

1. Ausgangslage und Planungserfordernis des Vorhabens

Die Stadt Luckenwalde beabsichtigt, für das Grundstück Dorfstraße 58 im Ortsteil Frankenfelde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die ungenutzt brachliegenden Flächen des Grundstückes nach zu verdichten und ein Angebot für den nachgefragten Wohnraumbedarf zu schaffen. Der Ortsrand Frankenfeldes wird in diesem Bereich sinnvoll abgerundet.

Die anstehende Bauleitplanung erfolgt auf Anstoß des privaten Eigentümers des Plangebietes.

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf Antrag, des eben genannten privaten Eigentümers, in seiner Sitzung am 05.04.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 50/2022 „Frankenfelde Wohnbebauung Dorfstraße 58“ gefasst.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des o.g. B-Planes Nr. 50/2022 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern auf sechs Baugrundstücken geschaffen werden.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein genutztes Wohngebäude mit mehreren Nebengebäuden (z.B. Garagen, Schuppen). Diese sollen bestehen bleiben und in die Planung integriert werden. Hierfür wird ein Baufenster im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches festgesetzt.

Entlang der Straßenfront sind zwei weitere Baufenster für vier Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser und im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein Baufenster für ein Einfamilienhaus vorgesehen.

Insgesamt sollen demnach vier Baufenster für eine Bestandsbebauung und fünf zusätzliche Einzel- bzw. Doppelhäuser festgesetzt werden.

Das Plankonzept ist unter Punkt 6 dieses Informationsblattes kurz dargestellt.

Im Bebauungsplan soll demnach gem. § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen) getroffen. Diese Festsetzungen sollen dementsprechend definiert werden, so dass dem Ortsbild von Frankenfelde Rechnung getragen werden kann.

Die Baugrundstücke entlang der Straßenfront werden über die Dorfstraße erschlossen sein. Für die Erschließung der östlichen Baugrundstücke ist die Herrichtung einer Privatstraße als Stichstraße mit Wendemöglichkeit vorgesehen. Im Bebauungsplan wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Des Weiteren soll die optimale Ausnutzung der Solarpotenziale untersucht werden und in entsprechende Festsetzungen münden (z.B. Ausrichtung der Gebäude, Vorgaben zur verpflichtenden Montage von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie).

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet die Fläche des Plangebiets teilweise als gemischte Baufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft. Wobei der betroffene Bereich der Fläche für die Landwirtschaft bereits durch die vorhandene Wohnbebauung vorgeprägt ist.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich. Diese ist aber nicht zwingend erforderlich, weil die vorgesehene Abweichung aufgrund ihres geringen Umfangs nicht gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB verstößt.

Grundsätzlich verzichtet die Stadt Luckenwalde auf zu kleinteilige Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan, da dies nicht dem aktuellen Planungsverständnis entsprechen.

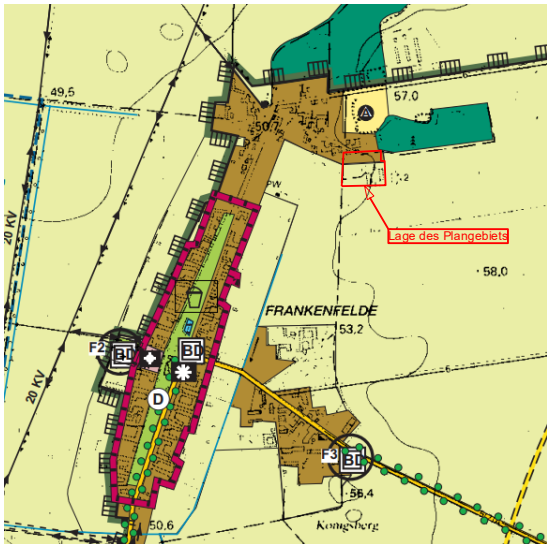


Abb. 1: Ausschnitt rechtswirksamer FNP Luckenwalde, Vorhabensgebiet rot umrandet
Quelle Gemeinde Luckenwalde

3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der Dorfstraße im Norden des Ortsteils Frankenfelde der Stadt Luckenwalde. In etwa fünf Fahrminuten mit dem Auto (ca. 3 km) entfernt kann die Bundesstraße B 101 erreicht werden.

Der beabsichtigte Geltungsbereich des B-Planes umfasst Teilflächen des Flurstückes 45/1 der Flur 4 in der Gemarkung Frankenfelde. Daraus ergibt sich für den Geltungsbereich eine Gesamtfläche von ca. 0,75 ha.

Westlich des Grundstückes verläuft die Dorfstraße, nach Süden und Osten schließt die freie Landschaft an. Im Norden des Grundstückes befinden sich Wohngebiete.

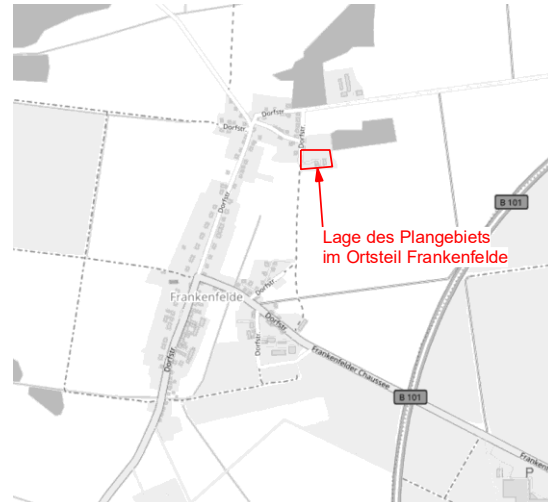


Abb. 2: Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Quelle Auszug OpenStreetmaps, © OpenstreetMap-Mitwirkende, bearbeitet.

4. Planverfahren und B-Plantyp

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien des § 13a Abs. 1 BauGB:

- die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 7.495 m². Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes wird demnach deutlich unter 20.000 m² liegen,
- eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch das Vorhaben nicht begründet,
- eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten,
- es ist auch nicht anzunehmen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Daher kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das beschleunigte Verfahren soll hier als Nachverdichtung der Innenentwicklung innerhalb der gewachsenen städtebaulichen Strukturen dienen.

Das Plangebiet kann als für die Beplanung sonstiger Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, eingestuft werden.

Die ungenutzten Flächen zwischen den Bestandsgebäuden werden demnach einer neuen Nutzung zugeführt.

Die ungenutzte Fläche ist im Verhältnis zum Siedlungskörper insgesamt von untergeordnetem Gewicht.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Stattdessen wird eine frühzeitige Unterrichtung durchgeführt. Dazu ist öffentlich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Die Öffentlichkeit kann sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern. Die frühzeitige Unterrichtung erfolgt mit dem vorliegenden Informationsblatt.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird im vorliegenden Fall regulär nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Das Verfahren wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Nichtsdestotrotz sind die Umweltbelange zu ermitteln und in der Abwägung zu berücksichtigen.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan kann ohne eine formalisierte Umweltprüfung aufgestellt werden, da er die Kriterien des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt. Dessen ungeachtet sind die Umweltbelange in der Planung einzustellen und abzuwägen.

Eine überschlägige Betrachtung der Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind, ergibt folgendes Bild:

Schutzgut Mensch:

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um ungenutzte Flächen, die bereits teilweise durch eine Wohnbebauung vorgeprägt sind.

Auswirkungen:

Die Planung dient der Nachverdichtung baulicher Wohnnutzungen der ungenutzten Flächen und der Abrundung des Ortsrandes (Arrondierung). Die Schaffung von Wohnraum dient der Bevölkerung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Tiere → Im Jahr 2021 erfolgte bereits eine **Brutvogelerfassung** für das Plangebiet. Unter Berücksichtigung diesbezüglicher Methodenstandards gem. SÜDBECK et al. (2005) wurden die im Vorhabengebiet vorkommenden Brutvögel am 15.03., 05.04., 11.04., 14.05. und 10.06.2021 erfasst.

Das Plangebiet wird von 8 Spezies besiedelt, deren Gros zur Gruppe der Waldvögel gehört (BEZZEL 1985, 1993). Beispielfhaft seien die Ringeltaube (*C. palumbus*), die Amsel (*T. merula*), die Kohlmeise (*P. major*) und die Klappergrasmücke (*S. curruca*) genannt. Während sich die ersten drei Brutvogelarten bevorzugt auf Bäumen und in deren Höhlungen fortpflanzen, nistet letztere im blickdichten Gebüsch.

Das Wohnhaus einschließlich Nebengelass werden von Nischenbrütern in Form des Hausrotschwanzes (*P. ochruros*) und Haussperlings (*P. domesticus*) bewohnt.

Das Grünland, zwischen der Dorfstraße und dem Bestand im Plangebiet, ist frei von Brutvögeln, wird aber von Randsiedlern während der Nahrungssuche frequentiert.

Des Weiteren erfolgte im Jahr 2021 eine Überprüfung zum Vorkommen der **Zauneidechse** (*Lacerta agilis*) durch das Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung (UmLand), Nuthe-Urstromtal.

Die Kartierung der Zauneidechsen erfolgte im Rahmen von vier Begehungen von Mai bis September 2021 bei günstigen sonnigen und warmen, aber nicht zu heißen Witterungsbedingungen.

Im Ergebnis der Kartierungen konnten keine Hinweise auf ein Vorkommen der Zauneidechse gefunden werden.

Auswirkungen:

Brutvögel

Das Vorhabengebiet wird von landesweit häufigen und im Bestand ungefährdeten Brutvögeln belebt, die typisch für Dörfer sind (FLADE 1994). Sollte die geplante Wohnbebauung den weitgehenden Erhalt im Garten stockender Gehölze und die Umpflanzung der neuen Gebäude mit standortheimischen Gehölzen berücksichtigen, könnte der örtliche Erhalt dieser Vögel durchaus gelingen.

Zauneidechse

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Art durch die Bebauungsplanung besteht nicht.

Pflanzen → Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Im mittleren Bereich des Plangebiets ist eine

Einzelhausbebauung vorhanden, die von ausgedehnten Freiflächen umgeben ist. Diese werden zu großen Teilen durch regelmäßig gemähte Rasenflächen eingenommen. Daneben sind durch Gehölze geprägte Gartenbereiche vorhanden.

Auswirkungen:

Durch die Inanspruchnahme der Fläche als Bauland gehen die vorhandenen Gartenbereiche teilweise verloren.

Allerdings ist davon auszugehen, dass durch die Zielvorstellung des Bebauungsplanes neue Gartenbereiche im Zuge der Einzel- bzw. Doppelhausbebauung entstehen und i.V.m. Vermeidungsmaßnahmen und Anpflanzungsfestsetzungen auch der Lebensraum der o.g. betroffenen Brutvögel erhalten werden können.

Schutzgut Boden und Fläche:

Nach der Bodenübersichtskarte (BÜK 300) des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) sind im Plangebiet überwiegend podsolige Braunerden aus Sand und Braunerde-Fahlerden aus Lehmsand vorzufinden. Der Boden innerhalb des Plangebietes ist bereits durch die vorhandene Bebauung mit ca. 570 m² versiegelt.

Auswirkungen:

Durch die Errichtung der weitere Gebäude (Einzel- bzw. Doppelhäuser), der dazugehörigen Nebenanlagen sowie der Erschließungs- und Stellplatzflächen kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher unversiegelter Fläche (Boden).

Im Sinne des Vermeidungsgebotes soll im Bebauungsplanverfahren geprüft werden, ob die Orientierungswerte des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) zu reduzieren sind und somit dem Ortsbild Rechnung getragen werden kann.

Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

Innerhalb des Plangebietes liegt eine niedrige Grundwassergefährdung vor. Der Flurabstand beträgt bzw. liegt zwischen 5m bis 10 m.

Die Grundwasserneubildung ist als durchschnittlich bis hoch einzuschätzen. Allerdings wird aufgrund der vermehrten Trockenheit der letzten Jahre auch davon ausgegangen, dass die Grundwasserneubildung weiter gesunken ist.

Auswirkungen:

Durch die Neuversiegelung wird die Grundwasserneubildung potenziell eingeschränkt und der Oberflächenabfluss erhöht.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll möglichst vollständig vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

Durch die Bodenverhältnisse aus Sand und Lehmsand ist davon auszugehen, dass eine unkomplizierte Aufnahme des Niederschlagswassers gegeben ist.

Dies kann auch nach der Ersteinschätzung mit Hilfe des Fachinformationssystem Boden des Internetangebots des LBGR angenommen werden. Danach befindet sich das Plangebiet innerhalb von überwiegend vergleyte Böden mit teilweise Retentionspotenzial (meist in spätpleistozänen Sedimenten).

Schutzgut Luft und Klima:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von kleinflächigen Siedlungsbereichen ohne erhebliche bioklimatische Belastungen.

Die südlich angrenzenden Bereiche, zur freien Landschaft hin, sind als Kaltluftentstehungsgebiete mit mittlerer bis hoher Kaltluftproduktivität im Einzugsbereich der Wirkräume (Acker) zu bewerten.

Auswirkungen:

Für das Schutzgut Luft und Klima sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke als Haus- und Ziergärten mitgenutzt werden und dadurch das Kleinklima unwesentlich verändert wird.

Aufgrund der geringfügigen Nachverdichtung zwischen der vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes und der nördlich angrenzender Siedlungsstruktur ist davon auszugehen, dass das südlich angrenzende Kaltluftentstehungsgebiet nicht beeinträchtigt wird.

6. Plankonzept



Abb. 3: Plankonzept des Bebauungsplans
Quelle IDAS Planungsgesellschaft mbH