

# Begründung

Bebauungsplan Nr. 049

„Fuchsberge 2-2c“

der Stadt Jüterbog

## Erneuter Entwurf

Stand: 26.01.2026

Verfasser

**BRUCKBAUER & HENNEN**

Schillerstraße 45

14913 Jüterbog

# Inhaltsverzeichnis

<b>VORBEMERKUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>1. DAS PLANGEBIET .....</b>	<b>5</b>
1.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	5
1.3 Wahl des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans .....	6
<b>2. AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>7</b>
2.1 Stadträumliche Einbindung .....	7
2.2 Bebauung und Nutzung .....	7
2.3 Erschließung .....	7
2.4 Ver- und Entsorgung, Leitungen .....	7
2.5 Löschwasserentnahmestellen .....	8
2.6 Eigentumsverhältnisse .....	8
2.7 Denkmalschutz .....	8
2.8 Altlasten .....	8
2.9 Immissionen .....	8
<b>3. PLANUNGSBINDUNGEN .....</b>	<b>10</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	10
3.2 Landes- und Regionalplanung .....	10
3.2.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) .....	10
3.2.2 Regionalplan Havelland – Fläming .....	10
3.3 Flächennutzungsplanung .....	11
3.4 Landschaftsplanung .....	11
3.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	11
3.6 Sonstige städtebauliche Planungen .....	11
<b>4. PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>12</b>
4.1 Ziele und Zwecke der Planung .....	12
<b>5. PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>12</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	13
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	13
5.5 Verkehrsflächen .....	13
5.6 Versickerungspflicht .....	13
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB .....	14
5.7 Lärmschutzfestsetzungen .....	14
<b>6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES .....</b>	<b>15</b>
6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange .....	15
6.1.1 Arten / Biotope und biologische Vielfalt, Natura 2000 Gebiete .....	15
6.1.2 Geologie / Boden .....	15
6.1.3 Fläche .....	16
6.1.4 Luft und Klima .....	16
6.1.5 Wasser .....	16
6.1.6 Landschaft / Erholung .....	16
6.1.7 Mensch und Wohnen .....	16
6.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter .....	17

6.1.9	Umweltgerechte Ver- und Entsorgung.....	17
6.1.10	Nutzung erneuerbarer Energien .....	17
6.2	Wechselwirkungen.....	17
6.3	Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen.....	17
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	17
6.5	Darstellung der Alternativen .....	17
<b>7.</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>17</b>
<b>8.</b>	<b>EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG .....</b>	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>STÄDTEBAULICHER VERTRAG .....</b>	<b>18</b>
<b>10.</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>18</b>
<b>11.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN / QUELLEN .....</b>	<b>18</b>
	<b>ANLAGEN - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>19</b>

## Abbildungen

Abb. 1:	Abgrenzung Plangebiet auf der ALK © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 .....	5
Abb. 2:	Luftbild © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 .....	7

## VORBEMERKUNG

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit regeln die Gemeinden durch die Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ihres Gemeindegebiets in eigener Verantwortung. Unter Anpassung ihrer eigenen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestimmen sie auf kommunaler Ebene das Planungsgeschehen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Entscheidung über die Erforderlichkeit ist durch die Kommune zu treffen. Eine Planungsbefugnis ergibt sich, wenn die Gemeinde städtebauliche Allgemeinbelange zur Begründung vorweisen kann.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 049 „Fuchsberge 2-2c“ liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 008 „Fuchsberge II“ und ist dort als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen angestrebt, das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, ohne dabei einen Eingriff in die bestehenden Gegebenheiten zu verursachen.

Zur Erläuterung: Die Johanniter-Unfallhilfe e.V. betreut etwa seit März 2020 Kinder und Jugendliche im betreffenden Gebäude. Die in dem Gebäude untergebrachten Kinder und Jugendliche benötigen Ansprechpartner vor Ort, die für Angelegenheiten des täglichen Bedarfs, Planungen und Zukunftsausrichtungen mit Rat und Tat zur Seite stehen. Für das erfolgreiche Bestehen dieser Einrichtung ist es daher unerlässlich, dass die traumatisierten und schutzbedürftigen Kinder und Jugendlichen eine direkte Betreuung vor Ort erfahren. Hierfür soll das im Gebäude befindliche Hausmeisterbüro mit Wohnung zu einem Verwaltungsbüro umgebaut werden. Eine entsprechende Nutzungsänderung per Antrag auf Baugenehmigung wurde bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Die Baugenehmigung wurde jedoch versagt, da die textlichen Festsetzungen zum festgesetzten reinen Wohngebiet im Bebauungsplan 008 – Fuchsberge II der Stadt Jüterbog die angestrebte Nutzungsänderung nicht zulassen. Durch die textlichen Festsetzungen ist ferner der Betrieb der stationären Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung in Gefahr.

Die Stadt Jüterbog hat am 17.09.2025 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 049 „Fuchsberge 2-2c“ aufzustellen.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 23.10.2025 bis 24.11.2025. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 23.10.2025.

Bedenken zu den Entwurfsunterlagen wurden vom Landesamt für Umwelt und der DB AG - DB Immobilien in Bezug auf Schienenverkehrslärm geäußert. In der Folge sind textliche Lärmschutzfestsetzungen ergänzt worden.

Da der Entwurf des hier gegenständlichen Bauleitplans nach den Verfahren nach § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB durch textliche Lärmschutzfestsetzungen ergänzt wird, ist dieser erneut nach § 3 Absatz 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Da die Grundzüge der Planung durch die Ergänzung der textlichen Lärmschutzfestsetzungen nicht berührt werden, soll die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

## 1. DAS PLANGEBIET

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Stadtbereich.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 115 und 119 der Flur 40, Gemarkung Jüterbog und wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden: durch die Straße Fuchsberge, Flurstück 120, 133 und 307 der Flur 40;
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücke 122 und 123 der Flur 40;
- im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 123, 124, 312, 313 und 322 der Flur 40;
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstück 205 und 322 der Flur 40.

Das Plangebiet ist umfasst von Grundstücken, die dem Wohnen dienen und sich vorrangig im Privateigentum befinden. Die anliegende Verkehrsstraße „Fuchsberge“ befindet sich in kommunalem Eigentum.



Abb. 1: Abgrenzung Plangebiet auf der ALK © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 049 „Fuchsberge 2-2c“ liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 008 „Fuchsberge II“ und ist dort als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen angestrebt, das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, ohne dabei einen Eingriff in die bestehenden Gegebenheiten zu verursachen.

Die Johanniter-Unfallhilfe e.V. betreut etwa seit März 2020 Kinder und Jugendliche im betreffenden Gebäude. Die in dem Gebäude untergebrachten Kinder und Jugendliche benötigen Ansprechpartner vor Ort, die für Angelegenheiten des täglichen Bedarfs, Planungen und Zukunftsausrichtungen mit Rat und Tat zur Seite stehen. Für das erfolgreiche Bestehen dieser Einrichtung ist es daher unerlässlich, dass die traumatisierten und schutzbedürftigen Kinder und Jugendlichen eine direkte Betreuung vor Ort

erfahren. Hierfür soll das im Gebäude befindliche Hausmeisterbüro mit Wohnung zu einem Verwaltungsbüro umgebaut werden. Eine entsprechende Nutzungsänderung per Antrag auf Baugenehmigung wurde bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Die Baugenehmigung wurde jedoch versagt, da die textlichen Festsetzungen zum festgesetzten reinen Wohngebiet im Bebauungsplane 008 – Fuchsberge II der Stadt Jüterbog die angestrebte Nutzungsänderung nicht zulassen. Durch die textlichen Festsetzungen ist ferner der Betrieb der stationären Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung in Gefahr.

### **1.3 Wahl des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans**

Da es sich beim dem Plangebiet um eine innerörtliche Fläche handelt, wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

#### **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**

Kernpunkt des Gesetzes ist die Reduzierung der Verfahrensanforderungen für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Für diese Bebauungspläne wird ein vereinfachtes Verfahren ermöglicht, das im Wesentlichen dem für geringfügige Planänderungen schon immer möglichen vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB entspricht. Die damit eröffnete Verfahrensbeschleunigung ist lediglich formaler Art. Sie entlastet nicht von dem Erfordernis, dass der Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung insgesamt nicht beeinträchtigen darf. Schließlich sollen Bebauungspläne der Innenentwicklung auch dadurch entlastet werden, dass ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft hier grundsätzlich nicht erforderlich ist.

Vereinfachende Effekte sind aus den folgenden Gründen zu erwarten:

- Eröffnung der Möglichkeit, ein Vorhaben nach § 33 Abs. 3 BauGB vor Durchführung der öffentlichen Auslegung zu genehmigen, soweit die weiteren Voraussetzungen dieser Vorschrift gegeben sind.

#### **Keine förmliche Umweltprüfung erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 und 3 Satz 1)**

Im beschleunigten Verfahren soll auch auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet werden. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoring Maßnahmen. Auch entfällt die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Allerdings sind die Auswirkungen auf die Umwelt zu prüfen.

#### **Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4)**

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung:

die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 5.100 m<sup>2</sup>, so dass 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche auf jeden Fall unterschritten werden,

- es werden keine Vorhaben festgesetzt die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit steht einer Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nichts entgegen.

Damit einhergehen:

- der Verzicht auf die Umweltprüfung und den formellen Umweltbericht,
- die Tatsache, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren,

- der Verzicht auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der Verzicht auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB,
- der Verzicht auf das Monitoring gemäß § 4c BauGB.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Jüterbog stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem FNP entwickelbar.

## 2. AUSGANGSSITUATION

### 2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet grenzt umliegend an Wohnbebauung. Die umgebende Bebauung setzt sich vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen. Die anliegende Verkehrsstraße auf den Flurstücken 120, 133 und 307 der Flur 40 befindet sich in kommunalem Eigentum.

### 2.2 Bebauung und Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bebautes Grundstück. Auf dem Grund befindet sich das Hauptgebäude zu den Adressen Fuchsberge 2, 2a, 2b und 2c, rückwärtig angeordnete Stellplatzflächen sowie großkronige Bäume in den Außenanlagen.



Abb. 2: Luftbild © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

### 2.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Straße „Fuchsberge“.

### 2.4 Ver- und Entsorgung, Leitungen

Das Grundstück ist aufgrund seiner vormaligen Nutzung vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Schmutzwasser, Strom und Internet ist gesichert.

Bei notwendigen Änderungen an der bestehenden Erschließung hat lt. gültigen Satzungen des WAZ Jüterbog-Fläming der Bauherr hierfür die Kosten zu tragen. Die Anschlussleitungen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

## 2.5 Löschwasserentnahmestellen

Die Löschwasserversorgung ist mit einer Löschwasserentnahmestelle (Förderleistung von mind. 48m<sup>3</sup>/h) im Bereich gewährleistet. Es ist ein Löschwasserbrunnen mit dieser Förderleistung in der Straße Fuchsberge in unmittelbarer Nähe vorhanden.

## 2.6 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum.

## 2.7 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplans weder Bodendenkmale noch Kulturdenkmäler gemäß Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff., §§ 1 und 2 bekannt.

Unabhängig davon können jederzeit bei mit Erdeingriffen verbundenen Baumaßnahmen Bodendenkmale z.B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände, entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG).

## 2.8 Altlasten

Für den Bebauungsplanentwurf Nr. 49 „Fuchsberge 2-2c“ der Stadt Jüterbog sind im Altlastenkataster des Landes Brandenburg aufgrund von Abfallablagerungen aus der ehemaligen militärischen Nutzung des Stabsgebäudes Nr. 152 (Fuchsberge 2 bis 2 c, Flurstücke 115 und 119) drei Altlast-Verdachtsflächen archiviert worden. Bei den erfassten Altlast-Verdachtsflächen handelt es sich um:

- ALBOKAT 0348725377, ALVF 1 „Freiplatz im Innenhof des Stabsgebäudes Nr. 152“ mit Hausmüllsammelplatz, Aschecontainer, Schrott
- ALBOKAT 0348725378, ALVF 2 „KFZ-Garagen im Stabsgebäudes Nr. 152“ mit Einfahrtsrampe, Ablagerungen von Batterien, Öl
- ALBOKAT 0348725379, ALVF 3 „Heizanlage, Kohlebunker, Aschesammelstelle“ mit Hausmüllsammelplatz, Aschecontainer, Schrott

Die Abfallablagerungen und Verbrennungsrückstände auf allen drei Verdachtsflächen südöstlich des Gebäudes sind beraumt worden, es bestand kein weiterer Handlungsbedarf für Untersuchungen und die Flächen sind im Altlastenkataster gemäß § 29 Abs. 8 BbgAbfBodG archiviert worden.

Sollten sich im Verlauf durchgeführter Bodenarbeiten neue Anhaltspunkte ergeben, die auf eine Belastung hindeuten (z. B. Verfärbung, Fremdstoffe, Geruch), wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 31 des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG) verwiesen. Demnach sind Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

## 2.9 Immissionen

Das Plangebiet soll gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Das allgemeine Wohngebiet besitzt einen Schutzanspruch von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts. Gemäß Beiblatt zur DIN 18005 kommt den Orientierungswerten keine abschließende Aussagekraft zu. Es handelt sich hierbei vielmehr um Zielvorgaben, die, sollten andere Belange größeres Gewicht haben, abgewogen werden können. Der Abwägungsspielraum der DIN 18005 endet in der Regel mit dem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

Vom Plangebiet selber gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen.

Das Plangebiet liegt rund 100m südwestlich der Bahnstrecke Berlin-Lutherstadt Wittenberg.

Der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 19.11.2025 zum Entwurf des Bebauungsplans folgend, *„ergeben sich bei einem vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen gem. DIN 18005:2023-07, Anhang B, Bild B.3 und B.4, unter der Verwendung des Abfrageergebnisses zum Schienenverkehrsweg, der Verwendung der Kategorie B und einem Abstand von 100m Beurteilungspegel von 58 dB am Tag und 61 dB in der Nacht am nordwestlichen Plangebietsrand. Für den Nachtzeitraum entfällt auf Grund des hohen Güterverkehrsanteils (>25%) der Schienenverkehrsbonus von 5dB. Es ergeben sich, vor allem in der Nachtzeit, erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte.*

*Daraus folgend sind nächtliche Beurteilungspegel von  $\geq 60\text{dB(A)}$  zu erwarten. Daher ist ersichtlich, dass in der sensiblen Nachtzeit Maßnahmen zum Schutz der Nachtruhe erforderlich sind. Ein nächtlicher Beurteilungspegel von  $\geq 60\text{dB(A)}$  liegt im Bereich der anerkannten Schwelle der Gesundheitsgefährdung. Dabei ist auch der Schutz der Außenwohnbereiche nicht zu vernachlässigen.“* (vgl. Stellungnahme des LfU vom 19.11.2025)

Aufgrund der erhöhten Beurteilungspegel im B-Plangebiet ist die Prüfung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Als aktive Schallschutzmaßnahme wären dem Grunde nach Schallschutzwände oder -wälle denkbar. Aufgrund der Flächenverhältnisse sowie der zu erwartenden Kosten stellen sich diese Maßnahmen jedoch als schwer umsetzbar dar. Maßnahmen direkt an den umliegenden Lärmquellen (Schiene, Straße) wie z. B. Geschwindigkeitsreduzierungen stellen ebenfalls sehr wirkungsvolle Möglichkeiten dar, die Lärmsituation im Plangebiet zu verbessern, jedoch sind diese nicht mit dem hier gegenständlichen B-Plan regelbar. Im Hinblick auf die eingeschränkte Umsetzbarkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen sind zum Schutz vor Verkehrslärm entsprechende textliche Festzungen in den B-Plan aufzunehmen.

Folgend wurden in Zusammenarbeit mit dem LfU textliche Festsetzungen zum Lärmschutz erarbeitet.

### 3. PLANUNGSBINDUNGEN

#### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 008 "Fuchsberge II" (rechtsverbindlich seit 22.04.2004). Mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 049 „Fuchsberge 2 – 2c“ der Stadt Jüterbog tritt für den Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 008 "Fuchsberge II" außer Kraft.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung darf im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

#### 3.2 Landes- und Regionalplanung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG für die vorliegende Planung der Stadt Jüterbog ergeben sich insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 sowie
- dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 vom 16.12.2014. (unwirksam)

##### 3.2.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Jüterbog gehört gem. LEP HR zum weiteren Metropolenraum (WMR).

Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Stadt Jüterbog ein Zentraler Ort. Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält für das Plangebiet keine zeichnerischen Festlegungen.

Folgende Ziele der Raumordnung sind für die Planung maßgeblich:

- Z. 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete - Die Planung schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an und entspricht Z 5.2 LEP HR.
- Ziel 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR: Als Mittelzentrum ist die Stadt Jüterbog ein Schwerpunkt der Siedlungsflächenentwicklung (quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus).

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Jüterbog als Wohnbaufläche dargestellt und kann ohne Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption entwickelt werden.

Die Planungsabsicht ist damit an die Ziele der Landesentwicklungsplanung angepasst.

##### 3.2.2 Regionalplan Havelland – Fläming

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2024 (GVBl. I Nr. 20), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der Sachliche Teilregionalplan in Kraft.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der Sitzung der Regionalversammlung am 26. Juni 2025 wurde der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Zudem wurde beschlossen, diesen gemäß § 9 Absatz 3 des Raumordnungsgesetzes (ROG) in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Am 17. November 2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 aufzustellen. Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 wurde mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 trat der Sachliche Teilregionalplan in Kraft. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche

Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht.

Am 26. Juni 2025 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, ein Änderungsverfahren zum Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming mit der Absicht durchzuführen, zusätzliche Flächen als Vorranggebiet für die Windenergienutzung festzulegen, die nach § 4 des Gesetzes zur Festlegung von Flächenbedarfen für Windenergieanlagen an Land (Windenergieflächenbedarfsgesetz - WindBG) zusätzlich auf das regionale Flächenziel angerechnet werden können.

Für das Plangebiet ist im 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 eine Festlegung als Vorranggebiet Siedlung vorgesehen.

Es besteht Übereinstimmung mit Belangen der Regionalplanung.

### **3.3 Flächennutzungsplanung**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Jüterbog stellt für den Bereich des gegenständlichen Bebauungsplans „Wohnbaufläche“ dar. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

### **3.4 Landschaftsplanung**

Im Landschaftsplan der Stadt Jüterbog wird das Plangebiet als militärische Sonderbaufläche dargestellt. Im LP wird die Fläche als Siedlungsfläche abgebildet. Demnach widerspricht die Planung nicht dem LP.

### **3.5 Verbindliche Bauleitplanung**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 008 "Fuchsberge II" (rechtsverbindlich seit 22.04.2004). Mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 049 „Fuchsberge 2 – 2c“ der Stadt Jüterbog tritt für den Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 008 "Fuchsberge II" außer Kraft.

In direkter Nachbarschaft befindet sich zudem der Bebauungsplan Nr. 038 „Wohngebiet Fuchsberge / Weinberge“ der Stadt Jüterbog.

In näherer Umgebung befinden sich weiterhin die Bebauungspläne Nr. 016 „Bahnhofsvorplatz“ (westlich) und Nr. 035 „Wohnpark Turmstraße“ (östlich). Nördlich der Straße Fuchsberge befindet sich der Bebauungsplan Nr. 042 „Quartier Fuchsberge – Am Heideland“ in Aufstellung (Beschluss Nr. 2022/0042).

### **3.6 Sonstige städtebauliche Planungen**

Andere städtebauliche Planungen, die das Plangebiet betreffen, liegen nicht vor.

## 4. PLANUNGSKONZEPT

### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan die ursprünglichen (sehr eingeschränkten) Nutzungsmöglichkeiten, die der Bebauungsplan 008 „Fuchsberge II“ für das Grundstück festgesetzt hat, zu erweitern.

Per textlicher Festsetzungen sind im Bebauungsplan 008 „Fuchsberge II“ insbesondere Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, unzulässig. Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 008 „Fuchsberge II“ auch Ausnahmen wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Auf dieser Grundlage war die angestrebte Nutzungsänderung des Vorhabenträgers nicht möglich.

Die Johanniter-Unfallhilfe e.V. betreut etwa seit März 2020 Kinder und Jugendliche im betreffenden Gebäude. Die in dem Gebäude untergebrachten Kinder und Jugendliche benötigen Ansprechpartner vor Ort, die für Angelegenheiten des täglichen Bedarfs, Planungen und Zukunftsausrichtungen mit Rat und Tat zur Seite stehen. Für das erfolgreiche Bestehen dieser Einrichtung ist es daher unerlässlich, dass die traumatisierten und schutzbedürftigen Kinder und Jugendlichen eine direkte Betreuung vor Ort erfahren. Hierfür soll das im Gebäude befindliche Hausmeisterbüro mit Wohnung zu einem Verwaltungsbüro umgebaut werden. Eine entsprechende Nutzungsänderung per Antrag auf Baugenehmigung wurde bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Die Baugenehmigung wurde jedoch versagt, da die textlichen Festsetzungen zum festgesetzten reinen Wohngebiet im Bebauungsplane 008 – Fuchsberge II der Stadt Jüterbog die angestrebte Nutzungsänderung nicht zulassen. Durch die textlichen Festsetzungen ist ferner der Betrieb der stationären Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung in Gefahr.

Der gegenständliche Bebauungsplan soll für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festsetzen und lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausschließen. Damit wäre der Fortbetrieb der Kinder und Jugendhilfeeinrichtung gesichert.

## 5. PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ergibt sich aus den Zielen der Planung.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Wohnnutzung ist in diesem Gebiet vorherrschend, sie muss zahlenmäßig die anderen Nutzungen also überwiegen. Zulässig sind im Allgemeinen selbstverständlich Wohngebäude. Hierbei handelt es sich um solche Gebäude, die dem Wohnen von Menschen dienen.

Der Vorhabenträger selbst ist lediglich Mieter im betreffenden Gebäudekomplex und nutzt nur einen gewissen Teil der Räumlichkeiten. Im Gebäudekomplex gibt es auch weitere Nutzungen wie bspw. einen entsprechenden Anteil an Wohnnutzungen.

Darüber hinaus sind im Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Anlagen für soziale Zwecke dienen in einem weiten Sinn der sozialen Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt. Im Kern erfasst der Begriff solche Nutzungen, die unmittelbar auf Hilfe, Unterstützung, Betreuung, Beaufsichtigung und ähnliche fürsorgerische Maßnahmen gerichtet sind. Ein typisches Beispiel

sind Heime der Jugendfürsorge und -erziehungshilfe. Die angebotenen Leistungen der Johanniter-Unfallhilfe e.V. in der betreffenden Einrichtung entsprechen dieser Beschreibung. Eine Gebietsverträglichkeit ist damit gegeben.

Ausnahmsweise können folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig und können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Obergrenzen durch die Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Nach der vorhandenen Überbauung und den dazu notwendigen Freiflächen wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das gesamte Gebiet mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht sowohl der Eigenart des Baugebietes als auch dem Ursprungsbebauungsplans 008 „Fuchsberge II“. Aus diesem Grund wird auch die Geschossflächenzahl 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß dem vorhandenen Gebäude auf zwei Vollgeschoss (II) festgesetzt.

Das vorhandene Gebäude soll in seiner Eigenart erhalten bleiben. Ziel des Bebauungsplans ist lediglich die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten zur Sicherung der stationären Betreuung von Kindern und Jugendlichen.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

*Für das Plangebiet ist die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 80 m nicht überschreiten.*

Diese Festsetzung richtet sich nach dem tatsächlichen Bestand und unterstützt die Absicht, die Eigenart des Baugebietes weiterhin zu erhalten.

*Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist ausnahmsweise ein Hervortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Balkone bis 1,5 und Terrassen bis 2 m vor die Baugrenzen zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 60% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.*

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet werden durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert, die sich am Bestand orientiert. Dies könnte zukünftige Modernisierungsarbeiten behindern. Aus diesem Grund sollen untergeordnete Gebäudeteile über die Baugrenzen hinausragen können.

### **5.5 Verkehrsflächen**

*Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B, und C zugleich Straßenbegrenzungslinie.*

Die Plangebietsgrenze fällt in den genannten Bereichen mit der Straßenbegrenzungslinie der Fuchsberge zusammen.

### **5.6 Versickerungspflicht**

*Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.*

Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) schreibt in § 54 Abs. 4 Satz 1 die Versickerung von Niederschlagswasser vor, sofern es nicht verunreinigt ist. Die Gemeinden können gemäß § 54 Abs. 4 Satz 2 BbgWG innerhalb eines Bebauungsplans bestimmen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern ist.

Der Boden hat laut Karte des LGBR eine hohe Wasserdurchlässigkeit. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst ist demnach ohne weiteres möglich.

#### **5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**

##### Stellplätze und Zufahrten, Verkehrsflächen

*Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig.*

Eine durchlässige Befestigung von Flächen kombiniert die Nutzbarkeit von befestigten Flächen mit der Versickerungsfähigkeit natürlicher Flächen. Sie dient dazu, von einer Fläche möglichst keinen Niederschlagsabfluss entstehen zu lassen. Die gleichen Anforderungen werden im gegenständlichen Bebauungsplan an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen gestellt. Sofern die Zufahrten oberhalb der Straßenverkehrsfläche liegen, ist sicher zu stellen, dass das Regenwasser nicht auf die Verkehrsfläche abfließt. Dies kann zum Beispiel durch Anlage einer Ablaufrinne oder einer Auffangrigole erfolgen.

*Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.*

Im Sinne des Klimaschutzes und im Sinne des Landschaftsbildes ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten.

#### **5.7 Lärmschutzfestsetzungen**

*1. Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Straße Fuchsberge mindestens ein schutzbedürftiger Raum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Straße Fuchsberge abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.*

*2. Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Straße Fuchsberge nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.*

Bereits auf Bebauungsplanebene ist der Nachweis zu führen, ob und unter welchen Voraussetzungen und Auflagen eine geplante Ansiedlung lärmsensibler (Wohn-) Nutzungen im Einwirkungsbereich verkehrlicher oder gewerblicher Emittenten verträglich umsetzbar ist. Die Festlegung von Lärmschutzanforderungen für Neubauten an stark befahrenen Straßen oder in der Nähe von Bahnanlagen kann deshalb i.d.R. nicht dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren überlassen werden, sondern ist bei Erforderlichkeit bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu treffen.

Sofern ein ausreichender Schutz sensibler Nutzungen nicht durch räumliche Trennung von störenden und stöempfindlichen Nutzungen erreicht werden kann, können nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden. Dabei hat der „aktive“ Schallschutz durch Maßnahmen und Vorkehrungen zur Begrenzung der Emissionen an der Schallquelle (z.B. Einbau eines lärmindernden Straßenbelags, Einhausung von Aggregaten) regelmäßig Vorrang gegenüber „passiven“ Maßnahmen am Ort der stöempfindlichen Nutzung (z.B. Bauschalldämmung, Einbau von Schallschutzfenstern). Aufgrund der Flächenverhältnisse sowie der zu erwartenden Kosten stellen sich diese Maßnahmen jedoch als schwer umsetzbar dar. Maßnahmen direkt an den umliegenden Lärmquellen (Schiene, Straße) wie z. B. Geschwindigkeitsreduzierungen stellen ebenfalls sehr wirkungsvolle Möglichkeiten dar, die Lärmsituation im Plangebiet zu verbessern, jedoch sind diese nicht mit dem hier gegenständlichen B-Plan regelbar. Im Hinblick auf die eingeschränkte Umsetzbarkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen waren zum Schutz vor Verkehrslärm entsprechende textliche Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen.

Die textlichen Festsetzungen wurden in Zusammenarbeit mit dem LfU erarbeitet.

## 6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist keine förmliche Umweltprüfung für den gegenständlichen Bebauungsplan erforderlich. Mögliche Auswirkungen auf die Umwelt, die durch das Vorhaben verursacht werden können, werden in Kürze dargestellt:

### 6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange

Das Plangebiet umfasst ein bebautes Grundstück. Das Gebäude soll in seinem Bestand gesichert werden. Durch den gegenständlichen Bebauungsplan sollen lediglich die Nutzungsmöglichkeiten, die durch den Bebauungsplan 008 „Fuchsberge II“ eingeschränkt sind, erweitert werden.

Nachfolgend erfolgt die Auswertung von vorhandenen Datengrundlagen für das geplante Baugebiet, wie z.B. Landschaftsrahmenplanung und Landschaftsplanung.

#### 6.1.1 Arten / Biotop und biologische Vielfalt, Natura 2000 Gebiete

Schutzgebiete jeglicher Art sind von der Planung nicht betroffen.

Bei Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund.

Aufgrund der Tatsache, dass das Gebäude in Nutzung steht und lediglich die Nutzungsmöglichkeiten des Bestandes erweitert werden sollen, ist davon auszugehen, dass lediglich mit Baumaßnahmen innerhalb des Gebäudes zu rechnen ist.

In Vorbereitung auf etwaige Baumaßnahmen an den Außenanlagen hat eine gutachterliche Begehung des Plangebietes zum Schutz von Lebensräumen (Nistplätze) zu erfolgen und sind ggf. artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.

- PFLANZEN

Die Flächen des Plangebietes sind aufgrund ihrer Größe naturschutzfachlich von geringer Bedeutung. Die Strukturen bieten nur wenigen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum. Der Schutz der bestehenden Bäume im Plangebiet ist Ziel des Bebauungsplanes.

Da keine Vorkommen von gefährdeten oder geschützten Pflanzenarten im Vorhabengebiet bekannt sind, ist die Wahrscheinlichkeit, dass negative Auswirkungen entstehen sehr gering. Nach § 32 BbgNatSchG besonders geschützte Biotop- und Flächennutzungsstruktur sind durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Weitere Auswirkungen auf die Biotop- und Flächennutzungsstruktur sind durch das geplante Vorhaben nicht erkennbar.

- TIERE

Aufgrund der recht einfachen Strukturen ist ein Vorkommen seltener Arten im Plangebiet nicht bekannt. Die Gebäude sind in Nutzung, so dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 u. 3 BNatSchG im Vorhinein ausgeschlossen werden können.

Somit sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen der Fauna durch die geplante Nutzungsänderung im Gebäudebestand zu erwarten.

#### 6.1.2 Geologie / Boden

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bebaute Fläche im Stadtgebiet. Eine zusätzliche Versiegelung von Boden soll durch Nachnutzung von Bestandsgebäuden vermieden werden. Der Natürlichkeitsgrad des Bodens ist demnach gering. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Es liegen keine besonderen Böden vor.

Insgesamt ist der Zustand des Bodens mit geringer bis minderer Funktionsausprägung einzuschätzen.

Im Allgemeinen ist darauf hinzuweisen, dass sich jeder, der auf den Boden einwirkt, gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können.

### **6.1.3 Fläche**

Es erfolgt die Nutzungserweiterung eines Bestandsgebäudes. Zusätzliche Fläche wird nicht in Anspruch genommen. Durch die Festsetzung der GRZ 0,4 wird ein weiterer Flächenverbrauch begrenzt.

### **6.1.4 Luft und Klima**

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung wird kein Eingriff in das Schutzgut verursacht.

### **6.1.5 Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Hinsichtlich des Grundwassers besteht eine geringe Wahrscheinlichkeit, dass durch die Bautätigkeit im Havariefall es zum Auslaufen von Kraftstoff oder Ölen kommen kann. Durch sorgsamem Umgang mit diesen Mitteln ist die Verunreinigung des Grundwassers nahezu auszuschließen.

### **6.1.6 Landschaft / Erholung**

Aufgrund der Vorrägung der Umgebung des Plangebietes mit angrenzenden Wohnbauflächen ist die optische Wirkung des Vorhabens als gering anzusehen.

Mit der Nachnutzung von Bestandsgebäuden wird ein Konflikt ausgeschlossen. Die Begrenzung der Geschossigkeit unterstützt dieses Anliegen zum Ortsbilderhalt.

### **6.1.7 Mensch und Wohnen**

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes. Die landschaftliche Erholungseignung des Plangebietes ist aufgrund der Kleinteiligkeit gering. Die Nutzungserweiterung der Bestandsbebauung verändert die bestehende landschaftliche Erholungseignung für benachbarte Bereiche nicht. Das Gebäude bleibt in Nutzung. Der Zustand bleibt damit unverändert.

Das allgemeine Wohngebiet besitzt einen Schutzanspruch von 55 dB(A) am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) bzw. 45 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht.

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung u.a. die Belange des Umweltschutzes, d.h. auch der Immissionsschutz und damit der Schallschutz zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz soweit wie möglich zu berücksichtigen.

Baubedingt: Während der Baumaßnahmen kommt es zu Lärm- und Staubbeeinträchtigungen durch Baumaßnahmen und Baustellenverkehr. Allerdings ist die Zufahrt zum Plangebiet über eine leistungsfähige Straße möglich, sodass sich die Beeinträchtigungen kaum darstellen lassen.

Anlagenbedingt: Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. In direkter Nachbarschaft befinden sich Wohnbebauungen, von denen ebenfalls mit kaum Immissionen auf das Plangebiet auszugehen ist.

Verkehrslärm: Nordwestlich verläuft die Bahnlinie Jüterbog – Berlin in gut 100 m Entfernung. „Bei einem vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen gem. DIN 18005:2023-07, Anhang B, Bild B.3 und B.4, unter der Verwendung des Abfrageergebnisses zum Schienenverkehrsweg, der Verwendung der Kategorie B und einem Abstand von 100m ergeben sich Beurteilungspegel von 58 dB am Tag und 61 dB in der Nacht am nordwestlichen Plangebietsrand. Für den Nachtzeitraum entfällt auf Grund des hohen Güterverkehrsanteils (>25%) der Schienenverkehrsbonus von 5dB. Es ergeben sich, vor allem in der Nachtzeit, erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte.“

Daraus folgend sind nächtliche Beurteilungspegel von  $\geq 60\text{dB(A)}$  zu erwarten. Daher ist ersichtlich, dass in der sensiblen Nachtzeit Maßnahmen zum Schutz der Nachtruhe erforderlich sind. Ein nächtlicher Beurteilungspegel von  $\geq 60\text{dB(A)}$  liegt im Bereich der anerkannten Schwelle der Gesundheitsgefährdung. Dabei ist auch der Schutz der Außenwohnbereiche nicht zu vernachlässigen.“ (vgl. Stellungnahme des LfU vom 19.11.2025)

Daraus folgend wurden in Zusammenarbeit mit dem LfU textliche Festsetzungen zum Lärmschutz erarbeitet, auf dessen Grundlagen schädliche Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit vermieden werden können.

#### **6.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Vorhandensein von Kultur und sonstigen Sachgütern ist im Plangebiet nicht bekannt.

#### **6.1.9 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung**

Das Gebäude ist an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen.

#### **6.1.10 Nutzung erneuerbarer Energien**

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind im Plangebiet zulässig.

### **6.2 Wechselwirkungen**

Die Auswirkungen von Vorhaben auf den Naturhaushalt bestehen in der Regel in der Versiegelung von Boden sowie in der Zerstörung von Biotopen. Als sekundäre Auswirkungen der Bodenversiegelung ist die Verringerung des Lebensraums für Flora und Fauna, die Verhinderung der Neubildung und Speicherung von Grundwasser, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation sowie der von intaktem Boden abhängigen Funktionen für die land- oder forstwirtschaftliche Produktion oder als Lebens- und Erholungsraum zu nennen.

Die vorgestellten Wechselwirkungen sind bei dem hier geprüften Vorhaben irrelevant.

### **6.3 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen**

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine besondere Anfälligkeit der im Plangebiet zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

### **6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Verzicht auf die Planung („Nullvariante“) würden die Umweltbelange kaum verändert.

### **6.5 Darstellung der Alternativen**

Es handelt sich um konkrete Vorhaben zur Nutzungserweiterung der Bestandsbebauung und damit der Sicherung der aktuellen Nutzung. Alternativen stehen nicht zur Verfügung.

## **7. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Umwelterhebliche Auswirkungen durch das Bauvorhaben sind nicht zu erwarten, da es sich um die Nachnutzung von Bestandsgebäuden handelt und somit die Schutzgüter Boden und Fläche geschützt werden. Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Arten/Biotope sind ebenfalls ausgeschlossen. Der Baumbestand (Lebensraum für Arten) wird erhalten.

Während der Bauphase sind durch die zu erwartenden Lärm- und Schadstoffbelastungen temporäre Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Mensch/Erholung und Wohnen zu erwarten. Während der Bauphase sind für den Umweltbelang Grundwasser Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht auszuschließen. Für den Umweltbelang Klima sind keine bedeutsamen Veränderungen zu erwarten. Kultur- und Sachgüter im sind im Gebiet derzeit nicht bekannt.

## 8. EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Da die möglichen weiteren Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren, ist in Anwendung von § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da das Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird.

## 9. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Für die Umsetzung der Planung ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

## 10. VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss	17.09.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	23.10.2025 bis 24.11.2025
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 23.10.2025
Erneute Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Erneute Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	

Der Verfahrensstand bzw. die dazugehörigen Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## 11. RECHTSGRUNDLAGEN / QUELLEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist;
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])

## ANLAGEN - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zugelassen sind: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

### 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

In der Planzeichnung werden in der Planschablone die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

Grundflächenzahl: GRZ 0,4

Geschossflächenzahl: 0,8

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II

### 3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)

Für das Plangebiet ist die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 80 m nicht überschreiten.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebietes ist ausnahmsweise ein Hervortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Balkone bis 1,5 und Terrassen bis 2 m vor die Baugrenzen zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 60% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

### 4. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B und C zugleich Straßenbegrenzungslinie.

### 5. **Versickerungspflicht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

### 6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

#### 6.1 Stellplätze und Zufahrten, Verkehrsflächen

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenteil) zulässig.

6.2 Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.

### 7. **Lärmschutzfestsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Straße Fuchsberge mindestens ein schutzbedürftiger Raum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Straße Fuchsberge ab-gewandten Gebäudeseite orientiert sein.

7.2 Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Straße Fuchsberge nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.