

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (1) und § 3 (2) BauGB zum:

- Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 036 „Südliches Altstadtquartier Jüterbog“ (Teil A)
- Entwurf des Bebauungsplans Nr. 037 „Einzelhandelsgebiet Große Straße“ (Teil B)

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 036 „Südliches Altstadtquartier“ wurde um den Geltungsbereich des bisher parallel aufzustellenden Bebauungsplanentwurfs Nummer 037 „Einzelhandelsgebiet Große Straße“ erweitert. Die Erweiterung des Geltungsbereichs wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 30.6.2021 – Beschlussnummer 2021/0039 – gefasst. Ziel ist die gemeinsame Fortführung der im gleichen Baublock liegenden Bebauungsplanentwürfe, um inhaltliche und verfahrensmäßige Synergien zu erreichen. Die Abwägung zum Bebauungsplanentwurf 037 erfolgt daher in Zusammenfassung mit dem Bebauungsplanvorentwurf Nr. 036 „Südliches Altstadtquartier“.

Da die Beteiligungen zu unterschiedlichen Zeiträumen und zu unterschiedlichen Verfahrensschritten der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) und § 3 (2) BauGB) erfolgten sind die jeweiligen Abwägungskataloge nachfolgend hintereinandergestellt.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 0.36 (Teil A)

Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Planung zu äußern. Das Planbild und die Begründung lagen in der Zeit vom 3. Juni bis 5. Juli 2019 im Rathaus I, Raum 105 (Erdgeschoss), Markt 21, 14913 Jüterbog aus.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind 4 Stellungnahmen zur Planung eingegangen.

Das Ergebnis der Beteiligung und die dazugehörige Abwägung sind in der nachfolgenden Abwägungstabelle dokumentiert. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat zu keinen Planänderungen geführt. Im Ergebnis wird die Variante 1 favorisiert, die Gegenstand des Bebauungsplanentwurfs wurde.

Stellungnahmen Bürger		
1	Bürger 1	04.06.2019
2	Bürger 2	04.06.2019
3	Bürger 3	21.06.2019
4	Bürger 4	14.06.2019

Nr.	Eingang	Behörde/Träger	Stellungnahme	Auswertung
1.	04.06.2019	Bürger 1	<p>Mein Grundstück ist durchgängig von der Großen Straße bis zur Straße Hinter der Mauer bebaut. Ebenso habe ich eine Auffahrt. Diese wird täglich häufig genutzt, um mein Gewerbe auszuüben. Sanierungen der Gebäude, Instandhaltung oder auch Veränderungen auf Grund neuer Anforderungen beschäftigen mich immer wieder. Was bedeutet es, wenn ich an den bestehenden Gebäuden Veränderungen vornehmen möchte oder muss?</p> <p>Welche Auswirkungen hat dieser Plan für meinen Bestand.</p> <p>Ich sehe hier die Wettbewerbsfähigkeit meiner Firma gefährdet und somit die Arbeitsplätze meiner Mitarbeiter und mir selbst gefährdet.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Nach den geplanten Festsetzungen wird der bauliche Bestand und die Art der Nutzung planungsrechtlich gesichert. Innerhalb des planungsrechtlich gesicherten Bestandes können bauliche oder nutzungsstrukturelle Veränderungen vorgenommen. Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind grundsätzlich zulässig. Der Bebauungsplan sichert die genehmigte und ausgeübte Nutzung. Die rückwärtige Bebauung ist so festgesetzt, dass auch geringfügige Erweiterungen möglich sind.</p>
2.	04.06.2019	Bürger 2	<p>Als Grundstückseigentümer möchte ich mir alle Optionen für die Gestaltung offenhalten.</p> <p>Z. B. wie verhält es sich, wenn ich einen Fahrstreifen für Kfz bzw. einen Gehweg von vorn nach hinten durch das gesamte Grundstück pflastern will?</p> <p>Kann ich einen Pool im südlichen Bereich bauen. Ggf. möchte ich eine Garage im hinteren Bereich errichten.</p> <p>Wie kann es sein, dass ich auf meinem Grundstück derartig eingeschränkt werden soll?</p> <p>All diese Fragen hätte ich gern beantwortet.</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs wird der bauliche Bestand an der Große Straße von der Art und dem Maß der baulichen Nutzung bestandsorientiert gesichert. Im rückwärtigen Bereich ist eine Bebauung mit Hauptanlagen unzulässig. Untergeordnete Nebenanlagen können zugelassen werden. Hierzu kann die Anlage eines Stellplatzes oder die Errichtung eines Pools gehören. Somit stehen dem Eigentümer nicht alle Optionen für die bauliche Gestaltung auf dem Grundstück zu Verfügung. Im südlichen Teil des Grundstücks ist eine nicht überbaubare Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf dieser Fläche sind flächige Versiegelungen nicht zulässig, aber nichtflächige</p>

				<p>Versiegelungen möglich, wenn sie als Garten-, Spiel- oder Bewegungsfunktion dienen (siehe § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).</p> <p>Im Plangebiet bedürfen alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. eine Flächenentsiegelung, eine Tiefenenttrümmerung nach Abbruch vorhandener Bebauung, die Errichtung von neuen baulichen Anlagen, die Anlage und/oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgD-SchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Die geplante Einschränkung der Grundstücksnutzung im rückwärtigen Bereich resultiert zum einen aus den Vorgaben der Denkmalpflege und zum anderen aus den Sanierungszielen.</p>
3.	21.06.2019	Bürger 3	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezüglich des geplanten B-Plans, Bebauung Hinter der Mauer, bitte ich bei der Festsetzung der Grünflächenplanung, im o.g. Grundstück, zu berücksichtigen, dass 4 Garagen für die Bewohner des Hauses geplant sind.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Garagen sind grundsätzlich zulässige Vorhaben zum Nachweis der Stellplatzpflicht nach der Landesbauordnung. Für die vorhandene Bebauung galt zum Zeitpunkt ihrer Errichtung noch kein entsprechender Stellplatznachweis. Stellplätze können nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie als untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Oberirdische Garagen bis zu einer Grundfläche von 50 m² dürfen in Brandenburg ohne Baugenehmigung errichtet werden. Ebenfalls gilt diese Regelung, wenn die Garage</p>

				<p>innerhalb eines gültigen Bebauungsplans errichtet werden soll, diesem planungsrechtlich nicht widerspricht und nicht mehr als 150 m² groß ist. Festgelegt ist dies in der Brandenburgischen Bauordnung (BbGBO).</p> <p>Im Plangebiet bedürfen alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. eine Flächenentsiegelung, eine Tiefenertrümmerung nach Abbruch vorhandener Bebauung, die Errichtung von neuen baulichen Anlagen, die Anlage und/oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgD-SchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).</p> <p>Auf dem genannten Grundstück sind gemäß Bebauungsplan je angefangene 4 Stellplätze ein großkronigen, einheimischer Baum gemäß Pflanzliste anzupflanzen oder zu pflegen.</p>
4.	14.06.2019	Bürger 4	<p>Der Bürger 4 nimmt im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung / TÖB-Beteiligung wie folgt Stellung zu den Varianten 1 und 2 mit Bezug zu den Ergebnissen der Erörterung des B-Plan-Vorentwurfs vom 23.08.2019 in Jüterbog:</p> <p>Die für das Sanierungsgebiet Altstadt festgelegten Sanierungsziele und der Rahmenplan stellen die geltende Grundlage der bisherigen Entscheidungen zu den Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet dar.</p>	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Der mit der Verwaltung erarbeitete Bebauungsplanentwurf in der Variante 1 wird im Bebauungsplanentwurf umgesetzt. Damit werden alle Sanierungsziele sowie sonstige informelle Planungen berücksichtigt.</p>

			<p>Diese Ziele sind seit Beginn der Sanierungsmaßnahme Maßstab des Verwaltungshandelns bei Genehmigungen im Sanierungsgebiet und für die Beantragung und Gewährung öffentlicher Förderungen privater und öffentlicher Investitionen.</p> <p>Die Sanierungsziele und der Rahmenplan sowie weitere verbindliche Vorgaben als Ortsgesetze (Sanierungssatzung, Gestaltungssatzung, Erhaltungssatzung u.a.) sind als Inhalt des Bebauungsplans Nr. 36 "Südliches Altstadtquartier" zwingend zu berücksichtigen. Der zusammen mit der Verwaltung erarbeitete Bebauungsplanentwurf in der Variante 1 beinhaltet diese Ziele.</p> <p>Das im Plangebiet und für die umliegende Bebauung geltende Baurecht nach § 34 BauGB erfordert eine städtebauliche Steuerung der Zulässigkeit von Bauvorhaben. Dabei sind der Denkmalschutz, das geltende Baurecht nach § 34 BauGB sowie die informellen Planungen (INSEK, Klima- und Energieschutzkonzept 2013, Energetisches Quartierskonzept, Einzelhandelskonzept, Verkehrsentwicklungskonzept) in der Abwägung gegenüber anderen Belangen zu beachten. Es bestehen damit zahlreiche verbindliche und abwägungsrelevante Vorgaben für die Aufstellung des Bebauungsplans mit teilweise hoher Bindungswirkung für die Stadt.</p> <p>Die Variante 2 steht hinsichtlich der südlichen Blockrandbebauung im Widerspruch zu den Sanierungszielen und birgt zahlreiche Zielkonflikte.</p>	
--	--	--	---	--

		<p>Eine rückwärtige Bebauung (Blockrandbebauung) entlang der Straße Hinter der Mauer, ist weder aus dem Rahmenplan noch aus der historischen Bebauungsstruktur ableitbar. In der Folge ist mit Zielkonflikten der Planung mit dem Denkmalschutz und der Erhaltungssatzung zu rechnen. Zudem wäre eine begründete Fortschreibung des Rahmenplans und der Sanierungsziele erforderlich.</p> <p>Die Blockrandbebauung würde absehbar zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, einer höheren Bebauungsdichte, einer Verringerung des Freiflächenanteils, einem höheren Stellplatzbedarf und einer wesentlichen Veränderung des Ortsbildes führen. Kritisch erscheint die Zustimmung zum Alternativentwurf (Variante 2) durch das Land (LBV, MIL) und die Denkmalpflege. Des Weiteren ergeben sich voraussichtlich</p> <p>Auswirkungen auf bereits gezahlte Fördermittel hinsichtlich etwaiger Rückforderungen durch das Land. Die Variante 2 hätte darüber hinaus eine negative "Vorbildfunktion" für andere Bebauungspläne in der Altstadt.</p> <p>Die durchgängige Bebauung entlang der Straße Hinter der Mauer steht zudem Belangen des Denkmalschutzes entgegen. Die Südansicht des Denkmalensembles (Stadtsilhouette) würde verdeckt. Von Seiten der Fördermittelgeber des Landes und der Denkmalpflege wird dem Blick von der Straße Hinter der Mauer auf das gesamte Ensemble - einschließlich der einer etwaigen Blockrandbebauung mit</p>	
--	--	--	--

			<p>geringerer Höhe - eine hohe Bedeutung beigemessen. Auch eine Blockrandbebauung mit Höhenbeschränkung würde daher den Belangen der Denkmalpflege entgegenstehen.</p> <p>Der Bürger empfiehlt daher die in Planungsvariante 1 getroffenen Festlegungen weiter zu konkretisieren.</p>	
--	--	--	---	--

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 037 (Teil B)

Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Planung zu äußern. Das Planbild und die Begründung lagen in der Zeit vom 12. Oktober bis 20. November 2020 im Bauamt der Stadt Jüterbog, Raum 105 (Erdgeschoss), Markt 21, 14913 Jüterbog aus.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind 2 Stellungnahmen zur Planung eingegangen.

Das Ergebnis der Beteiligung und die dazugehörige Abwägung sind in der nachfolgenden Abwägungstabelle dokumentiert. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat zu keinen Planänderungen geführt.

Stellungnahmen Bürger		
1	Bürger 1	17.11.2020
3	Bürger 2	20.11.2020

Nr.	Eingang	Behörde/Träger	Stellungnahme	Auswertung
1.1	17.11.2020	Bürger 1	Anzahl der brütenden Vögel stimmt sicher nicht?	<p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Für den B-Plan Nr. 37 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Im Plangebiet wurden zum Zeitpunkt der Erstellung des Fachbeitrages 13 Vogelarten erfasst. Jahreszeitlich bedingt sind Zeitpunkt der Abwägung keine brütenden Vögel im Plangebiet.</p> <p>Durch die bestandsorientierte Sicherung wird in vorhandene Lebensstätten von Brutvögeln nicht eingegriffen. Sofern Abrissmaßnahmen vorgenommen werden, greifen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG, die im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.</p>
1.2			<p>S. 21, Punkt 3.4</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zukünftiges Gesamtverkehrsaufkommen - Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung wird so nicht stattfinden. Die jetzige Entwicklung zeigt, die Talsohle ist überschritten. Die Einwohnerzahlen steigen wieder und dies wird sich auch im Verkehrsaufkommen widerspiegeln. 	<p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Für den Entwurf zum Bebauungsplan 036 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Das Straßennetz zur Erschließung des Plangebietes für die nunmehr zusammengeführten Bebauungsplanverfahren ist ausreichend leistungsstark.</p>
1.3			S. 22 Abb. 3-3 Szenario 2 wird kommen	<p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Die dem Bebauungsplanentwurf Nr. 037 zugrundeliegenden Annahmen / Szenarien werden nicht weiter verfolgt.</p>
2.1	20.11.2020	Bürger 2	<p>A) Ausgangssituation/vorhandene und geplante Nutzung</p> <p>Seit dem 08.09.2000 ist ein Teilbereich des Plangebietes des künftigen Bebauungsplanes Nr. 037 durch den Bebauungsplan Nr. 20 "Einkaufszentrum Große Straße 58-64" rechtsverbindlich geregelt. Die Eigentümerin der Flurstücke 328; 329; 331; 334; 335; 336; 606; 607 in der Gemarkung Jüterbog, Flur 1,</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Entwurf zum Bebauungsplan 037 wurde mit dem Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ zusammengeführt. Ziel der Planung des Entwurfs zum Bebauungsplan 036 ist die Bewahrung und Weiterentwicklung der spezifischen Eigenart des südlichen Altstadtquartiers unter Berücksichtigung der in der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans</p>

		<p>nimmt einen wesentlichen Anteil im räumlichen Geltungsbereich des geplanten „Einzelhandelsgebiet Große Straße“ ein. Bebaut ist unser Grundstück gegenwärtig mit zwei Gebäuden (Gebäude 1: Lebensmittel- und Getränkemarkt + Drogeriemarkt, Gebäude 2: Textilmarkt sowie einer zugehörigen gemeinsamen Stellplatzanlage. Das in den Planunterlagen enthaltene Kino wurde bereits im Frühjahr 2018 abgerissen.</p> <p>Im September 2020 haben wir einen Antrag auf Baugenehmigung (eingegangen bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreis Teltow-Fläming am 17.09.2020, geführt unter dem Aktenzeichen: 63/02/03184/20) für die „Erweiterung und Neugestaltung Drogerie- und Lebensmittelmarkt sowie Erneuerung der Stellplatzanlage“ gestellt. Dieser Bauantrag sieht den Erhalt der Bestandsbebauung (Gebäude 1) in Verbindung mit einem Erweiterungsbau vor. Dadurch ist es weiterhin möglich einen attraktiven Lebensmittel- sowie Drogeriemarkt am Standort zukunftsorientiert zu erhalten. Die Baugenehmigung für dieses Baugesuch wurde bis dato noch nicht erteilt.</p>	<p>niedergelegten Ziele für das Sanierungsgebiet „Altstadt“ den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) sowie den Vorgaben zum Einzelhandels- und Entwicklungskonzeptes.</p> <p>Die Gewerbenutzungen, insbesondere die gewerblichen Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich des Einzelhandels- und Entwicklungskonzeptes der Stadt Jüterbog, erfüllen eine bedeutende Funktion zur Versorgung der Bevölkerung im Plangebiet beziehungsweise der Stadt Jüterbog und ihrem regionalen Umfeld mit Waren und Dienstleistungen. Sie sind daher zu schützen und werden entsprechend dem Bestand im Entwurf zum Bebauungsplan 036 gesichert. Gewerbliche Nutzungen, die sich aufgrund städtebaulicher Mängel beziehungsweise zu erwartender Lärmemissionen negativ auf die Wohnfunktion auswirken und so die Attraktivität als Wohnstandort einschränken, können dagegen nicht im Rahmen der Planung berücksichtigt werden.</p> <p>Nach den geplanten Festsetzungen der zusammengeführten Bebauungsplanentwürfe Nr. 036 und Nr. 037 ist eine geringfügige Erweiterung des vorhandenen Marktes zulässig.</p> <p>Baugenehmigungsverfahren sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>
2.2		<p>B) Entwurf Bebauungsplan Nr. 037</p> <p>„Einzelhandelsgebiet Große Straße“</p> <p>Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 037 sieht eine „Erweiterung“ des Plangebietes in östlicher Richtung im Vergleich zum derzeitigen Bebauungsplan Nr. 20 vor. Die „Teilfläche B“ (Gartengrundstück) im Bebauungsplan Nr. 20, welche der Entwässerung der „Teilfläche A“ dient, ist im Bebauungsplan 037 nicht</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Der genannte Einzelhandelsbaukörper ist im Entwurf zum Bebauungsplan 036 nicht mehr vorgesehen. Die Anlieferungssituation bleibt entsprechend unverändert. Eine gemeinsame Zufahrt zu Stellplätzen ist deshalb nicht mehr Planungsziel.</p>

mehr enthalten, sondern ist im Bebauungsplan „Südliche Wallanlage“ geregelt. Zur besseren Veranschaulichung sind in Abbildung 1 und Abbildung 2 Auszüge aus den Planzeichnungen beider Bebauungspläne dargestellt.



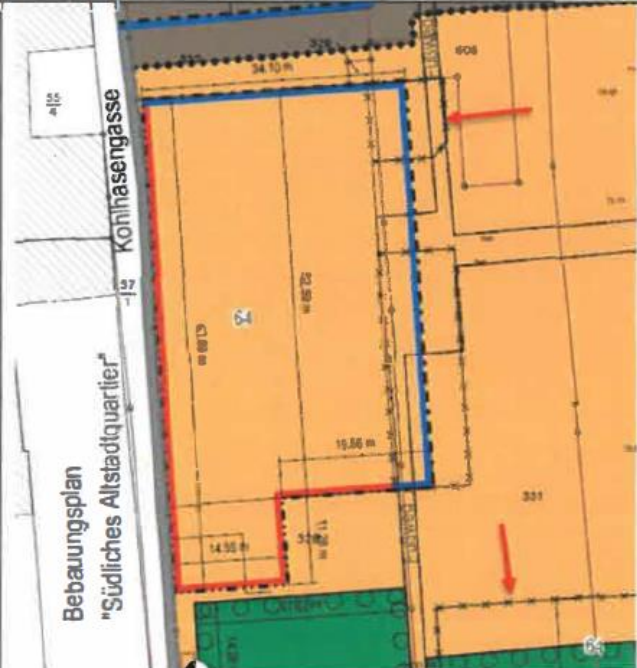
Abbildung 1: Auszug Planzeichnung Bebauungsplan 20

Abbildung 2: Auszug Planzeichnung Bebauungsplan 037

Deutlich erkennbar (vgl. Abbildung 2) ist die Abgrenzung zwischen der Wohnbebauung im Norden und die Aufstellung möglicher Einzelhandelsbaukörper im westlichen und östlichen Plangebiet. Zwischen beiden Einzelhandelsbebauungen soll die Stellplatzanlage angeordnet werden. Die Ein- und Ausfahrt zum Einzelhandelsgebiet, einschließlich Lkw-Anlieferung, soll wie bisher im nördlichen Bereich über die Große Straße erfolgen.

Wir erklären uns als Eigentümerin notwendiger Flurstücke des Plangebietes aktuell und auch zukünftig nicht bereit, unser Grundstück für eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt sowie für eine gemeinschaftliche Stellplatzanlage oder sonstige Belange zur Verfügung zu stellen. Erforderliche Dienstbarkeiten und Baulasten, welche für die

			Realisierung des Vorhabens im östlichen Plangebiet notwendig wären, werden unsererseits nicht erteilt. Weitere Anmerkungen aus dem Bebauungsplan Nr. 037 sind in Tabelle 1 näher aufgeführt.	
2.3			<p>Planzeichnung: Durch Festlegung von Baugrenzen und Baulinien sind bauliche Erweiterungen am vorhandenen Gebäude nicht mehr möglich. Dies steht im Widerspruch zu unserem o.g. Bauantrag und den darin enthaltenen Nutzungen: Lebensmittel- und Drogeriemarkt. Weiterhin wird eine Nutzung/bauliche Anlage im Süden gänzlich ausgeschlossen. Im Ergebnis verringert sich die zur Verfügung stehende Nutzfläche auf unserem Grundstück erheblich, wodurch unserer Auffassung nach, eine wirtschaftliche Entwicklung im Negativen für uns resultiert.</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Ziel der Planung des Entwurfs zum Bebauungsplan 036 ist die Bewahrung und Weiterentwicklung der spezifischen Eigenart des südlichen Altstadtquartiers unter Berücksichtigung der in der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans niedergelegten Ziele für das Sanierungsgebiet „Altstadt“ den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) sowie den Vorgaben zum Einzelhandels- und Entwicklungskonzeptes.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen der zusammengeführten Bebauungspläne sehen eine am Bestand orientierte Sicherung der vorhandenen baulichen Hauptanlagen sowie deren Nutzungen vor.</p> <p>Das bisher geltende Baurecht nach dem einfachen Bebauungsplans Nr. 20 setzt ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,0 fest. Diese Festsetzungen lassen keine Erweiterung oder Neubebauung von Läden über 800 qm Verkaufsfläche zu. Das geplante Baurecht eröffnet weitergehende Baurechte. Deshalb liegt weder ein Planungsschaden noch eine Verschlechterung der Verwertungsbedingungen des Grundstücks vor.</p> <p>Baugenehmigungsverfahren sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>

			<p>Auszug Entwurf Bebauungsplan</p> 	
2.4			<p>Textliche Festsetzungen: Immissionsschutzfestsetzungen: Satz 1: doppeltes Wort „sind“. Satz 2: unvollständig.</p> <p>IMMISSIONSSCHUTZFESTSETZUNGEN</p> <p>Als Vorkehrung zum Lärmschutz sind die Fahrspuren auf dem Parkplatz sind zu asphaltieren. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind schutzbedürftige Nutzungen der Räume im Bereich der Einfahrt, Großen Straße 62 (VH, NG 1), der Großen Straße 66 (VH).</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde.</p>
2.5			<p>Gemäß Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming werden Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt, welche</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorhandenen Bäume im gesamten Plangebiet (B-Plan Nr. 36 und Nr. 37) wurden im Rahmen einer</p>

			<ul style="list-style-type: none"> - einen Stammumfang von mind. 60 cm aufweisen (das entspricht einem Durchmesser von 19 cm); - als Ersatz nach BaumSchVO TF gepflanzt wurden. <p>Der aktuelle Bebauungsplan Nr. 20 sieht an der östlichen Grenze des Plangebiets, zu erhaltende Bäume vor (vgl. Abbildung 1), welche im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 037 nicht mehr enthalten sind. Unserer Ansicht nach sind diese zu erhaltenden Bäume im Entwurf zu ergänzen, auch „wenn diese Verordnung nicht in den Innenbereichen der Gemeinden, im Geltungsbereich von Baumschutzsatzungen von Gemeinden gilt“ 1 . Diese Auffassung vertritt auch das Landesbüro anerkannter Naturverbände GbR mit Schreiben vom 20.07.2016.</p>	<p>Biotoptypenkartierung erfasst. Durch die geplanten Festsetzungen werden bestehende Baumstandorte nicht berührt. Vielmehr werden durch die großen Pflanzflächen weitere Anpflanzungen ermöglicht.</p>
2.6			<p>Gemäß Stellungnahme der Kreisverwaltung Teltow-Fläming - Dezernat III - Ordnungsamt/Ordnung und Sicherheit vom 11.07.2016 wird gefordert: „Im Bebauungsplan sind Angaben zur Gewährleistung einer angemessenen Löschwasserversorgung (Nachweis der Sicherstellung der geforderten 192 m³/h) festzuschreiben“. Weder innerhalb der Planzeichnung noch in der Begründung sind Angaben hierzu zu finden.</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Entwurf zum Bebauungsplan 037 wurde mit dem Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ zusammengeführt. Ziel des zusammengeführten Bebauungsplanentwurfs Nummer 036 ist die Sicherung und Entwicklung des Bestandes. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Zusätzliche Löschwasserbedarfe sind nicht zu erwarten.</p>
2.7			<p>Im Ergebnis der Sichtung vorgenannter Unterlagen ist unsererseits festzuhalten, dass wir eine Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 037 ablehnend gegenüberstehen. Ferner erachten wir die Durchführung - spätestens im Rahmen des Genehmigungsverfahrens - auf Grundlage unserer Verweigerung zur gemeinschaftlichen Nutzung der Stellplatzanlage und der Ein- und Ausfahrt bzw. der</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen der zusammengeführten Bebauungspläne sehen eine am Bestand orientierte Sicherung der vorhandenen baulichen Hauptanlagen sowie deren Nutzungen vor. Dabei werden die bisherigen Erschließungs- und Parkmöglichkeiten nicht verändert.</p>

			fehlenden zur Verfügungstellung unseres Grundstücks als schwierig an. Darauf aufbauend erlauben wir den Erhalt des derzeitigen Bebauungsplanes Nr. 20 als wertvoller an, da dieser den Standort - in Verbindung mit unserem eingereichten Bauantrag - zukunftsorientierter und attraktiver prägt.	
--	--	--	---	--