

(Frühzeitige) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 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 Zusammenführung der Bebauungsplanentwürfe Nr. 036 und 037 in einem Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 036 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 Bebauungsplanentwurf Nr. 036 „Südliches Altstadtquartier“.

Da die Beteiligungen zu unterschiedlichen Zeiträumen erfolgten sind die jeweiligen Abwägungskataloge nachfolgend hintereinandergestellt.

ABWÄGUNGSKATALOG – TÖB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 036 „Südliches Altstadtquartier Jüterbog“ (Teil A)

Für den Vorentwurf des Bebauungsplans der Stadt Jüterbog vom Mai 2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange per E-Mail vom 07.06. 2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.07.2019 gebeten.

Es wurden 54 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Fachämter beteiligt. Davon haben 9 Behörden und 5 Träger öffentlicher Belange sowie 1 Fachamt Stellungnahmen abgegeben. Von 40 Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie von Fachämtern gingen keine Stellungnahme ein, 4 Behörden und 1 Träger öffentlicher Belange äußerten, dass keine Betroffenheit besteht bzw. Belange nicht berührt werden.

In den insgesamt 15 eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf wurden folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht, die wie folgt in die Abwägung bzw. in die weitere Bearbeitung eingehen:

Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme	
2	Amt Dahme/ Mark (Keine Belange berührt)
6	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen (keine Einwände)
7	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Praktische Denkmalpflege
8	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
15	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
22	Gemeinde Niedergörsdorf
23	Gemeinde Nuthe-Urstromtal (keine Belange berührt)
25	Handwerkskammer Potsdam
27	Industrie- und Handelskammer
30	Kreishandwerkerschaft Teltow-Fläming
32	Landesamt für Bauen und Verkehr
34	Landesamt für Umwelt
35	Landesbetrieb Forst Brandenburg
38	Landkreis Teltow-Fläming

40	Gemeinsame Landesplanung, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg
43	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming
52	Wasser- und Bodenverband Nuthe-Nieplitz
Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme	
1	Agentur für Arbeit
3	Arbeitslosenverband Deutschland, Landesverband Brandenburg e.V., Arbeitslosen-Service Jüterbog
4	Behindertenverband Jüterbog Niederer Fläming e.V.
5	Blinden- und Sehbehindertenverband Brandenburg e.V., Teltow-Fläming
9	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Gartendenkmalpflege
10	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
11	Bundesanstalt Technisches Hilfswerk
12	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
13	Bundespolizeidirektion Berlin
14	BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH
16	Deutscher Wetterdienst
17	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
18	E.DIS AG
19	EMB Energie Mark Brandenburg GmbH
20	Förderverein Fläming-Skate
21	Gaz de France Produktion Exploration
24	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V.
26	Haus- und Grundeigentümerversammlung Luckenwalde und Umgebung e.V.
28	Jobcenter Teltow-Fläming
29	Katholisches Pfarramt
31	Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit
33	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe
36	Landesbetrieb Straßenwesen
37	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR
39	Mieterverein Fläming

41	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG
42	Polizeipräsidium Potsdam
44	Stadt Luckenwalde
45	Stadt Treuenbrietzen
46	Südbrandenburgischer Abfallzweckverband
47	SV Flaeming-Skate e.V.
48	Tourismusverband Fläming e.V.
49	VBB Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg GmbH
50	Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming mbH
51	Wasser- und Abwasserzweckverband Jüterbog-Fläming
53	Wiesenschule Jüterbog
54	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst
Beteiligte Fachämter mit Stellungnahme	
1	Bauamt, Bereich Stadtsanierung, Städtebauförderung

1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
2	Amt Dahme/ Mark	Keine Belange berührt	Kein Abwägungserfordernis
6	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen	keine Einwände	Kein Abwägungserfordernis
7.1	<p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Praktische Denkmalpflege</p> <p>Stellungnahme vom 08.07.2019</p> <p>Eingang am 24.07.2019</p>	<p>Das Planungsgebiet „Südliches Altstadtquartier“ liegt vollumfänglich im Denkmalsbereich „Altstadt Jüterbog innerhalb des mittelalterlichen Mauerrings mit Stadtsilhouette von Süden“, der u. a. gekennzeichnet ist durch die das historische Erscheinungsbild des Ortes kennzeichnende, umfänglich erhaltene historische Substanz, charakterisiert durch Höhe, Anordnung, Proportion und Material der baulichen Anlagen. Diese werden geprägt durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die noch vereinzelt giebelständigen, ansonsten überwiegend traufständigen, zweigeschossigen Wohnhäuser in Fachwerkbauweise (17.-19. Jh.) mit meist verputzten, teilweise massiv verblendeten Fassaden (nach 1800) und ihren Sattel- bzw. Krüppelwalmdächern bzw. Häuser in Massivbauweise (19./ A. 20. Jh.); - die der überlieferten Bautradition gemäßige äußere Gestaltung der Bauten: Gliederung, Farbe, Material, Putzart sowie Anordnung, Gliederung, Farbe und Material der Fenster, Türen und Tore sowie Form, Neigung, Firstrichtung und Material der Dächer; - die in Fachwerk- bzw. Massivbauweise errichteten Hofgebäude hinter den Wohnhäusern. <p>Weiterhin sind die Baufluchtlinien und die durch Anordnung und Proportionen der historischen baulichen Anlagen entstehenden stadträumlichen Beziehungen, insbesondere die Wirkung der Großbauten im Stadtraum, die Gestaltung, Befestigung und Bepflanzung der Straßen, Wege und Freiflächen des Ortes und die Silhouette der Altstadt, die durch unverbautes Wall- und Wiesengelände insbesondere von Süden wirksam ist, geschützt.</p> <p>Neben den im Planungsgebiet mittels Baugrenzen und Baulinien definierten Bestandsgebäuden befinden sich weitere Gebäude und Gebäudeteile, die dem Denkmalschutz unterliegen. Hier insbesondere Scheunern und Nebengebäude sowie diverse Einfriedungen der Grundstücke direkt an der</p>	<p>Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Alle Baudenkmale werden nachrichtlich übernommen und die Zahl der Vollgeschosse abschließend als Höchstmaß festgesetzt.</p> <p>Der rückwärtige Bereich der Grundstücke wird weitgehend von Bebauung freigehalten und als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		<p>Straße Hinter der Mauer. Diese Bausubstanz ist im Bestand zu halten und durch Baugrenzen bzw. -linien zu fixieren, um eine Weiterentwicklung der Gebäude zu ermöglichen.</p> <p>Der entsprechende bauliche Bestand von den Denkmalbereich prägenden Gebäuden ist in der beigefügten Anlage farbig markiert.</p> <p>Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung in diesem Bereich denkmalfachlich vorstellbar, diese sollte sich dann allerdings an den historisch gewachsenen Bestand orientieren (Blockrandbebauung). Ein Einrücken des Baufeldes (Variante 2) ist aus denkmalfachlicher Sicht nicht genehmigungsfähig.</p> <p>Durch den Schutz der Stadtsilhouette von Süden ist darauf zu achten, dass die Neubebauung das Erscheinungsbild nicht erheblich beeinträchtigt. Eine Festlegung der Zahl der Vollgeschosse sollte zwingend vorgenommen werden. Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist aus denkmalfachlicher Sicht auf I festzulegen.</p>	
8.1	<p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum</p> <p>Stellungnahme vom 14.06.2019</p> <p>Eingang am 18.06.2019</p>	<p>Die Planung liegt vollständig im Bereich eines Bodendenkmals, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um Bodendenkmal Nr. 131073, den mittelalterlichen und neuzeitlichen Stadtkern von Jüterbog sowie eine Siedlung der Bronze- und Eisenzeit sowie des slawischen Mittelalters.</p> <p>Das Bodendenkmal wurde korrekt in die Planunterlagen aufgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Kein Abwägungserfordernis.</p>
8.2		<p>Aus Gründen des Bodendenkmalschutzes wird die Umsetzung der Planungsvariante 1 befürwortet, da sie voraussichtlich deutlich weniger Bodeneingriffe zulassen wird als die Variante 2.</p> <p>Ein Großteil der im Boden befindlichen Denkmalstrukturen wird dadurch im Rahmen der Variante 1 geschützt unter der heutigen Oberfläche im Boden bleiben und erhalten werden können.</p>	<p>Hinweis wird gefolgt Der rückwärtige Bereich der Grundstücke wird weitgehend von Bebauung freigehalten und als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
8.3		<p>Bei beiden Planungsvarianten sind im Übrigen folgende Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten, die in die Planunterlagen aufgenommen werden sollten:</p> <p>Im Planungsbereich bedürfen alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. eine Flächenentseigelung, eine Tiefenentrümmerung 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 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).</p> <p>Ferner sind diese Maßnahmen in der Regel dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.</p> <p>Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.</p> <p>Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.</p>	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Das Bodendenkmal wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Unter Hinweise wurde der abgebildete Text übernommen.</p>
8.4		<p>Die Stellungnahme der Bodendenkmalfachbehörde ist nachrichtlich in Planzeichnungen und in den Erläuterungsbericht zur o.g. Planung aufzunehmen.</p>	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Das Bodendenkmal wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Unter Hinweise wurde auf die Benehmenspflicht bei Bodenveränderungen hingewiesen und in der Begründung dargelegt.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
15.1	Deutsche Telekom Netzproduktion Stellungnahme vom 09.07.2019	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsstellen (TK-Linien) der Telekom, die aus den beigefügten Plänen ersichtlich sind.	Kein Abwägungserfordernis Es werden keine der Planung entgegenstehenden Belange genannt.
15.2		Die beigefügten Bestandspläne der Telekom entsprechen nur dem derzeitigen Stand. Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien sind jederzeit möglich. Es wird darum gebeten, diese Pläne nicht für evtl. Bauausführungen zu verwenden. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom GmbH in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)“ – siehe Anlage – beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden. Für die evtl. Versorgung weiterer Grundstücke im Planbereich ist es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Kein Abwägungserfordernis Die Stellungnahme betrifft die Umsetzung der Planung. Die Versorgung der im Plangebiet liegenden Grundstücke durch Telekommunikationslinien ist weitgehend gesichert. Lediglich im Bereich der Straße Hinter der Mauer sind ab Höhe des Grundstücks Große Straße 106 bzw. des Flurstücks 77/3 in östlicher Richtung bis Knotenpunkt Große Straße/Straße Hinter der Mauer keine Leitungen verlegt. Bei Umsetzung der nicht mehr weiterverfolgten Variante 2 des Vorentwurfs wäre zur Gewährleistung der Versorgung der geplanten Wohnbebauung entlang der Straße Hinter der Mauer eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien erforderlich. Hierzu erfolgt gewöhnlich der Abschluss von Erschließungsverträgen zwischen der Stadt Jüterbog und den Telekommunikationsanbietern.
22.	Gemeinde Niedergörsdorf Stellungnahme vom 03.07.2019 Eingang am 08.07.2019	Die Belange der Gemeinde Niedergörsdorf werde durch den Bebauungsplan Nr. 036 „Südliches Altstadtquartier“ nicht berührt. Inhaltlich wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung auf den Seiten 59 und 60 Widersprüche zu den vorderen Baugrenzen und den Baufensterstreifen bestehen.	Kein Abwägungserfordernis Der Hinweis bezieht sich auf Aussagen zur Festsetzungsbegründung zur überbaubaren Grundstücksfläche der Variante 2. Im weiteren Verfahren wurde sich für Variante 1 entschieden.

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
25	Handwerkskammer Potsdam Stellungnahme vom 14.07.2019	Die Stellungnahme der Handwerkskammer erfolgt durch die Kreishandwerkerschaft	Kein Abwägungserfordernis
27	Industrie- und Handelskammer Stellungnahme vom 11.07.2019	<p>Die Stadt Jüterbog beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 036 um städtebauliche Sanierungsziele zu erreichen. Hierzu wurden 2 Varianten, die sich insbesondere durch die Bebauung entlang der südlich gelegenen Straße Hinter der Mauer unterscheiden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Unternehmen Bestandsschutz haben. Keine der beiden Varianten berücksichtigt alle Gebäude im aktuellen Bestand, sodass Sanierungen und Umbauten bei denen ein Bauantrag zu stellen ist, nicht mehr genehmigungsfähig sind. Am ehesten an die aktuelle Bestandsituation reicht die Variante 2, da eine rückwärtige Bebauung entlang der Straße Hinter der Mauer grundsätzlich zulässig ist.</p>	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Mit der Freihaltung der südlichen Grundstücksflächen von Bebauung gemäß Variante 1 des Vorentwurfs ist langfristig eine Aufgabe der dortigen Nutzungen verbunden. Für die auf diesen Flächen ausgeübten Nutzungen besteht Bestandsschutz, soweit die rechtlichen Voraussetzungen dafür erfüllt sind, das heißt entsprechende schriftliche Genehmigungen, Erlaubnisse oder Zustimmungen erteilt worden sind.</p> <p>Von diesem Bestandsschutz sind bauliche Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen nicht erfasst. Für die gewerbliche Nutzung im WB 1 werden dem Bestandsbetriebe über eine Fremdkörperfestsetzungen über den Bestandsschutz hinaus Entwicklungsmöglichkeiten am Standort eröffnet. .</p>
30	Kreishandwerkerschaft Teltow-Fläming Stellungnahme vom 09.07.2019 Eingang am 11.07.2019	<p>Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 036 „Südliches Altstadtquartier“ der Stadt Jüterbog bestehen keine Einwände.</p> <p>In die weitere Planungs- und Durchführungsphase sollten bei Umsetzung des Vorhabens ortsansässige Gewerke einbezogen werden.</p> <p>Adresslisten der Innungsbetriebe liegen in der Geschäftsstelle der Kreishandwerkerschaft Teltow-Fläming zur Einsichtnahme aus.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Eine Beteiligung der ortsansässigen Gewerke auf Ebene des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgt auf Grundlage der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB. Anregungen und Bedenken können geäußert und Hinweise gegeben werden.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
32	<p>Landesamt für Bauen und Verkehr</p> <p>Stellungnahme vom 08.07.2019</p> <p>Eingang am 09.07.2019</p>	<p>Es bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung keine Einwände gegen den vorliegenden Planentwurf, der</p> <ul style="list-style-type: none"> - mit Variante 1 die spezifischen Eigenarten des südlichen Stadtquartieres als besonderes Wohngebiet sichern und weiterentwickeln soll (entsprechend des Rahmenplans zur Sanierung der Altstadt) und - mit Variante 2 die zusätzliche Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes als Blockrandbebauung entlang der Straße „Hinter der Mauer“ vorsieht. <p>Voraussetzung für die Realisierung der Variante 2 ist, wie in den vorliegenden Unterlagen bereits ausgeführt wurde, eine gesicherte verkehrliche Erschließung über die Straße „Hinter der Mauer“</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Sicherung und Entwicklung innerstädtischer Baugebiete in Zentrumslage oder zentrumsnaher Lage mit Nutzungsmischung und Anbindung an den ÖPNV steht im Einklang mit dem verkehrspolitischen Ziel des Landes, verkehrsvermeidenden Strukturen zu entwickeln.</p> <p>Ebenfalls positiv wird die geplante Einbindung des Planungsgebietes in innerörtliche und regionale Rad- und Gehwegnetze bewertet.</p> <p>Belange der zu Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schiene-personennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch den vorliegenden B-Plan nicht berührt.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p> <p>Eine Aufforderung zur Stellungnahme zum B-Plan Nr. 036 erging auch an die Abt.3 des LBV und an den Hauptsitz des LBV in Hoppegarten. Eine gesonderte Stellungnahme geht von dort nicht zu.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Mit der Entscheidung zu Gunsten der Variante 1 ist eine gesicherte verkehrliche Erschließung der Bebauung gewährleistet.</p>
34.1	<p>Landesamt für Umwelt</p> <p>Stellungnahme vom 11.07.2019</p>	<p>Fachabteilung Wasserwirtschaft</p> <p>Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß § 126 Abs. 3 Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen:</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Der Hinweis auf die Regelungen des § 1 BbgWG und des § 1 WHG betreffen die Umsetzung der Planung.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		Während der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG)	
34.2		Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter der Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.	Kein Abwägungserfordernis Der Variante 1 wird u. a. unter Berücksichtigung einer geringen Versiegelung Vorrang einzuräumen. Demgegenüber würde mit einer Wohnbebauung gemäß Variante 2 den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in stärkerem Maße Rechnung getragen und die Inanspruchnahme von bisherigen Außenbereichsflächen vermieden werden. Im weiteren Verfahren wurde sich unter Berücksichtigung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange für Variante 1 entschieden.
34.3		<p>Fachabteilung Immissionsschutz</p> <p>1. Sachstand Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan Nr. 036 „Südliches Altstadtquartier“ der Stadt Jüterbog. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Sicherung der Sanierungsziele in der Jüterboger Altstadt. Das Plangebiet wird vom B-Plan Nr. 037 „Einzelhandelsgebiet Große Straße“ in einen östlichen und westlichen Teil getrennt. Für die Art der Nutzung im Geltungsbereich existieren derzeit zwei Varianten. Variante 1 weist besondere Wohngebiete (WB) gem. § 4a Baunutzungsverordnung (BauNVO), eine Gemeinbedarfsfläche und öffentliche Verkehrsflächen aus. Variante 2 sieht neben dem WB entlang der Pferdestraße eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO an der Straße „Hinter der Mauer“ vor. Im WB ist eine vertikale Gliederung des Baugebietes vorgesehen.</p> <p>Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Mit dem B-Plan Nr. 037 „Einzelhandelsgebiet Große Straße“ soll die Vergrößerung des Einzelhandels (EZH) um 2400m² vorbereitet werden. EZH-Betriebe werden als nicht genehmigungsbedürftige Anlagen betrachtet.</p>	Kein Abwägungserfordernis Es werden keine der Planung entgegenstehenden Belange genannt.

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
34.4		<p>Die vorgelegte Planung liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der B102 (Große Straße/ Pferdestraße).</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.</p> <p>2. Stellungnahme Verkehrsimmissionen Das Plangebiet wird über die B102 (Große Straße/ Pferdestraße) erschlossen. Das geplante WA/WB liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen. Die B102 begrenzt nördlich das Plangebiet. Gem. Straßenverkehrsprognose steigt der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) auf der B102 von ~50002 PKW/Tag auf ~10000 PKW/Tag (Umrechnung des DTVw gem. Faktor 0,9 der Senatsverwaltung Berlin3). Der Schwerlastanteil bleibt bei rund 10%.</p> <p>Gem. Lärmkartierung des Landes Brandenburg werden für das Plangebiet in rund 10 m Abstand zur Fahrbahnmitte Beurteilungspegel von 65-70 dB(A) am Tag und 55-60 dB(A) in der Nacht kartiert. Bei einer überschlägigen Abschätzung des prognostizierten Straßenverkehrslärms für 2025 (vereinfachtes Rechenmodell, langer gerader Fahrstreifen) unter der Annahme eines DTV von 11000 einem Abstand zwischen Fahrbahnmitte und Immissionsort von 8 m und einer angenommenen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ergeben sich Beurteilungspegel von 75 dB(A) am Tag und 63 dB(A) in der Nacht (Angabe gerundet) am nördlichen Plangebietsrand. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Allgemeine/ Besondere Wohngebiete von 55 dB(A)/ 60dB (A) tags und 45 dB(A) nachts deutlich überschritten.</p> <p>Die ermittelte Lärmbelastung überschreitet die allgemein anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts), insbesondere am nördlichen Rand des geplanten Wohngebietes. Bei Aufstellung des Bebauungsplans besteht- bei Überschreitung dieser Schwellenwerte, ein besonderes Abwägungserfordernis und ein geringer Abwägungsspielraum.</p> <p>Derzeit wird die B102 in Teilabschnitten saniert. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, auf die in der Begründung (u.a. S.21) verwiesen wird. Die Ergebnisse des Schallgutachtens liegen der Begründung nicht bei. Sie liegen dem LfU nicht vor und konnten auch auf Nachfrage bei der Stadt nicht eingesehen werden.</p>	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der B 102 wurde an allen im Geltungsbereich liegenden, zur B 102 orientierten Gebäudeteilen Überschreitungen der genannten Grenzwerte ermittelt. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden entlang der B 102 entsprechende Vorkehrungen zum Schallschutz durch die textliche Festsetzung Nr. 13 getroffen..</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		<p>Von Seiten des LfU wird in Anbetracht der hohen Beurteilungspegel entlang der B102 die Einsicht in das Schalltechnische Gutachten als zwingend erforderlich bewertet. Anhand des Gutachtens ist die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der gewählten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen abzuleiten und zu belegen. Es kann allerdings nach jetzigem Kenntnisstand nicht beurteilt werden, ob das Gutachten für den vorliegenden Einzelfall belastbar ist. Gegebenenfalls ist ein aktuelles Gutachten zu erstellen, das u.a. der Ableitung der Textlichen Festsetzungen dient und einen angemessenen Prognosehorizont berücksichtigt.</p>	
34.5		<p><i>Gewerbeimmissionen</i> Das Plangebiet wird vom B-Plan Nr. 037 „Einzelhandelsgebiet Große Straße“ in einen östlichen und westlichen Teil getrennt. Im Zusammenhang mit dem B-Plan liegt ein Schallgutachten vor, dass allerdings nur eine Mischgebietsnutzung betrachtet. Zukünftig muss mit Realisierung der vorliegenden Planung der Schutzanspruch eines WB gewährleistet sein. Die Wohnnutzung im aktuellen Antragsgegenstand ist – außer das Gebäude in der Großen Straße 54, nicht Bestandteil der untersuchten maßgeblichen Immissionsorte (IO). In der Großen Straße 54 werden die Tagwerte für Mischgebiete und (besondere) Wohngebiete sicher eingehalten.</p> <p>An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass der Gutachter bei seiner Bewertung ausschließlich auf die Tageszeit eingeht. Die Öffnungszeiten der Einzelhandelseinrichtungen sind jedoch teilweise von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr ausgelegt. Erfahrungsgemäß findet der Liefer- und Mitarbeiterverkehr bereits in der Nachtzeit statt und die Kühl- und Lüftungseinrichtungen laufen ganztägig. Eine Anpassung der immissionsschutzfachlichen Bewertung im Verfahren zum B-Plan Nr. 037 wird als erforderlich erachtet.</p>	<p>Kenntnisnahme Mit der Integration des B-Planvorentwurfs in den Geltungsbereich des B-Planentwurfs Nr. 036 werden die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens berücksichtigt. Werden nach diesem Schallschutzgutachten die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten, so folgt daraus, dass auch die Schutzanforderungen für Kerngebiete eingehalten wird, die geringfügig höher sind.</p>
34.6		<p><i>Textliche Festsetzungen (TF)</i> Die Textliche Festsetzung (TF) Nr. 6 dient der Minderung/Vermeidung des Straßenverkehrslärms. Der Formulierung der TF wird grundsätzlich zugestimmt. Es wird eine Ergänzung der TF empfohlen, die Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen und bauliche Sondermaßnahmen (z.B. Kopplung verglaster Loggien mit besonderen Fensterkonstruktionen) zulässt.</p> <p>„... Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen und bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere gesamt bewertete Bauschalldämmmaße R_{w,ges} erforderlich sind...“</p>	<p>Hinweis wird gefolgt Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen des Straßenverkehrs erfolgt die Aufnahme geeigneter Festsetzungen zum Schallschutz. Grundlage hierfür bilden die Ergebnisse aus der Planfeststellung zur B 102 sowie die „Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 36 vom Dezember 2024.“ Die geplante textliche Festsetzung Nr. 13 setzt das Bauschalldämm-Maß gegenüber Verkehrslärm fest, ohne vorzugeben, durch welche baulichen oder sonstigen</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		<p>Allerdings kann anhand der Begründung und dem zitierten aber fehlenden Gutachten zum Planfeststellungsverfahren nicht die Zweckmäßigkeit und Wirksamkeit der Festsetzung vollständig nachvollzogen werden. Die Ergebnisse des Gutachtens sind darzulegen und in der Begründung zu ergänzen.</p> <p>Es wird eine Festsetzung zur Grundrissorientierung der Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche für Neubauten, Nutzungsänderungen und Sanierungen empfohlen.</p> <p><i>Außenwohnbereiche</i> Entlang der B 102 liegen Beurteilungspegel oberhalb der anerkannten Schwelle der Gesundheitsgefährdung vor. Mittels passiver Schallschutzmaßnahmen (TF Nr. 6) sind im besten Fall die Innenräume zu schützen. Laut geltender Rechtsprechung liegt ein Abwägungsfehler vor, wenn die Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen und Freiflächen (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen, Spielplätze) unberücksichtigt bleibt. Ungeachtet der Tatsache, dass die Planung weitgehend auf die Bestandssicherung und Verdichtung ausgerichtet ist, sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen der Planung zu dokumentieren, aus dem Schallgutachten aktive und passive Schallschutzmaßnahmen abzuleiten und textliche Festsetzungen zu formulieren.</p>	<p>Maßnahmen dies erreicht wird. Folglich wären auch verglaste Loggien grundsätzlich möglich, sofern dies mit den Belangen der Denkmalpflege vereinbar ist.</p> <p>Aufgrund der festgesetzten geschlossenen Bebauung gegenüber den emittierenden Verkehrsflächen werden keine Außenwohnbereiche verlärm. Deshalb sind weitergehende Schutzvorkehrungen nicht erforderlich.</p> <p>Die Festsetzung von Schallschutzgrundrissen ist angesichts der bestandsrechtlich verfestigten Bebauung nicht zu empfehlen, weil deren Realisierung unrealistisch ist.</p>
34.7		<p><i>Begründung und Umweltbericht</i> Der Umweltbericht wird in Aussicht gestellt. An den straßenseitigen Fassaden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung überschritten. Im Umweltbericht sind die ermittelten immissionsrelevanten Auswirkungen des Planvorhabens auf den Menschen und seine Gesundheit hinreichend zu beschreiben. Bezogen auf das Schutzgut Mensch sind im Rahmen der Umweltprüfung die im Plangebiet vorhandenen, angrenzenden bzw. geplanten wesentlichen Emissionsquellen/-flächen darzustellen und deren bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erörtern.</p> <p>Die Prüfung/Diskussion aktiver Schallschutzmaßnahmen ist zu ergänzen. Eventuell gebotene Maßnahmen zur Konfliktminderung sind auf Basis eines Gutachtens zu erarbeiten, deren Wirksamkeit zu erörtern und ggf. im Bebauungsplan festzusetzen.</p>	<p>Hinweis wird gefolgt Der Umweltbericht wird nach Anlage 1 zum BauGB erstellt.</p>
34.8		<p>3. Fazit Die Auswirkungen der Planung auf die immissionsrelevanten Schutzgüter sind im Umweltbericht darzustellen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Immissionen zu erläutern. Eine vollständige Konfliktbewältigung zwischen der Wohnnutzung und dem Straßenverkehr ist bislang nicht gegeben. Der Schutz der Außenwohnbereiche ist nicht zu vernachlässigen. Das Gutachten des Planfeststellungsverfahrens ist dem LfU vorzulegen und auf seine Belastbarkeit und Anwendbarkeit im</p>	<p>Hinweis wird gefolgt Für das Plangebiet wurde im Dezember 2024 ein neues Immissionsschutzgutachten erstellt, dessen Empfehlungen als textliche Festsetzung Nr. 13 in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Im Umweltbericht wird hierauf verwiesen.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		<p>vorliegenden Einzelfall zu prüfen. Die Erarbeitung eines aktuelleren Gutachtens kann nicht pauschal ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Planung sollte sich insgesamt mit dem Nutzungskonflikt zwischen den bestehenden und geplanten schutzwürdigen Wohnnutzungen (WB/WA) und der Erweiterung der Einzelhandelseinrichtungen ausführlicher auseinandersetzen.</p> <p>Ein Votum des LfU zum Antragsgegenstand kann erst nach Vorlage und Prüfung des Schallgutachtens gegeben werden.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung</p>	
34.9		<p>Das Gutachten zur Planfeststellung der B102 ist aus 2009. Die Rechtsgrundlagen wurden geändert. Es gilt u.a. eine neue Berechnungsvorschrift (RLS-19). Weiterhin müssen Bebauungspläne einen ausreichenden Prognosehorizont berücksichtigen. Auch wenn das Ziel der Planung eine Sicherung des Bestandes ist, kommt der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Sanierung und Umnutzung eine Bedeutung zu.</p> <p>Mit der „Integration“ des BP 37 in den BP 36 entfallen die im BP 37 straßenbegleitenden Mischgebiete, die entlang der Zufahrt zum Einzelhandel im damaligen Gutachten (Hoffmann Leichter, 23.06.2016) berücksichtigt wurden. Eine Überarbeitung des Gutachtens wurde mit Stellungnahme vom 26.11.2020 als erforderlich bewertet. Im BP 37 wurden damals Festsetzung zum Immissionsschutz angeregt. Die Notwendigkeit von Festsetzungen wird für den überarbeiteten BP 36 ebenfalls gesehen.</p> <p>In der aktuellen Planung werden besondere Wohngebiete (WB) festgesetzt. Es ergibt sich ggf. ein höherer Schutzanspruch. Gem. Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler (14. Aufl. 2023, BauNVO § 4a Rn. 26-28) sind „für ein nach § 4a Abs. 1 BauNVO festgesetztes besonderes Wohngebiet besondere tatsächliche Verhältnisse charakteristisch[...]; mithin kommt auch eine regelmäßige Gleichsetzung eines besonderen Wohngebiets mit einem allgemeinen Wohngebiet hinsichtlich der Beurteilung von zumutbaren Lärmbelastungen ebenso wenig in Betracht wie eine generalisierende Behandlung eines derartigen Gebiets als Mischgebiet.“ Der zukünftige zulässige Störgrad bzw. Schutzanspruch ist in den Gutachten und in der Begründung zu erläutern und zu berücksichtigen. Die TA Lärm benennt keine Richtwerte für WB.</p>	<p>Hinweis wurde gefolgt</p> <p>Das neue Immissionsschutzgutachten vom Dezember 2024 berücksichtigt den neuen Geltungsbereich.</p> <p>Da es sich um Verkehrslärm nach der 16 BImSchV handelt, sind Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm rein passiver Art zulässig.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		„Die Prüfung/Diskussion aktiver Schallschutzmaßnahmen ist zu ergänzen.“ □ Aktive Schallschutzmaßnahmen sind passiven grundsätzlich vorzuziehen. Wird darauf verzichtet, ist der Umstand zu begründen (z.B. Kosten-Nutzen-Verhältnis, städtebauliche Gründe).	
38.1	Landkreis Teltow-Fläming Stellungnahme vom 18.07.2019 Eingang am 23.07.2019	Es bestehen keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können.	Kein Abwägungserfordernis Es werden keine der Planung entgegenstehenden Belange genannt.
38.2		Seitens des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung (hier: SG Kreisentwicklung) wird die Entscheidung der Stadt Jüterbog, die nach dem Abschluss der Sanierung im Sanierungsgebiet „Altstadt“ bereits erreichten und noch zu realisierenden Sanierungsziele rechtsverbindlich bauplanungsrechtlich sichern zu wollen, ausdrücklich begrüßt.	Kein Abwägungserfordernis Die Planung wird begrüßt.
38.3		Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergehen vom SG Kreisentwicklung keine gesonderten Hinweise. Im Hinblick auf den Inhalt und die Bestandteile des Umweltberichts wird jedoch rein vorsorglich auf die Anlage 1 zum BauGB zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c verwiesen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen
38.4		Auf der S. 6 unter Pkt. 1.2 - Verfahren - heißt es im 2. Satz des Absatzes 2, dass die frühzeitige Beteiligung im Juni bis Juli 2018 erfolgt. Dies verwirrt im Hinblick auf Satz 3. Gemeint ist wahrscheinlich „sollte erfolgen“. Gleichmaßen müsste es im letzten Absatz auf S. 7 heißen, dass die vorliegende Fassung des Bebauungsplanentwurfs am 14. bzw. 24.04. auf die Tagesordnungen des Bau- und Sanierungsausschusses und der Stadtverordnetenversammlung gebracht wurde, nicht wird.	Hinweis wird gefolgt
38.5		Der Pkt. 1.3 auf der S. 8 setzt sich mit den Eigentumsverhältnissen auseinander. Hinsichtlich der sich im Eigentum der Stadt Jüterbog befindlichen Flurstücke 57/2 und 242/2 der Flur 1 der Gemarkung Jüterbog wird ein Verkauf empfohlen. Bezüglich der sich in Privateigentum befindlichen Flurstücke 76 und 591 der Flur 1 der Gemarkung Jüterbog wird ein rückständiger Grunderwerb als sinnvoll angesehen. Hingewiesen wird vorsorglich darauf, dass hinsichtlich der geplanten künftigen Nutzung und Festsetzung im B-Plan als „Besonderes Wohngebiet“ einerseits und „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ andererseits die tatsächliche Verfügbarkeit der Flächen i. d. R. durch Verkauf bzw. Erwerb im	Kein Abwägungserfordernis Hinweise beziehen sich auf den Vollzug bzgl. Grundstücksverkäufen.

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		Rahmen notarieller Verträge sicherzustellen ist. Diesbezügliche Konflikte, die den geplanten Festsetzungen zuwiderlaufen, sind vor dem Inkrafttreten des B-Planes auszuräumen.	
38.6		<p>Unter Pkt. 2.1.3 - Bebauungs- und Nutzungsstruktur - wird beschrieben, dass die Nutzungsstruktur beider Teilbereiche durch eine überwiegende Wohnnutzung mit einem überwiegenderen Anteil der Wohneinheiten von etwa 70 % bestimmt wird. Der Anteil der gewerblichen Nutzungen beträgt in etwa 30 %. Soweit ersichtlich, handelt es sich bei Letzteren überwiegend um nach § 4a Abs. 2 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) allgemein zulässige Nutzungen.</p> <p>Im Hinblick auf die Festsetzung von besonderen Wohngebieten wird hierzu Folgendes angemerkt. Neben der Anwendungsvoraussetzung für die Festsetzung besonderer Wohngebiete (überwiegend bebaute Gebiete) „müssen die Gebiete durch eine Wohnnutzung in Mischung mit wohnnutzungsverträglichen gewerblichen und anderen Nutzungen geprägt sein.“ (Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Stand November 2014, Punkt B 1.4 – Besondere Wohngebiete – S. 2/6).</p> <p>Die „Mischung aus vorherrschendem Wohnen und eingestreutem Gewerbe muss ... bei der Planaufstellung bereits vorhanden und prägend sein.“ (Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Stand November 2014, Punkt B 1.4 – Besondere Wohngebiete – S. 2/6)</p> <p>Bei besonderen Wohngebieten handelt es sich in der Regel um ältere Innenstadtbereiche mit einer hohen Bebauungsdichte. (Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Stand November 2014, Punkt B 1.4 – Besondere Wohngebiete – S. 2/6)</p> <p>Da die Wohnnutzung bestimmend und prägend für das WB sein muss, muss es Ziel der Planung sein, die vorhandene Wohnnutzung in Qualität und Quantität zu erhalten und fortzuentwickeln. Demgemäß spricht grundsätzlich nichts gegen die vorgesehene Festsetzung besonderer Wohngebiete in der vorliegenden Planung. Auch ist von einer Einstufung des Gebietes als Mischgebiet infolge des hohen Wohnnutzungsanteils gegenüber dem Anteil an gewerblicher Nutzung nicht auszugehen.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Der Planung zur Art der Nutzung WB wird zugestimmt.</p>
38.7		Hingewiesen wird jedoch darauf, dass „die Sicherung der besonderen Eigenart der Wohngebiete auch die Sicherung der vorhandenen, die Eigenart mitprägenden sonstigen, andersartigen Nutzungen erfordert, sofern diese wohnnutzungs-kompatibel sind.“ Daher müssen „die Belange der im Plangebiet ansässigen Betriebe ... in der Planung und in der zugehörigen Abwägung hinreichend berücksichtigt werden.“ In dieser Hinsicht „kann es auch Ziel der Planung sein, einzelne nicht wohnnutzungs-kompatible Nutzungen zu verlagern.“ (Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Stand November 2014, Punkt B 1.4 – Besondere Wohngebiete – S. 2/6)	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Der gewerblichen Nutzung im WB 1 werden über den Bestandsschutz hinaus durch die Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 (10) BauNVO bauliche Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet.</p> <p>Die Festsetzung als WB begründet ein Schutzniveau von 60 dB (A) tags und nachts 45 dB(A). Dieses Schutzniveau</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		<p>Auf der S. 11 der Begründung wird beschrieben, dass bei den gewerblichen Nutzungen in den südlichen Grundstücksteilen der Pferdestraße 8, 10, 12 und 14 und der Großen Straße 100, 104, 114, 120, 124, und 128 Geräuscentwicklungen im Zuge des Be- und Entladens von Fahrzeugen, die sich störend auf die Wohnnutzung in der Umgebung auswirken können, nicht auszuschließen sind. Hierzu wird „gegebenenfalls“ eine vertiefende Prüfung bzgl. der Lärmemissionen in diesen Gemengelage angeregt. Eine weitergehende Auseinandersetzung in der Weise, ob die genannten gewerblichen Nutzungen oder Teile davon die Attraktivität des Wohnstandortes einschränken und insoweit möglicherweise nicht mehr wohnnutzungsverträglich i. S. von § 4a Abs. 2 BauNVO sind, lässt der gegenwärtige Planungsstand nicht erkennen. Lediglich wird auf der S. 48 der Begründung unter dem Punkt - weitere Planungsalternativen - eingeschätzt wird, dass eine stärkere Berücksichtigung und ggf. Sicherung der stark gewerblich geprägten Bereiche in der Pferdestraße 8-14 und Großen Straße 100 bis 104 im Widerspruch zu den Planungsvarianten 1 und 2 stünden. Insoweit sind die Belange dieser gewerblichen Nutzungen und etwaige diesbezügliche Konflikte in der Planung zu betrachten, um alle abwägungsrelevanten Aspekte nach § 1 Abs. 7 BauGB hinreichend und abschließend auf der Ebene des B- Planes berücksichtigen zu können. Dies gilt sowohl für die Variante 1 als auch für die Variante 2, wobei bei letzterer mit der geplanten Festsetzung eines WA erhöhte Anforderungen an die zulassungsfähigen Nutzungen zu stellen sind.</p>	<p>erscheint für die genehmigten und ausgeübten gewerblichen und handwerklichen Nutzungen zur Fortführung ihrer Nutzungen hinreichend.</p>
38.8		<p>Bezüglich der Darlegungen zu den übergeordneten Planungsbindungen ergeht zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) auf der S. 25 der Begründung der Hinweis, dass der LEP HR vom 29. April 2019 am 13. Mai 2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg (GVBl. II -2019, Nr. 35) verkündet wurde und am 1. Juli 2019 in Kraft getreten ist. Es wird empfohlen, die Darlegungen entsprechend anzupassen.</p> <p>Auf den S. 27/28 wird darauf abgestellt, dass sich der vorgelegte Planungsvorentwurf gegenwärtig nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren angepasst werden soll. Vorbehaltlich der Einleitung eines zeitnahen Parallelverfahrens wird vorsorglich auf § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB verwiesen und in der Folge die Genehmigungsbedürftigkeit des B-Planes durch die höhere Verwaltungsbehörde.</p>	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Der Bebauungsplan ist aus dem aktuelle FNP entwickelt, einschließlich des Einzelhandelsstandortes..</p>
38.9		<p>Zudem nimmt der Punkt 3.4 Bezug auf ein Kapitel 1.3.1.3. Dieses gibt es nicht.</p>	<p>Hinweis wird gefolgt</p>
38.10		<p>Zum BP Nr. 033 „Vorstadtbereich am Neumarktort“ sollte auf der S. 41 der Vollständigkeit halber ergänzt werden, dass der BP durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 20.11.2013 in Kraft getreten ist. Darüber hinaus wird beim BP Nr. 037 „Einzelhandelsgebiet Große Straße“ als</p>	<p>Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die angrenzenden Bebauungspläne wurden in die Begründung aufgenommen und analysiert.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		Ergänzung empfohlen, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Juni 2016 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert wurden.	
38.11		<p>In der textlichen Festsetzung Nr. 1 (beide Varianten) sollen die unter § 4a Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sein. Die ergänzende Aufzählung im Klammern deckt aber nur Nr. 2 bis Nr. 4 ab. Der Widerspruch ist auszuräumen.</p> <p>Die der textlichen Festsetzung Nr. 2 (beide Varianten) zugrundeliegende Norm (§ 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) bezieht sich auf Gebäude. Dies ist im Hinblick auf den Wortlaut der Norm klarzustellen.</p> <p>Hierzu wird auch auf die Festsetzungsbeispiele der Arbeitshilfe Bebauungsplanung des MIL unter Punkt B 1.4 - Besondere Wohngebiete - Bezug genommen.</p> <p>In der textlichen Festsetzung Nr. 3 (Variante 1) ist der Passus zum allgemeinen Wohngebiet zu streichen. Das WA wird nur in der Variante 2 festgesetzt.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 4 (Variante 2) ist entbehrlich, da doppelt. Die entsprechende Regelung erfolgt bereits in der textl. Festsetzung Nr. 3 der Variante 2.</p> <p>Die unter Nr. 4 (Variante 1) bzw. Nr. 5 (Variante 2) getroffene textliche Regelung zu der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zeichnerisch festgesetzten Anpflanzfläche ist unbestimmt. Das „Wie“ des „Anlegens“ im Hinblick auf die Erforderlichkeit des bodenrechtlichen Bezugs wird nicht festgesetzt.</p> <p>Die Wortgruppe „dauerhaft zu pflegen“ ist zu streichen.</p> <p>Handlungsempfehlungen begründen keinen bodenrechtlichen Bezug. Die Festsetzung ist zu überarbeiten. Auf die Festsetzungsbeispiele der Arbeitshilfe des MIL unter Punkt B 25 - Pflanz- und Erhaltungsbindungen - wird verwiesen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen Nr.5 (Variante 1) und Nr. 6 (Variante 2) nehmen Bezug auf eine Pflanzliste. Der Begründung auf der S. 75 ist zu entnehmen, dass diese im weiteren Verfahren ergänzt wird. Es wird eine Klarstellung dahingehend empfohlen, ob es sich um eine empfohlene oder verbindlich festgesetzte Pflanzliste handelt. Angemerkt wird insoweit, dass die verbindliche Festsetzung von Pflanzenlisten als Nutzungsbeschränkung immer einer städtebaulichen Begründung bedarf. Da meistens jedoch eine Empfehlung oder ein Hinweis ausreicht, können empfohlene Pflanzenlisten in der Begründung, bei Kennzeichnung des Nicht-Festsetzungs-Charakters auch auf der Planzeichnung</p>	<p>Hinweis wird teilweise gefolgt.</p> <p>In den zur B 102 orientierten Gebäuden sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig. Zur Sicherung genehmigter und ausgeübter anderer Nutzungen wie Läden oder Beherbergungsgewerbe sollen diese ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Beschränkung auf bestimmte Nutzungen resultiert aus deren baulich-funktionalen Anforderungen, weshalb Tankstellen oder sonstige Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht aufgeführt werden.</p> <p>Auf die Festsetzung von WA-Gebieten wird verzichtet.</p> <p>Die Pflanzfestsetzungen wurden konkretisiert.</p> <p>Auf die Wortgruppe „dauerhaft zu pflegen“ wird verzichtet und dem Hinweis auf Handlungsempfehlungen gefolgt.</p> <p>Die Gehölzliste wird im weiteren Verfahren als Empfehlung ergänzt.</p> <p>Auf den Begriff „zu pflegen“ wird gestrichen.</p> <p>Ein Verzicht auf die in der Schallschutzfestsetzung wird nicht verzichtet, um den Vollzug zu gewährleisten.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		<p>aufgeführt werden. (Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Stand November 2014, Punkt B 25 – Pflanz- und Erhaltungsbindungen S. 1/7)</p> <p>Der Passus „oder zu pflegen“ ist aus den Festsetzungen zu streichen (fehlender bodenrechtlicher Bezug).</p> <p>In den textlichen Festsetzungen Nr. 6 (Variante 1) und Nr. 7 (Variante 2) erübrigt sich durch den Bezug auf die DIN 4109-1:2018-1 die Aufführung der Gleichung in der Festsetzung (s. auch Festsetzungsbeispiele in der Arbeitshilfe des MIL: (Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Stand November 2014, Punkt 24.1 – Lärmschutzfestsetzungen – S. 5/12)). Die danach folgenden Sätze gehören nicht in die Festsetzung. Bei Kennzeichnung als Hinweis könnten sie auf der Planzeichnung verbleiben.</p>	
38.12		<p>Im Hinblick auf die unter Nr. 8 (Variante 1) bzw. Nr. 9 (Variante 2) in der Fläche GLF festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der „Unternehmensträger“ wird hinterfragt, wer damit gemeint ist. Im Sinne hinreichender Bestimmtheit sollten diese ohne namentliche Benennung genau bezeichnet werden (2. B. örtliche Versorgungsträger).</p> <p>Im Hinblick auf das weitere Planverfahren wird davon ausgegangen, dass eine der beiden Varianten favorisiert wird.</p> <p>Der Vollständigkeit halber wird auf Aktualisierungen folgender Gesetze hingewiesen: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. IS. 706)</p> <p>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)</p> <p>Die in der Legende aufgeführte Erläuterung der Nutzungsschablone gehört zum Maß der baulichen Nutzung und sollte hinsichtlich der besseren Lesbarkeit auch dort aufgeführt werden.</p> <p>Bei der zulässigen Grundfläche sollte das Kürzel „GR“ analog den Kürzeln „FH“ und „TH“ beispielhaft in die Legende ergänzt werden. Gleiches gilt für die Bezeichnung der Bauflächen (a1 bis a37) innerhalb der WB.</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt. Die Festsetzung der Begünstigten ist bewusst offengehalten, um einen größeren Entwicklungsspielraum für Leitungsträger zu eröffnen.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.</p> <p>Legende wird ergänzt.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		<p>Der Katastervermerk entspricht nicht Pkt. 4.4 der Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018 (Abl./18, [Nr. 17], S. 389). Es heißt nicht „einwandfrei“ sondern „eindeutig“.</p> <p>Sonstiges Die im Ergebnis der Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p>	<p>Katastervermerk angepasst.</p>
38.13		<p>SG Wasser, Boden, Abfall</p> <p>Innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A Jüterbog ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung verboten, wenn damit eine Neubebauung bisher unbebauter Gebiete oder eine Erhöhung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 der Baunutzungsverordnung zugelassen wird.</p> <p>Sofern an der Ausweisung im weiteren Verfahren festgehalten werden soll, ist je Variante nachzuweisen, dass die benannten Ausnahmeregelungen greifen.</p> <p>Kann dies nicht nachgewiesen werden ist die Ausweisung in diesem Bereich verboten und die Bauleitplanung wäre innerhalb des Wasserschutzgebietes nur umsetzbar, wenn eine Befreiung gemäß S 52 WHG i. V. m. § 15 (54) BbgWG von dem Verbot gemäß § 14 Ziff. 4 der VO zur Festsetzung des WSG Jüterbog vorliegt. Hierzu ist ein Antrag auf Befreiung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Teltow-Fläming zu stellen.</p> <p>Dem Antrag auf Befreiung bzw. auch bei der Umweltprüfung müssen Angaben/Untersuchungen zum zukünftigen Verkehrsaufkommen der Variante 2 enthalten sein bzw. untersucht werden.</p> <p>Hierzu gehören auch konkrete Angaben zur Niederschlagswasserableitung der Straße „Hinter der Mauer“ einschließlich vorgesehener Schutzvorkehrungen für das Grundwasser. Beim Fassen von Niederschlagswasser mittels Regenwasserkanal sind realistische Möglichkeiten zur Ableitung/Versickerung zu prüfen. Nur die Aussage, dass das Regenwasser der Straße mittels Regenwasserkanal gefasst und abgeleitet werden soll, ist auch nicht ausreichend. Müssen Flächen zur Ableitung des Niederschlagswassers vorgehalten werden, sind diese festzulegen.</p> <p>Der Punkt 3.9.2 ist dahingehend zu ergänzen, dass das B-Plangebiet nicht nur teilweise innerhalb des Wasserschutzgebietes Jüterbog liegt, sondern es in diesem Bereich rechtsverbindliche Verbote und Nutzungsbeschränkungen gibt. Sofern zutreffend, sind die Verbote der §§ 3 und 4 der VO zur Festsetzung des WSG Jüterbog zu berücksichtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Abwägungserfordernis</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Westen durch die Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Jüterbog überlagert. Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebietes in den Bebauungsplan. Nach § 4 Absatz 14 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Jüterbog ist „die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung, wenn damit eine Neubebauung bisher unbebauter Gebiete oder eine Erhöhung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 der Baunutzungsverordnung zugelassen wird“ verboten.</p> <p>Nach der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Jüterbog sind in der Schutzzone III A nur solche Nutzungen verboten, von denen eine Gefährdung ausgehen können. Zu diesen Nutzungen zählen Lage für Gülle, Freilandtierhaltung, Gartenbaubetrieben, Baumschulen, Holzlagerplätze, Erdaufschüttungen, Erdwärmegewinnung, Einsatz wassergefährdender Stoffe, Abwässereinleitungen, Schienenwege, Motorsportveranstaltungen, Bestattungen sowie die Ausweisung neuer Baugebiete auf bisher unbebauten Flächen. Da keiner dieser Nutzungen geplant ist und im besonderen Wohngebiet sowie im Kerngebiet nicht zulässig sind, werden die Verbotstatbestände des Wasserschutzgebietes nicht berührt. Auch werden keine neuen Baugebiete geplant. Vielmehr wird ein bestehendes innerstädtisches Quartier gesichert und entwickelt.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		<p>Begründung</p> <p>Wie bereits richtig beschrieben, befindet sich der westliche Bereich des B-Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerkes Jüterbog. Hierbei handelt es sich um eine Fläche von ca. 1,1 ha. In der Begründung unter Punkt 3.9.2 „Wasserschutzgebiet Jüterbog“ wurde die Lage im Wasserschutzgebiet benannt, mit dem Hinweis der nachrichtlichen Übernahme bei den textlichen Festsetzungen. Was auch erfolgte. Weiterhin wurde das zutreffende Verbot gemäß § 4 Nr. 14 der VO zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Jüterbog richtig zitiert und das Wasserschutzgebiet dargestellt. Weitere Aussagen fehlen. Nur die Darstellung und Benennung des Wasserschutzgebietes ist nicht ausreichend. Es muss eindeutig beschrieben bzw. nachgewiesen werden, dass durch die Bauleitplanung beider Varianten zusätzlich keine unbebauten Flächen versiegelt werden oder sich die Grundflächenzahl durch die geplante Bebauung, hier insbesondere der Variante 2, nicht erhöht. Kann dies nicht nachgewiesen werden, ist die Ausweisung verboten bzw. nur möglich, wenn eine Befreiung von dem Verbot vorliegt. Hierfür ist entsprechend eines Antrags zu stellen. Das Versickern oder Einleiten von Niederschlagswasser in Gewässer (Grund- und Oberflächenwasser) ist gemäß § 9 (1) Ziff. 4 WHG erlaubnispflichtig. Das Fassen von Niederschlagswasser der Straße „Hinter der Mauer“ mittels eines Regenwasserkanals, sofern eine breitflächige Versickerung über Mulden am Standort nicht mehr möglich ist, kann natürlich geplant werden. Die benötigte wasserrechtliche Erlaubnis wird im B-Planverfahren nicht erteilt. Es ist jedoch zu prüfen, ob überhaupt nutzbare Oberflächengewässer vorhanden sind, die das anfallende Niederschlagswasser dann schadlos ableiten können oder Flächen zur Verfügung stehen, wo das Regenwasser gezielt versickert werden kann. Hierzu gab es in der Vergangenheit bereits erhebliche Probleme.</p> <p>Innerhalb des B-Plangebietes gibt es keine Oberflächengewässer. Ob Flächen zur Verfügung stehen, die für großflächige Versickerungsanlagen nutzbar wären, entzieht sich der Kenntnis des SG Wasser, Boden, Abfall.</p>	<p>Da es sich um kein neues Baugebiet handelt, sind bauliche Entwicklungen, einschließlich Nachverdichtungen möglich, ohne hierfür eine Ausnahme oder Befreiung beantragen zu müssen. Auch bedarf es keiner wasserrechtlichen Erlaubnis für das Planverfahren.</p>
38.13		<p>Unter Punkt 3.6.4 bzw. 3.6.5 der Begründung werden Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Umsetzung von Energiekonzepten betrachtet. Obwohl nicht Gegenstand, wird seitens der Unteren Wasserbehörde darauf verwiesen, dass Bohrungen gemäß § 56 Absatz 1 BbgWG z. B. für Erd-Wärmepumpen mit Sonden oder auch Brunnen zur Bewässerung wasserbehördlich im Stadtgebiet nicht zugelassen werden. Große Teile der Stadt bzw. hier das gesamte B-Plangebiet befinden sich im Bereich mit artesischen Grundwasserverhältnissen. Darunter versteht man, dass das Grundwasser unter Druck steht und nur durch eine grundwasserundurchlässige Schicht zur Erdoberfläche hin abgedichtet ist. Wird diese grundwasserundurchlässige Gesteinsschicht durchbohrt, steigt das Grundwasser im Bohrloch wie bei kommunizierenden Röhren bis zur Höhe des freien Grundwasserspiegels in der wasserführenden Schicht. Ist dieses Niveau höher als der Bohransatzpunkt, „spritzt“</p>	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Nachrichtliche Übernahme der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes ist erfolgt und in der Begründung dargestellt.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		<p>das Grundwasser aus dem Boden und es kann zu regelmäßigen Wasseraustritten bis hin zu Überflutungen kommen. Der artesische Austritt von Grundwasser ist zwar beherrschbar, aber mit hohem Kostenaufwand verbunden. Die Gefahr von regelmäßigem Wasseraustritt und einer einhergehenden möglichen Unterspülung von Fundamenten ist bei der engen Bebauung zu groß. Derartige Anträge wurden in der Vergangenheit, bis auf die Errichtung von Feuerlöschbrunnen, versagt.</p> <p>Insofern wäre auch hier diesbezüglich eine nachrichtliche Übernahme sinnvoll. Beim Umweltbericht sind die Auswirkungen auf das Grundwasser an sich und speziell wie das Grundwasser vor Verunreinigungen (besonders im Bereich des Wasserschutzgebietes) geschützt wird, zu beschreiben. Zusätzliche Niederschlagswassereinleitungen sind auch zu betrachten.</p>	
38.13		<p>Im weiteren Verfahren sind die Belange des besonderen Artenschutzes abzuführen. Dabei ist zu analysieren, ob bei einer Realisierung des B-Planes die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG für alle europäischen Vogelarten sowie alle streng geschützten Tierarten, einschließlich ihrer Entwicklungsstadien und Lebensstätten, eingehalten werden können. Im Bedarfsfall sind geeignete Vermeidungs- und funktionserhaltende Maßnahmen zu entwickeln. Es wird empfohlen, für die artenschutzrechtliche Prüfung einen Fachgutachter zu beauftragen. Mindeststandard für die Betroffenheitsanalyse ist eine fachgutachterliche Begehung mit ergänzender Potenzialanalyse auf Grundlage der Biotopkartierung. Variante 1 ist aus Artenschutzsicht zu favorisieren, da die naturschutzfachlich wertvollen Gartenflächen gesichert werden und somit kaum Konflikte mit den Vorgaben des gesetzlichen Artenschutzes zu erwarten sind. Dies entspräche auch dem notwendigen Vermeidungsgebot.</p> <p>Grundsätzlich sind auf der Ebene der Bauleitplanung die örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftsplanung (§§ 9 ff. BNatSchG) konkret darzustellen. Der aufgestellte Landschaftsplan (LP) für die Stadt Jüterbog, der diese Erfordernisse darstellt, formuliert für die Vorhabenfläche eine Siedlungsfläche (Mischgebiet) mit Aufwertungen innerörtlicher Straßen durch Baumpflanzung und Aufwertung von Plätzen durch Grüngestaltung. Des Weiteren ist der Erhalt von Fledermausquartieren und Vogelbrutplätzen, die an Siedlungen gebunden sind, festgeschrieben. Eine Übernahme dieser Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus dem Landschaftsplan ist somit insbesondere bei Variante 2 zu berücksichtigen. Die Darstellungen des LP sind bei Nichtübernahme entsprechend zu begründen.</p>	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Der Umweltbericht wird erstellt und die Belange des Artenschutzes sind zwingen zu beachten.</p> <p>Die Ziele des aktuellen Landschaftsplans der Stadt Jüterbog wurden soweit darstellbar in den Flächennutzungsplan übernommen, aus dem der B-Plan entwickelt wurde. Ergänzend wird das Plangebiet im Landschaftsplan als Fläche mit hohem Versiegelungsgrad (50 % - 80 %) abgebildet.</p>
40	Gemeinsame Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Lan-	<p>Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages</p> <p>Es ist derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen.</p>	Kein Abwägungserfordernis

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
	<p>desplanung und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen</p> <p>Stellungnahme vom 19.07.2019</p> <p>Eingang am ?</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans (2 Varianten) wird die Wohnfunktion in der südlichen Altstadt gesichert und weiterentwickelt.</p> <p>Für die Planung sind folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ziel 3.6 LEP HR: Mittelzentrum Jüterbog - Ziel 5.2 LEP HR; Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete - Ziel 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR: Im weiteren Metropolenraum sind u.a. Mittelzentren Schwerpunkte der Siedlungsflächenentwicklung. Zulässig ist die quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus. <p>Die Angaben in der Planbegründung sind an die aktuelle Rechtslage anzupassen.</p> <p>Die Varianten 1 und 2 unterscheiden sich dahingehend, dass Variante 2 auf eine Überplanung der historischen Baustruktur auf den südlichen Grundstücksflächen (straßenbegleitende Blockrandbebauung) abstellt, im Sinne der Entwicklung / Sicherung verkehrssparender Siedlungsstrukturen und der Stärkung des Mittelzentrums Jüterbog wäre aus unserer Sicht die Variante 2 mit der Entwicklung von Wohnbauflächen in innerstädtischer Lage zu favorisieren.</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235) Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (für Brandenburg: GVBl. II, Nr. 3; für Berlin: GVBl. S. 294)</p> <p>Bindungswirkung Gemäß § 1 Abs, 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o, g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung. Eine Bebauung an der Straße „Hinter der Mauer“ ist nicht mehr geplant.</p>
43	<p>Regionale Planungsgemeinschaft</p> <p>Stellungnahme vom 09.07.2019</p> <p>Eingang am 10.07.2019</p>	<p>1. Formale Hinweise</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. 1 Nr. 13), geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. 1 Nr. 11), 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.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf ist an die Ziele der Regionalplanung angepasst..</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		<p>Der Regionalplan Havelland Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin Brandenburg vom 05.Juli 2018 unwirksam geworden. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.</p> <p>Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen</p> <p>Für die zukünftig durch den Regionalplan herzustellende räumliche Steuerung der Windenergienutzung hat die Regionalversammlung gleichfalls am 27. Juni 2019 ein Plankonzept mit dafür voraussichtlich anzuwendenden Kriterien beschlossen.</p> <p>2. Regionalplanerische Belange</p> <p>Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, - zum vorbeugenden Hochwasserschutz, - zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, - zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, - zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und - zum Freiraum 	
52	<p>Wasser- und Bodenverband Nuthe-Nieplitz</p> <p>Stellungnahme vom 24.06.2019</p>	<p>1. An allen Gewässern ist nach § 38 WHG ein Gewässerrandstreifen im Außenbereich von 5 m Breite freizuhalten. Die Breite gilt jeweils auf beiden Seiten des Gewässers. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen sind u.a. im Gewässerrandstreifen verboten.</p> <p>2. Gewässerrandstreifen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile werden nach §38 Abs. 3 WHG durch die zuständige Behörde mit einer angemessenen Breite festgesetzt und sollte eine Breite von 5 m betragen. Der Zugang für Maschinentechnik z.B. Traktor muss am gesamten Gewässer gewährleistet werden.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		<p>3. Nach § 41 Abs. 2 sind Handlungen zu unterlassen, die die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden.</p> <p>4. Aufgrund der zunehmenden Witterungsextreme wird dringend empfohlen, für das gesamte Plangebiet die schadlose Abführung von Niederschlag für die Lastfälller (5/5) und r (5/100) gemäß Kostra DWD zu berechnen und zu prüfen.</p> <p>5. Einleitung von Niederschlagswasser von Straßen, befestigten Flächen, Bauten, etc. in Oberflächengewässer bedürfen einer Erlaubnis. Hierfür ist eine gesonderte Stellungnahme einzuholen und die UWB zu beteiligen.</p> <p>6. Sollten während der Bauphasen Einleitungen von Wasser in ein Gewässer erfolgen, ist vom Verband eine gesonderte Stellungnahme einzuholen.</p> <p>7. Bestehende Zufahrten, Durchfahrten, Zugänge, Zuwegungen, etc. für die Gewässerunterhaltung sind zu erhalten. Bei Neuanlagen bzw. Umbauten sind Art und Weise der Ausführung auf folgende Fahrzeuge abzustellen: Traktoren mit Anbaugeräten bis 17 t, Ketten- und Mobilbagger bis 22 t Gesamtgewicht.</p> <p>8. Bei Neuerrichtung oder Instandsetzung von Durchlässen/ verrohrten Überfahrten sind Ein- und Auslauf als senkrechte Stirnwände zu errichten, mit der Oberkante ebenerdig. Die Böschung ist entsprechend dem Grabenprofil in gleichartiger Neigung gerade anzuarbeiten.</p> <p>9. Die Einbauhöhe der Durchlasssohle hat 10 cm unterhalb der Gewässersohle zu erfolgen mit fachgerechter Gründung und einem Gefälle entsprechend der Grabensohle.</p> <p>10. Böschungsfußsicherung am Ein- und Auslauf ist auf 3 m Länge beidseitig auszuführen als Fascinensicherung oder als Pfahlreihe. Oberkante der Fußsicherung ist MW</p> <p>11. Bei erforderlichen Böschungssicherungen sind diese mit Wasserbausteinen auszuführen und anschließend zu verfestigen, zu verdichten bzw. packen. Die Lage Wasserbausteine ist mit 20 cm Mutterboden derart zu überdecken, dass ein Böschungsplanum mit der heranlaufenden Böschung besteht und Rasenansaat.</p> <p>12. Gewässer-Kreuzungen mit Medien oder Leitungen sind in einem Winkel von 90° zur Gewässerachse herzustellen. Der Verlegeabstand zur Sohle der Gewässer hat mindestens 1,50 m zu betragen. Die normale Verlegetiefe darf erst wieder in einem Abstand von 5 Metern von der Böschungsoberkante des Gewässers erreicht werden. Die Überfahrbarkeit der Trasse muss für Maschinen bis 22 t gewährleistet sein. Nach der Verlegung der Leitungen sind die Gewässer sowie alle anderen während des Baues in Anspruch genommenen Flächen und Anlagen in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen. Nach Abschluss der Arbeiten ist die geforderte Verlegetiefe und -richtung mittels Bestandszeichnung und eingemessenen Höhen nachzuweisen und als Bestandsplan zu übergeben.</p> <p>13. Trassen sind beidseitig außerhalb des Abflussprofils zu kennzeichnen. Im Außenbereich (gem. BauGB) ist die Markierung mit einer Höhe von mindestens 1,80 m ab Bodenoberkante zu errichten, im Innenbereich (gem. BauGB) 1,0 m ab Bodenoberkante. Die Markierung ist vom Rechtsträger der Leitung in ihrem Zustand zu erhalten.</p>	

2. Stellungnahmen der Fachämter

Nr.	Fachbereich	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
1	Bauamt, Bereich Stadtsanierung, Städtebauförderung Stellungnahme vom 12.07.2019 Eingang am 12.07.2019	<p>Das B-Plangebiet liegt in einem Sanierungsgebiet, in dem am Ende der Sanierung (Aufhebung der Sanierungssatzung) Ausgleichsbeträge erhoben werden müssen (unabhängig davon, dass eine freiwillige Ablöse bereits vorher möglich war/ist).</p> <p>Per 31.12.2012 wurde vom Gutachterausschuss dafür das grundlegende Gutachten zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge erstellt. Zu diesem Zeitpunkt gab es seitens der Stadt keine eindeutigen Aussagen (planungsrechtlichen Grundlagen) zur Bebaubarkeit der rückwärtigen Flächen Pferdestraße /Große Straße parallel zur Straße Hinter der Mauer. Es war nur klar, dass (trotz bauplanungsrechtlicher Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB) dafür die Erschließung nicht gesichert ist. Es wurde deshalb festgestellt, dass speziell für diesen Bereich momentan nur der 2011 beschlossene Rahmenplan mit dem verbundenen Freiflächenkonzept zugrunde gelegt werden kann. So wurden die Zonen XV und XVI von der Grundstücksstruktur, der gegenwärtigen Nutzung und der vorhandenen Erschließungsmängel nur mit geringen Bodenwertsteigerungen bewertet (siehe auch Gutachten des Gutachterausschusses über die besonderen Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet „Altstadt“ Jüterbog“ vom 31.12.2012, Seite 46).</p> <p>Der Gutachterausschuss hat während des Verfahrens zur Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte die Stadt darauf hingewiesen, dass hier eine gewisse Rechtsunsicherheit besteht und die Stadt unbedingt und möglichst schnell eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage in der südlichen Altstadt zur Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte (Ausgleichsbeträge) schaffen sollte!</p> <p>Die Ausgleichsbeträge an sich haben sich seitdem in ihrer Höhe nicht verändert. Ein Beschluss über eine Bebauung im Bereich Hinter der Mauer bewirkt aber eine Änderung der Sanierungsziele in diesem Bereich. Die Ausgleichsbeträge sind in diesem Falle durch den Gutachterausschuss neu zu ermitteln!.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Der geplante Bebauungsplan sichert im Wesentlichen die vorhandene Bebauung und die Art der baulichen Nutzungen. Deshalb werden aus Festsetzungen des Bebauungsplans kaum Einfluss auf die sanierungsbedingte Wertseigerung haben.</p>

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

In den Bebauungsplan zum Entwurfsstand werden folgende redaktionelle Änderungen sowie Konkretisierungen von Festsetzungen aufgenommen:

- Erweiterung des Geltungsbereichs um den Einzelhandelsstandort und dessen Festsetzung als Kerngebiet
- Hinweis auf das Wasserschutzgebiet Jüterbog
- Anpassung der Pflanzfestsetzungen

- Erstellung des Umweltberichts
- Erstellung neues Immissionsschutzgutachten

Die Abwägung hat zu folgendem Untersuchungs- und Abstimmungsbedarf mit zuständigen Fachbehörden geführt:

Die Hinweise der Fachbehörden wurden übernommen, soweit diese für die Festsetzungen relevant waren. Dies betraf insbesondere die Pflanzfestsetzungen und die Rechtsgrundlagen.

Die Begründung wird, soweit bebauungsplanrelevant, um die im Rahmen der Beteiligung der Behörden mitgeteilten Hinweise in folgenden Punkten ergänzt bzw. detailliert:

Der Bebauungsplan Nr. 037 „Einzelhandelsgebiet Große Straße“ wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange in den Bebauungsplan Nr. 036 „Südliches Altstadtquartier Jüterbog“ integriert. Die Abwägung berücksichtigt diesen Umstand.

ABWÄGUNGSKATALOG TÖB

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 037 „Einzelhandelsgebiet Große Straße“ (Teil B)**

Für den Entwurf des Bebauungsplans der Stadt Jüterbog wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden 38 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Von 28 Behörden und einem Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben.

In den insgesamt 28 eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf wurden folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht, die wie folgt in die Abwägung bzw. in die weitere Bearbeitung eingehen:

Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme	
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung
2	Regionale Planungsgemeinschaft
3	Landkreis Teltow Fläming
4	Landesamt für Umwelt
6	Landesamt für Denkmalpflege
7	Landesbetrieb Forst Brandenburg
8	Landesamt für Ländliche Entwicklung
9	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe
10	Landesbetrieb Straßenwesen
11	Landesamt für Bauen und Verkehr
13	Zentraldienst der Polizei
14	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz
15	Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde
19	GDMcom GmbH
20	50Hertz Transmission GmbH
21	Wasser- und Bodenverband "Nuthe-Nieplitz"

22	Wasserwirtschaftsgesellschaft
24	Industrie- und Handelskammer
26	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
27	Deutscher Wetterdienst
31	Amt Dahme/Mark
32	Stadt Treuenbrietzen
33	Gemeinde Nuthe Urstromtal
34	Gemeinde Niedergörsdorf
37	Dirk Rossmann Immobilien und Grundbesitz GmbH
38	DSK
Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme	
12	DB Netz AG
16	E.DIS AG
17	Deutsche Telekom Technik GmbH
18	NBB
23	Wasser- und Abwasserzweckverband
25	BVVG GmbH
28	Verbundnetz Gas AG
29	Bbg. Bodengesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung
30	infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH
34	Stadt Luckenwalde
Beteiligte Fachämter mit Stellungnahme	
36.1	SG Sanierung Stadt Jüterbog
36.2	SG Tiefbau Stadt Jüterbog

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
1.1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Stellungnahme vom 29.11.2020	Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.2.		Erläuterungen: Wegen der wesentlichen Änderung der Bewertungsgrundlage (Inkrafttreten des LEP HR) und den geänderten Planinhalten seit unserer letzten Stellungnahme zum BP vom 20.07.2016 ist eine Neubewertung der Planungsabsicht, bezogen auf die aktuellen Ziele der Raumordnung, angezeigt. Planungsziel des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplanes ist u.a. die Festsetzung von Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (SO 1) mit einer max. Verkaufsfläche von 2.720 m ² (Bestand: 1.795 m ² Verkaufsfläche). Die Planung umfasst einen Einkaufsmarkt mit 1.500 m ² , einen Drogeriemarkt mit 800 m ² und einen KIK-Textilmarkt mit 420 m ² Verkaufsfläche. Weitere Festsetzungen der Planung (u.a. SO 2 mit saisonaler Nutzung und Mischgebiet) sind landesplanerisch nicht relevant.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.3		Für die Planung sind folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich: -Z 2.6 LEP HR (Konzentrationsgebot): Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte -Z 2.7 LEP HR (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot): Schutz benachbarter Zentren -Z 3.6 Abs. 1 LEP HR: Jüterbog ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum. -Z 3.6 Abs. 4 LEP HR: In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren. -Z 2.13 Abs.1 und 2 LEP HR: Innerhalb Zentraler Orte sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nur in Zentralen Versorgungsbereichen, mit zentrenrelevanten Sortiment für die Nahversorgung (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 der Begründung des LEP HR) auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig. -G 2.11 LEP HR (strukturverträgliche Kaufkraftbindung): Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll nicht mehr als 25% der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.	Hinweis wird bereits gefolgt Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind an die Ziele und Grundsätze des LEP HR angepasst.

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		- Z 2.14 (Agglomerationsgebot): nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche -Z 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete	
1.4		Die Übereinstimmung der Planung mit Ziel 2.7 bzw. Grundsatz 2.11 LEP HR (Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Kommune und anderen Kommunen) ist im Ergebnis der Verträglichkeitsprüfung der GMA vom 11.08.2015 gegeben.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.5		Aufgrund der Lage des Standortes innerhalb des im von der Stadtverordnetenversammlung am 29.03.2020 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenentwicklungskonzeptes ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Altstadt“ steht die Planung in Übereinstimmung mit Ziel 2.13 Abs. 1 und 2 sowie Ziel 2.14 LEP HR. Wir gehen davon aus, dass der im FNP-Entwurf vom 02.10.2020 dargestellte Zentrale Versorgungsbereich (i.S. historische Innenstadt von Jüterbog) verbindlich weiterverfolgt wird.	Hinweis wird bereits gefolgt Die Landesplanerischen Regelungen und die Darstellungen des FNP wurden berücksichtigt. Nach den geplanten Festsetzungen wird der bauliche Bestand und die Art der Nutzung planungsrechtlich gesichert.
1.6		Die Planung schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an. In der Planbegründung müssen die aktuellen landesplanerischen Regelungen aufgegriffen werden. Die Zielentsprechung der jeweiligen Regelungen sowie Abwägung der relevanten Grundsätze sind noch hinreichend darzulegen.	Hinweis wird bereits gefolgt Die landesplanerischen Regelungen werden bereits berücksichtigt.
1.7		Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235) Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (für Brandenburg: GVBl. II, Nr. 3; für Berlin: GVBl. S. 294) Entwurf des sachlichen Teilregionalplans „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 2. April 2020 (ABl. Nr. 28, S. 629)	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.8		Bindungswirkung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.	Hinweis wird bereits gefolgt Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurden ermittelt und werden im Bebauungsplan 037 berücksichtigt.

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
1.9		<p>Hinweise Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt. Wir bitten (zur Sicherung der Übermittlung trotz der Corona-bedingten Sondersituation), -Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung nur in digitaler Form durchzuführen; -bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 Abs, 4 Ziff. 1-3 BauGB oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan bzw. die Satzung und seine Bekanntmachung nur digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ in Papierform); -Beteiligungen bzw. Mitteilungen über die Bekanntmachung soweit möglich ergänzend als shape-Datei für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem (PLIS) zu übersenden; dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das .dxf-Format möglich; -dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: g15.post@g1.berlin-brandenburg.de. Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.delserviceinfo-personenbezogene-daten-gl-5.pdf.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.1	<p>Regionale Planungsgemeinschaft</p> <p>Stellungnahme vom 30.11.2020</p>	<p>1. Formale Hinweise</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I Nr. 11), 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. Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.</p> <p>Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen. Für die zukünftig</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		<p>durch den Regionalplan herzustellende räumliche Steuerung der Windenergienutzung hat die Regionalversammlung gleichfalls am 27. Juni 2019 ein Plankonzept mit da-für voraussichtlich anzuwendenden Kriterien beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.</p>	
2.2		<p>2. Regionalplanerische Belange Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen</p> <ul style="list-style-type: none"> - zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, - zum vorbeugenden Hochwasserschutz, - zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, - zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, - zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und - zum Freiraum. <p>Zu diesen Themen erarbeitet die Regionale Planungsstelle gegenwärtig Vorentwürfe. Mehr Informationen erhalten Sie auf www.havelland-flaeming.de.</p> <p>Regionalplanerische Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Es werden keine der Planung entgegenstehenden Belange genannt.</p>
3.1.1	<p>Landkreis Teltow Fläming, Kreisentwicklungsamt</p> <p>Stellungnahme vom 23.11.2020</p>	<p>Fristablauf für die Stellungnahme (gemäß § 4 Abs. 2 S. 2 BauGB) 12.11.2020 Fristverlängerung bis 24.11.2020 Zeitraum der öffentlichen Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB): 12.10. bis 20.11.2020 Zur Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anschreiben des Büros Bruckbauer & Hennen GmbH, Schillerstraße 44, 14913 Jüterbog vom 06.10.2020, per E-Mail eingegangen am 06.10.2020 über die Internetseite der Stadt Jüterbog und in Papierform: 2. Begründung inkl. Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes (BP) Nr. 037 „Einzelhandelsgebiet Große Straße“ der Stadt Jüterbog, Entwurfsstand: April 2020 3. Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplanes (BP) Nr. 037 „Einzelhandelsgebiet Große Straße“ der Stadt Jüterbog, Maßstab: 1 : 1.000 (Originalmaßstab A 3), Entwurfsstand: April 2020 4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Büros Umwelt- und Landschaftsplanung, Bearbeitungsstand: Februar 2018 nur über die Internetseite der Stadt Jüterbog 5. Verträglichkeitsprüfung zur Modernisierung und Erweiterung des Einzelhandelsstandortes 	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		Jüterbog, Große Straße 56 – 76 der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom 11.08.2015 6. Verkehrsgutachten für das Einzelhandelszentrum Große Straße 56 – 87 in Jüterbog der Ingenieurgesellschaft Hoffmann Leichter vom 23.06.2016 7. Schallschutzgutachten für das Einzelhandelszentrum Große Straße 56 – 87 in Jüterbog der Ingenieurgesellschaft Hoffmann Leichter vom 23.06.2016	
3.1.2		1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können a) Einwendung(en): s. Stellungnahme des SG Naturschutz b) Rechtsgrundlage(n): s. Stellungnahme des SG Naturschutz c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen): s. Stellungnahme des SG Naturschutz	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.1.3		2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung 3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme 4. Weiter gehende Hinweise Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens:	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.1.4		Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Seitens des SG Kreisentwicklung wird für das weitere Planverfahren um Beachtung nachfolgender Anregungen und Hinweise gebeten: Begründung mit Umweltbericht Im Inhaltsverzeichnis auf den Seiten 2 bis 4 fehlen diverse Zwischenüberschriften, die im laufenden Text enthalten und insoweit der Vollständigkeit halber zu ergänzen sind: A. Begründung I. Planungsgegenstand II. Planinhalt	Kein Abwägungserfordernis Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde.

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		III. Auswirkungen der Planung IV. Umweltbericht V. Verfahren B. Rechtsgrundlagen C. Anlagen. Hinterfragt wird im Zuge dessen auch die Nummerierung auf der S. 4. Den Angaben unter 12. folgt unter 16. die Überschrift „Textliche Festsetzungen“.	
3.1.5		Auf der S. 11 wird dargelegt, dass der einfache BP Nr. 20 „Einkaufszentrum Große Straße 56-64“ teilweise innerhalb des künftigen Plangebietes des BP Nr. 037 liegt. Der BP Nr. 037 überplant also den größten Teil des rechtsverbindlichen BP Nr. 20. Insoweit empfiehlt sich beim BP Nr. 037 die Aufnahme eines klarstellenden Hinweises dergestalt, dass die Festsetzungen der am 08.09.2000 im Amtsblatt für die Stadt Jüterbog bekannt gemachten Satzung des BP Nr. 20 bis auf die als private Grünflächen festgesetzten Teilflächen B außer Kraft treten. Im Gegenzug wäre die Planurkunde des BP Nr. 20 mit einem deutlich sichtbaren Vermerk zu versehen, der auf die Änderung/Überplanung durch den BP Nr. 037 hinweist.	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Der Entwurf zum Bebauungsplan 037 wurde mit dem Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ zusammengeführt. Der genannte Teilbereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Entwurfs zum Bebauungsplan 036. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 020 „Einkaufszentrum Große Straße 56 – 64“ werden durch die Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 036 ersetzt.</p>
3.1.6		Die Darlegung auf der S. 15 zum Vorentwurf des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes (FNP) ist nicht korrekt. Nach den Vorentwurfsunterlagen soll eine gemischte Baufläche, kein Mischgebiet dargestellt werden. Dennoch wurde richtig festgestellt, dass der FNP-Entwurf dem Planziel der Stadt Jüterbog anzupassen ist.	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Die geplanten Festsetzungen des Entwurfs zum Bebauungsplan 036 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (in der Fassung der Bekanntmachung vom Januar 2024) entwickelbar.</p>
3.1.7		Auf der S. 17 empfiehlt sich bei den Darlegungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZEK) eine Ergänzung zum Planungsareal. Dem Konzept zufolge wurde der Entwicklungsstandort an der Großen Straßen mit in den zentralen Versorgungsbereich Altstadt einbezogen. Im Zuge dessen „ist die Umgestaltung des gesamten Einzelhandelsareals Große Straße 56 – 76 durch Erweiterungen, Neuansiedlungen bzw. Umnutzung von Handelsbetrieben vorgesehen.“ ² Insoweit steuert und ordnet die in Aufstellung befindliche Planung die Ziele des EZEK.	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Nach den geplanten Festsetzungen wird der bauliche Bestand und die Art der Nutzung planungsrechtlich gesichert. Eine Umgestaltung durch Erweiterung bzw. Umnutzung ist nicht vorgesehen.</p>
3.1.8		Im Hinblick auf die Ausführungen zu den angrenzenden Bebauungsplänen (Seiten 18 bis 19) sollte klargestellt werden, dass es sich momentan um in Aufstellung befindliche Planungen handelt.	<p>Kein Abwägungserfordernis</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
			Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde.
3.1.9		Die Gliederung des Umweltberichts entspricht der Anlage 1 zum BauGB. Die Nummerierung der Überschriften ab Seite 45 erscheint jedoch nicht ganz schlüssig. Beim Punkt 11.3.9 müsste es sich, soweit ersichtlich, um Punkt 11.4 mit Unterpunkten handeln. Die eigentlichen Punkte 11.4 und 11.5 würden sich dann in 11.5 und 11.6 ändern. Die Punkte 12.2.1 und 12.2.2 sollten der Anlage 1 zum BauGB folgend mit 12.3 und 12.4 benannt werden.	Kein Abwägungserfordernis Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde.
3.1.10		<p>Planzeichnung und textliche Festsetzungen</p> <p>Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der Sonstigen Sondergebiete sind zu überarbeiten, da sich deren inhaltliche Bestimmtheit und Nachvollziehbarkeit nicht erschließt. „Die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind detailliert und abschließend festzusetzen, da anhand dessen die Zulässigkeit konkreter Vorhaben zu beurteilen ist.“³ Die momentanen Regelungen genügen dem nicht.</p> <p>„Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Wenn sich die Zweckbestimmung aus der gewählten Kurzbezeichnung nicht hinreichend präzise ergibt, ist sie näher zu erläutern (z. B. „dient vorwiegend...“). Die Festsetzungen müssen eine sachgerechte Abwägung der Auswirkungen ermöglichen. Dies wäre z. B. bei der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ der Fall, während eine Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (wie hier) nicht in Betracht kommt, da die möglichen Auswirkungen kaum zu bewerten sind und bei Änderungen des Projekts, Branchenwechsel oder Sortimentserweiterung keine Handhabe zur Nachsteuerung bieten.“⁴ Insoweit sollte geprüft werden, ob hier ggf. eine Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ die beabsichtigten Planungsziele angemessener dokumentieren könnte. Zumindest wird auf der S. 27 der Begründung so argumentiert.</p> <p>Auch beim Sonstigen Sondergebiet (SO) 2 lässt sich die Zweckbestimmung „Einzeldenkmal Große Straße 68“ im Hinblick auf die geplant zulässigen Nutzungen nicht plausibel nachvollziehen. Hier wird die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes grundsätzlich hinterfragt. Die im SO 2 geplanten Zulässigkeiten widersprechen dem Gebietscharakter eines Sonstigen Sondergebietes. Jene entsprechen einem Mischgebiet; weshalb hier die Festsetzung eines Mischgebietes forciert werden sollte.</p> <p>Geprüft werden sollte, ob eine Differenzierung angezeigt ist (Beschränkung der zulässigen Warenangebote (Sortimente) nach Art und Umfang), um mögliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO⁵ zu begrenzen. Dabei müssen die zulässigen bzw. unzulässigen Sortimente hinreichend bestimmt und für die Planungsbetroffenen nachvollziehbar sein. Eine bloße Aufzählung von Nutzungen oder die Festsetzung von „Einzelhandelsflächen zur Standortoptimierung“ scheiden damit aus.</p>	Kein Abwägungserfordernis Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde.

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		<p>6 Die Klarstellung i. S. einer Differenzierung scheint hier geboten. Lt. Festsetzung werden im SO 1 großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne Einschränkung sowie deren erforderliche Nebenlagen und dazugehörige Erschließungsanlagen für allgemein zulässig erklärt. Der Begründung zufolge soll jedoch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen z. B. ein größerer Lebensmittelmarkt oder ein kleiner Discounter in Verbindung mit einem Drogerie- oder Getränkemarkt sowie ein oder zwei kleinere Läden ermöglicht werden (Realisierung und Stärkung eines Nahversorgungszentrums s. Anmerkung oben). Insoweit sind hier Planzeichnung/Textliche Festsetzung und Begründung widersprüchlich. Es wird nicht deutlich, was genau gewollt ist. Die Festsetzungsbeispiele der Arbeitshilfe des MIL sollten zur Vertiefung genutzt werden.</p> <p>Hinterfragt wird was mit „ladenmäßig betriebenen Handwerksbetrieben“ gemeint ist (ggf. beispielhafte Aufzählung).</p>	
3.1.11		<p>Die zum Schutz vor Verkehrslärm nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffenen Regelungen sind inhaltlich unbestimmt. Wie schon im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, ist als Vorkehrung zum Lärmschutz die Festsetzung einer lärmmindernden Deckschicht für die Fahrspuren eines Parkplatzes grundsätzlich möglich. „Allerdings setzt“ eine solche „Festsetzung detaillierte Kenntnisse über die zugelassenen und am jeweiligen Ort unter den gegebenen verkehrlichen Rahmenbedingungen einsetzbaren Bauweisen und die dauerhafte Erreichbarkeit der angenommenen Lärminderung voraus.“ In der Begründung auf der S. 29 wird lediglich dargelegt, dass die Einhaltung der Immissionswerte nur über die Asphaltierung der Fahrspuren auf dem Parkplatz möglich ist. In welchem Umfang hier eine dauerhafte Lärminderung über die beabsichtigte Festsetzung nachweisbar geregelt werden soll, ergibt sich weder aus der Begründung noch aus der Festsetzung selbst.</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>
3.1.12		<p>Nicht nachvollziehbar und überdies unverständlich ist der Regelungsgehalt der Festsetzung zu den schutzbedürftigen Nutzungen (gemeint sind sicher schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Gebäuden). Was soll hier geregelt werden? Laut Schallschutzgutachten von 2016 (S.15) wird der Richtwert der TA Lärm für Mischgebiete an den direkt angrenzenden Wohnbauflächen überwiegend überschritten. Die Überschreitungen ergeben sich am Vorderhaus (VH) und am Nebengebäude (NG 1) der Großen Straße 62. Gleiches gilt für die Überschreitung des Spitzenpegelwertes an der Großen Straße 62 (VH, NG 1), der Großen Straße 66 (VH) und der Großen Str. 68. Das Gutachten empfiehlt, die Nutzung als Wohnraum zu untersagen. Den Umgang damit belegt jedoch weder die Begründung noch die Festsetzung. Die Festsetzungen sind grundlegend überarbeitungsbedürftig. Zu Regelungsmöglichkeiten wird die Arbeitshilfe Bebauungsplanung des MIL (Punkte 24.1 und 24.2) empfohlen.</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>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
3.1.13		Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche wurden auch Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Eine textliche Festsetzung gibt es hierzu jedoch nicht.	Kein Abwägungserfordernis Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde.
3.1.14		Bezüglich der Regelung zur Bepflanzung von mindestens einem Laubbaum je 10 Stellplätze wird empfohlen, das Wort „angefangene“ zu ergänzen. In der Festsetzung wird auf die Gehölzliste Nr. 1 Bezug genommen. Unter den Hinweisen ist jedoch eine „Baumliste“ enthalten. Es sollten die gleichen Begrifflichkeiten verwendet werden.	Kein Abwägungserfordernis Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde.
3.1.15		Gemäß § 87 BbgBO8 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB können örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Regelung, dass der waagerechte Giebelstreifen für die Belichtung der Baukörper zu nutzen ist, unterfällt nicht dem nach § 87 BbgBO möglichen Regelungsgehalt.	Kein Abwägungserfordernis Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde.
3.1.16		Der Katastervermerk entspricht nicht der Planunterlagen VV9. Es heißt grundsätzlich „eindeutig“, nicht einwandfrei.	Kein Abwägungserfordernis Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde.
3.1.17		Legende Bei der Zweckbestimmung für das SO 1 ist das Wort „Sonstiges“ zu ergänzen.	Kein Abwägungserfordernis Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde.
3.1.18		Das Maß der baulichen Nutzung ist nur für das SO 1 und das Mischgebiet geregelt. Für das SO 2 werden keine zeichnerischen Festsetzungen getroffen, was sich auch aus der Begründung auf der S. 28 ergibt. Eine Zeichenerklärung an dieser Stelle erübrigt sich insofern.	Kein Abwägungserfordernis Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde.

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
3.1.19		Das Planzeichen für die Versorgungsanlage ist in der Planzeichnung nicht zu finden. Lediglich dessen Zweckbestimmung ist enthalten	Kein Abwägungserfordernis Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde.
3.1.20		Bei folgenden auf der Planzeichnung aufgeführten Rechtsgrundlagen gibt es zwischenzeitlich weitere Aktualisierungen: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])	Kein Abwägungserfordernis Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde.
3.1.21		Sonstiges Die im Ergebnis der Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.1.22		Gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wird um Mitteilung gebeten, wie die Anregungen und Hinweise des Landkreises Teltow-Fläming behandelt wurden.	Hinweis wird gefolgt Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens wird den Betroffenen das Prüfergebnis mitgeteilt.
3.1.23		Weitere Hinweise des Landkreises: Nachstehende Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung an o. g. Planverfahren beteiligt: - Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: SG Kreisentwicklung, SG Wirtschaftsförderung, Mobilität und Tourismus - Hauptamt, hier: SG Infrastrukturmanagement - Ordnungsamt, hier: SG Ordnung und Sicherheit - Straßenverkehrsamt, hier: SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung - Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz, hier: SG Untere - Denkmalschutzbehörde - Jugendamt, hier: SG Planung, Controlling, Finanzen	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		<ul style="list-style-type: none"> - Gesundheitsamt, hier: SG Hygiene und Umweltmedizin - Untere Bauaufsichtsbehörde (uBAB), hier: SG Technische Bauaufsicht - Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Umweltamtes, hier: SG Naturschutz - Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) sowie die Untere Wasserbehörde (UWB) des Umweltamtes, hier: SG Wasser, Boden, Abfall - Landwirtschaftsamt, SG Agrarstruktur - Behinderten- und Seniorenbeauftragte 	
3.1.24		<p>Die von den beteiligten Fachämtern übermittelten Stellungnahmen sind dieser Stellungnahme als Anlagen beigefügt. Digital vorliegende Fachstellungen einschließlich dieser Stellungnahme werden als PDF vorab per E-Mail übersandt. Soweit fernmündliche oder per hausinterner E-Mail übermittelte Positionierungen erfolgt sind, werden diese nur im Falle des Vorliegens fachlicher Belange weitergereicht.</p> <p>Von der Unteren Bauaufsichtsbehörde (hier: SG Technische Bauaufsicht), vom Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz (hier: SG Untere Denkmalschutzbehörde) vom Gesundheitsamt (hier: SG Hygiene und Umweltmedizin) sowie der Behinderten- und Seniorenbeauftragten lagen bei Erstellung dieser Stellungnahme noch keine Beurteilungen vor. Sollten sich im Nachgang noch entsprechende Anregungen und Bedenken ergeben, werden diese umgehend nachgereicht.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
3.2.1	<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Stellungnahme vom 05.11.2020</p>	<p>Bebauungsplan (BP) Nr. 037, Einzelhandelsgebiet Große Straße, Stadt Jüterbog</p> <p>Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Meiner Stellungnahme liegen die folgenden am 13.10.2020 im Umweltamt, SG Untere Naturschutzbehörde, eingegangenen Unterlagen zu Grunde:</p> <p>Anschreiben Büro Bruckbauer & Hennen GmbH vom 06.10.2020 - Entwurf B-Plan mit Erläuterung, Stand 04/2020</p> <p>X Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung</p> <p>0 Betroffenheit durch die vorgesehene Planung</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
3.2.2		<p>1. Einwendungen</p> <p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können</p> <p>Vorliegend sind die Belange des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Auf B-Planebene ist sicherzustellen, dass die Schädigungs- und Störungsverbote (44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) für europäische Vogelarten und FFH Anhang IV- Arten (z. B. alle heimischen Fledermausarten) bei einer Realisierung der Planung eingehalten werden können. Die Artenschutzbelange sind noch nicht abschließend prüffähig.</p>	<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>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		<p>Dem Artenschutzfachbeitrag (Büro Umland, Stand: 02/2018) liegt eine Brutvogelkartierung zugrunde. Potenziell ist allerdings auch mit Vorkommen von Fledermausarten im Gebiet zu rechnen (in/an Gebäuden und in Höhlenbäumen). Eine Betroffenheitsanalyse für diese Artengruppe fehlt jedoch.</p> <p>Im Ergebnis der Kartierung wird dargestellt, dass zur Einhaltung der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG Vermeidungs- und funktionserhaltende Maßnahmen für Brutvogelarten erforderlich werden. Die notwendige „Bauzeitenregelung“ zum Schutz der Brutvögel findet sich allerdings nicht im Umweltbericht. Ferner findet sich in den Unterlagen keine Lebensstättenverlustbilanzierung mit entsprechend konkreten Kompensationsansätzen. Hier fehlen sowohl artspezifische Kastentypen und Stückzahlen als auch die genauen Ersatzstandorte</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>
3.2.3		<p>2. Im Bereich des Plangebietes befinden sich Bäume, welche gem. § 1 BaumSchVO TF geschützt sind. Diese sind in einem Baumkataster zu erfassen, welches in der Qualität eine Aussage über erforderliche Ersatzpflanzungen möglich macht.</p>	<p>Hinweis wird bereits gefolgt</p> <p>Die vorhandenen Bäume im gesamten Plangebiet (B-Plan Nr. 36 und Nr. 37) wurden im Rahmen einer Biotypenkartierung erfasst. Durch die geplanten Festsetzungen werden bestehende Baumstandorte nicht berührt. Vielmehr werden durch die großen Pflanzflächen weitere Anpflanzungen ermöglicht.</p>
3.2.4		<p>Möglichkeiten der Überwindung zu I.1.</p> <p>Die Betroffenheitsanalyse für die Artengruppe der Fledermäuse ist nachzureichen. Es wird empfohlen, Vermeidungs- und funktionserhaltende Maßnahmen auf Grundlage einer Potenzialanalyse mit Worst-Case-Ansatz zu erarbeiten.</p> <p>Die Bauzeitenregelung aus dem AFB (S. 9) ist als Vermeidungsmaßnahme in den Umweltbericht aufzunehmen.</p> <p>Der Nist- und Lebensstättenverlust sowie der daraus folgende vorgezogene Kompensationsbedarf im Sinne des § 44 (5) BNatSchG sind zu präzisieren. Dazu gehört auch eine Konkretisierung der möglichen Ersatzstandorte zu I. 2.</p> <p>Erarbeitung eines Baukatasters mit Begründung der Notwendigkeit der Fällung und Darstellung der Bäume im Plan teil.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Für den B-Plan Nr. 036 wurde im Jahr 2021 ein faunistisches Gutachten erstellt, um die Auswirkungen der Planung für Vögel und Fledermäuse zu untersuchen. Dabei wurden 5 Fledermausarten festgestellt. Durch die bestandsorientierte Sicherung wird in vorhandene Lebensstätten für die Artengruppe der Fledermäuse nicht eingegriffen.</p> <p>Die vorhandenen Bäume im gesamten Plangebiet (B-Plan Nr. 36 und Nr. 37) wurden im Rahmen einer Biotypenkartierung erfasst. Durch die geplanten Festsetzungen werden bestehende Baumstandorte nicht berührt. Vielmehr werden durch die großen Pflanzflächen weitere Anpflanzungen ermöglicht.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
3.2.5		2.Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts - keine 3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen - keine b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme - naturschutzrechtlich keine 4. Weiter gehende Hinweise - keine x Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes und des Zeitrahmens: x Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: - keine	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.3.1	Landwirtschaftsamt Stellungnahme vom 13.10.2020	der Entwurf für den o. g. BP der Stadt Jüterbog mit Stand vom April 2020 lag dem Landwirtschaftsamt zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vor. Das Landwirtschaftsamt hat zu den Inhalten der Planung in der gekennzeichneten Gebietsabgrenzung nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Bedenken. seitens des A 10, SG Infrastrukturmanagement ergeht eine Stellungnahme als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretenden öffentliche Belange. Diesbezüglich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Dem o.g. Vorhaben stehen keine durch das SG Infrastrukturmanagement als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange entgegen.	Kein Abwägungserfordernis Es werden keine der Planung entgegenstehenden Belange genannt.
3.4.1	Hauptamt Stellungnahme vom 14.10.2020	Seitens des A 10, SG Infrastrukturmanagement ergeht eine Stellungnahme als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretenden öffentliche Belange. Diesbezüglich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Dem o.g. Vorhaben stehen keine durch das SG Infrastrukturmanagement als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange entgegen.	Kein Abwägungserfordernis Es werden keine der Planung entgegenstehenden Belange genannt.

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
3.5.1	Straßenverkehrsamt Stellungnahme vom 28.10.2020	Da in den vorliegenden Unterlagen keine detaillierten Aussagen bezüglich des Straßenverkehrs enthalten sind, bestehen gegen den o. g. Bebauungsplan der Stadt Jüterbog aus verkehrsrechtlicher Sicht zunächst keine Bedenken. Das Straßenverkehrsamt ist in die weitere Planung einzubeziehen.	Kein Abwägungserfordernis Es werden keine der Planung entgegenstehenden Belange genannt.
3.6.1	Umweltamt Stellungnahme vom 29.10.2020	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: keine Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Beim Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall bestehen keine Bedenken oder Einwendungen zu dem o.g. B-Plan, sofern die nachfolgenden Nebenbestimmungen und Hinweise berücksichtigt werden: Nebenbestimmung Aktuell liegen der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) keinerlei Unterlagen darüber vor, dass der Boden des Plangebiets im Bereich der ehemaligen Möbel- und Papierfabrik genauer untersucht wurde. Auch die Untersuchungen von Gebäuderesten der ehemaligen Fabrik fehlen im Umweltbericht. Daher sind diese Forderungen im B-Plan mit aufzunehmen. Das Gebiet ist in der Planzeichnung entsprechend zu kennzeichnen. Spätestens vor Beginn von Baumaßnahmen müssen der UABB die entsprechenden Untersuchungsergebnisse vorliegen.	Hinweis wird teilweise gefolgt Derzeit sind keine Bodenbelastungen innerhalb des Geltungsbereichs bekannt. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung im Bereich des heutigen Einzelhandelsstandortes sind Bodenbelastungen jedoch nicht ausgeschlossen. Der derzeitige Umweltzustand und die Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter Boden und Mensch werden im Rahmen der Umweltprüfung im weiteren Verfahren beschrieben.
3.6.2		Begründung Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen. Bei Flächen, deren Böden eventuell vorbelastet sind, ist durch den Träger der Bauleitplanung daher zu prüfen, ob diese Anforderungen gewahrt sind. In der Stellungnahme des Sachgebietes Wasser, Boden, Abfall vom 20. Juli 2016 wurde mitgeteilt, dass aufgrund der ehemaligen industriellen Nutzung von Grundstücken im Plangebiet (Möbelfabrik/Tischlerei und ehem. Papierfabrik) Belastungen des Bodens und des Mauerwerkes nicht ausgeschlossen sind. Im Rahmen des Umweltberichts sollten diese Verdachtsmomente ausgeräumt werden bzw. aufgrund von Untersuchungen dargelegt werden, durch welche Maßnahmen die Vereinbarkeit der ermittelten Belastungen mit der geplanten Nutzung gewährleistet werden kann.	Hinweis wird teilweise gefolgt Derzeit sind keine Bodenbelastungen innerhalb des Geltungsbereichs bekannt. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung im Bereich des heutigen Einzelhandelsstandortes sind Bodenbelastungen jedoch nicht ausgeschlossen. Der derzeitige Umweltzustand und die Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter Boden und Mensch werden im Rahmen der Umweltprüfung im weiteren Verfahren beschrieben.

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
3.6.3		Hinweise Die beschriebene Planung zur Neuaufteilung des Bestandsmarktes Rossmann/REWE in Rossmann/KIK entspricht nicht mehr einem bereits vorliegenden Bauantrag zum Umbau des Bestandsgebäudes (jetzt neu Rossmann/Penny). Seitens des SG Wasser, Boden, Abfall besteht diesbezüglich jedoch kein Handlungsbedarf, da die vorhandene Fläche bereits umfangreich versiegelt ist.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.6.4		Entscheidend ist die zukünftig geplante Niederschlagswasserableitung der neu zu versiegelnden Flächen. Für die Bestandsflächen liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor. Der Rechtsträgerwechsel ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen, was per Baugenehmigung bereits gefordert ist.	Kein Abwägungserfordernis Die geplanten Festsetzungen der zusammengeführten Bebauungspläne sehen eine am Bestand orientierte Sicherung der vorhandenen baulichen Hauptanlagen sowie deren Nutzungen vor. Ein Rechtsträgerwechsel ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
3.6.5		Für die neue Einzelhandelsfläche wurden schon 2016 Hinweise zur Niederschlagswasserableitung unter „Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts“ gegeben. Hier sollten Varianten geprüft werden, insbesondere unter Berücksichtigung möglicher Bodenverunreinigungen.	Hinweis wird teilweise gefolgt Die geplanten Festsetzungen der zusammengeführten Bebauungspläne sehen eine am Bestand orientierte Sicherung der vorhandenen baulichen Hauptanlagen sowie deren Nutzungen vor. Der derzeitige Umweltzustand und die Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter Boden und Mensch werden im Rahmen der Umweltprüfung im weiteren Verfahren beschrieben.
3.6.6		Im vorliegenden Umweltbericht gibt es dazu lediglich die Aussage: Anfallendes Regenwasser ist im Gebiet zu versickern“. Bei einer derart geplanten, zusätzlich großen Versiegelungsfläche ist diese Aussage zu pauschal und zu einfach. Es sollte wenigstens geprüft werden, ob die Niederschlagswasserableitung oder –versickerung überhaupt gewährleistet werden kann. Möglicherweise müssen Flächen zur Versickerung (falls überhaupt möglich) planerisch gesichert werden. Es wird erneut darauf verwiesen, sofern die Ableitung oder Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sich schwierig gestaltet, verzögern sich die Baugenehmigungsverfahren erheblich, was nicht im Interesse des Investors oder der Investoren sein wird.	Kein Abwägungserfordernis Die geplanten Festsetzungen der zusammengeführten Bebauungspläne sehen eine am Bestand orientierte Sicherung der vorhandenen baulichen Hauptanlagen sowie deren Nutzungen vor. Angesichts der großen und zu bepflanzenden rückwärtigen Grundstücksflächen ist eine Versickerung des Niederschlagswasser möglich.

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
3.6.7		III. Rechtsgrundlagen Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch das 1. Gesetz zur Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I Nr. 30 S. 1408) 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 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.7.1	Ordnungsamt Stellungnahme vom 16.10.2020	Nach Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes ergeben sich aus Sicht der Brandschutzdienststelle hinsichtlich des o. g. Vorhabens folgende Forderungen und Hinweise: Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung für o.g. Bebauungsgebiet wird gemäß Arbeitsblatt W 405 DVGW ein Löschwasserbedarf von 96 m ³ /h über einen Zeitraum von 2 Stunden, bezüglich des Sondergebietes 1 mit der geplanten GFZ von 0,8 und von 48 m ³ /h über einen Zeitraum von 2 Stunden bezüglich des Mischgebietes mit der geplanten GFZ 0,6 festgesetzt. Dies ist bei deren Erschließung zu berücksichtigen. Die o.g. Löschwassermenge muss in einem Umkreis (Löschbereich) von 300 m zur Verfügung stehen. Die hinreichende Löschwasserversorgung ist im Bauantragsverfahren schriftlich nachzuweisen.	Hinweis wird nicht gefolgt. 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.
3.8.1	Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz Stellungnahme vom 27.11.2020	In Beantwortung Ihrer Beteiligung lasse ich Ihnen die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde zukommen. Bodendenkmalpflege:	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.8.2		In der vorliegenden Planung sind die Belange der Bodendenkmalpflege nur unzureichend dargestellt. Im Lageplan und unter dem Punkt „Denkmalschutz“ auf Seite 13 wird auf das Bodendenkmal 131073 „Mittelalterliche und neuzeitliche Altstadt Jüterbog mit Befestigungsanlagen; Siedlung der Bronzezeit, Eisenzeit und der Slawenzeit; Gräberfeld des Mittelalters und der Neuzeit; Kloster des Mittelalters und der Neuzeit; Münzfund des Mittelalters und der Neuzeit“ hingewiesen. Unter dem Punkt „Kulturgut und Sachgüter“ auf Seite 44 wird das vorgenannte Bodendenkmal jedoch nicht einmal erwähnt. Dies ist umso gravierender, weil in der Einleitung des Textes steht: „Bei Umsetzung des Vorhabens wird das Plangebiet vollständig umstrukturiert“. Dies bedeutet, dass durch Erdingriffe im Rahmen von Gebäudeabbrüchen, durch den Neubau von Verkehrswegen und Stellplätzen und durch Neubauten massiv in das Bodendenkmal eingegriffen wird.	Hinweis wird bereits gefolgt. Der Entwurf zum Bebauungsplan 037 wurde mit dem Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ zusammengeführt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 036 liegenden Denkmale sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen und in der Begründung zum Bebauungsplan einzeln aufgeführt.

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		<p>Unter dem Punkt „Kulturgut und Sachgüter“ auf Seite 44 ist folgender Text aufzunehmen: Die Planung tangiert den Bereich eines Bodendenkmals, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um Bodendenkmal Nr. 131073 „Mittelalterliche und neuzeitliche Altstadt Jüterbog mit Befestigungsanlagen; Siedlung der Bronzezeit, Eisenzeit und der Slawenzeit; Gräberfeld des Mittelalters und der Neuzeit; Kloster des Mittelalters und der Neuzeit; Münzfund des Mittelalters und der Neuzeit“. Das brandenburgische Denkmalschutzgesetz orientiert vor allem auf den Erhalt und Schutz der Denkmalsubstanz. Daraus ergibt sich, dass bei einer Realisierung des Planvorhabens jegliche Erdeingriffe zu minimieren sind. Bei Abbrüchen von Gebäuden sollten die unterirdischen Teile der Fundamente im Boden verbleiben. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im unterirdischen Vortrieb zu verlegen. Neubauten sind derart zu planen, dass nur in geringem Umfang in den Untergrund eingegriffen wird. Dies kann durch Auftrag von Sediment geschehen, auf dem man dann den Baukörper errichtet. Andererseits kann auch auf Streifen- oder Punktfundamente verzichtet werden, wenn eine stärkere, bewehrte Bodenplatte den Baukörper trägt.</p>	<p>Unter Hinweise wird im B-Plan auf das Flächendenkmal „Altstadt Jüterbog“ hingewiesen.</p>
3.8.3		<p>Alle Veränderungen der Bodendenkmalsubstanz wie z.B. Abbrüche, die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, Pflanzungen usw. bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Das bedeutet, dass vorwiegend bauvorbereitende archäologische Dokumentationsarbeiten stattfinden müssen. In diesem Rahmen sind die Bodendenkmale fachgerecht zu untersuchen. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegt, ist eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche geplant werden.</p>	<p>Hinweis wird bereits gefolgt.</p> <p>Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis bereits berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
3.8.4		<p>Baudenkmalpflege: Im Bebauungsplan Nr. 037 Entwurf Bearbeitungsstand April 2020 sind folgende Veränderungen aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es ist nicht nachvollziehbar, warum für das SO1 die Punkte unter „Sonstige Festlegungen“ (siehe auch Punkt 7.6 und Seite 49) aufgenommen werden sollen. Bei allen bisherigen Abstimmungen wurde nicht über Doppelpultdächer mit unterschiedlichen Dachneigungen diskutiert. Auf der Seite 23 sind zumindest die westlichen Dachflächen als Gründächer – Flachdächer dargestellt. Auch ist nicht nachvollziehbar, welche waagerechten Giebelstreifen für die Belichtung zu nutzen sind. Aus Sicht der Denkmalbehörde sind die „Sonstigen Festsetzungen“ zu streichen beziehungsweise ist aufzunehmen, dass eine Kleinteiligkeit von neuen oder zu verändernden Baukörpern ablesbar sein muss. • Ebenfalls sind bei allen Planungen die historischen Parzellierungen der Grundstücke in geeigneter Form zu übernehmen. • Die festgelegten Baulinien der Einkaufsmärkte entsprechen ebenfalls nicht den bisherigen Abstimmungen und sind auch nicht nachvollziehbar. • Die südliche Grünfläche sollte bis an die westliche Grenze (Kohlhasengasse) erweitert werden. • Unter dem Punkt Rechtsgrundlagen ist das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz mit aufzunehmen. • Unter dem Punkt Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz ist der Begriff „Unteren Naturschutzbehörde“ in „Unteren Denkmalschutzbehörde“ zu verändern. Weiterhin ist neben der Kennzeichnung BD – Bodendenkmal auch die Kennzeichnung als D – Denkmal einzutragen. • Für alle als Abriss gekennzeichneten Gebäude ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu erwirken. Das gilt im Besonderen auch für das zweigeschossige Lehmstallgebäude als D - denkmalgekennzeichnete Gebäude auf dem Grundstück der Großen Straße 68. • Der vorhandene KIK-Markt ist bei Verkaufsflächenberechnungen und anderen Erläuterung mit einer kleinen Erweiterung beschrieben. Gleichzeitig ist dieser Markt als Abbruchgebäude und Teilbegrünung dargestellt. <p>Auf der Seite 6 Punkt 1 Sollte es nach unserer Ansicht richtig heißen: „Berücksichtigung / Inszenierung des Einzeldenkmals (Große Straße 68). Auf der Seite 9 stimmt die Bildbeschreibung des rechten Fotos nicht mit dem Foto überein. Die östliche Plangrenze von Süden befindet sich ca. 30 m östlicher. Auf der Abbildung 4: Geltungsbereich Bebauungsplan fehlt die Kennzeichnung des Denkmals Große Straße 74 (Ebenfalls auf der Seite 39 im Punkt 11.2.8) und des Quergebäudes Große Straße 78 (im Verzeichnis der Stadt als Hinter der Mauer 3 bezeichnet). Unter dem Punkt 2.6. Denkmalschutz, Seite 11 ist unbedingt einzufügen:</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. Die am Bestand orientierte Sicherung und Entwicklung des Plangebietes berücksichtigt die Belange des Denkmalschutzes.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		<p>Bei dem Areal des Bebauungsplanes Nr. 037 „Einzelhandelsgebiet Große Straße“ handelt es sich um eine Fläche, welche Teil des Denkmals „Altstadt Jüterbog innerhalb des mittelalterlichen Stadtrings mit Stadtsilhouette von Süden“ ist.</p> <p>Die Fläche des Bebauungsplanes unterliegt damit den Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG). Alle Maßnahmen und Veränderungen sind trotz BP nach § 9 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes vom 24. Mai 2004 erlaubnispflichtig. Entsprechende Planungen sollten frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. Der Schutzzumfang des Denkmals „Altstadt Jüterbog innerhalb des mittelalterlichen Mauerrings mit Stadtsilhouette von Süden“ umfasst insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • den Ortsgrundriss und die Ortsstruktur von Jüterbog (die sich seit der Gründung des Ortes erhalten haben und prägen), • das historische Erscheinungsbild des Ortes (charakterisiert durch Höhe, Anordnung, Proportion und Material der baulichen Anlagen), • die Baufluchtlinien und die durch Anordnung und Proportionen der historischen baulichen Anlagen entstehenden stadträumlichen Beziehungen, • die Gestaltung, Befestigung und Bepflanzungen der Straßen, Wege und Freiflächen des Ortes, • die Silhouette der Altstadt, die durch unverbautes Wall- und Wiesengelände wirksam ist <p>Das Ziel des Bebauungsplanes muss eine erkennbare Auseinandersetzung mit den historischen Begebenheiten sein. Das historische Stadtgefüge muss unverzichtbarer Bestandteil des städtischen Raumbildes bleiben.</p> <p>Desweiteren muss unter diesem Punkt richtiggestellt werden, dass der „Stadtkern“ nicht zu Beginn der 1990er Jahre in das Denkmalverzeichnis des Landkreises aufgenommen wurde, sondern muss der Satz richtig ergänzt werden: „Das Denkmal wurde mit dem Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg vom 21.07.1991, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzgesetzes im Land Brandenburg vom 24.05.2004, aus dem Denkmalbestand der ehemaligen DDR übernommen und wird heute in der Denkmalliste des Landes Brandenburg als Denkmal geführt“.</p> <p>Auf der Seite 20 Punkt 4.1. Städtebaulicher Entwurf - muss es richtig heißen – „großer Stadt-brand 1478“</p> <p>Auf der Seite 21 wird im Punkt Berücksichtigung der historisch gewachsenen Parzellenstruktur nochmals auf die Baulinien und Pultdächer verwiesen. Die Baulinien orientieren sich bei dem östlichen angeplanten Baukörper keinesfalls an der historischen Parzellenstruktur.</p> <p>Auf der Seite 21 wird im Punkt Begrünung des Plangebietes auf die Begrünung der Dachlandschaften hingewiesen. Diese sind für die Klimaentwicklung positiv, stehen aber keineswegs den historisch gewachsenen Gartenlandschaften aus denkmalpflegerischer Sicht gegenüber.</p> <p>Auf der Seite 24 im Punkt 4.2.1 (ebenfalls im Punkt 7.4 auf Seite 29) wird auf ein Ausschließen von Schutzbedürftigen Nutzungen der Räume im Bereich der Einfahrt zwischen der Großen Straße 62</p>	

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		<p>und 66 mit Hilfe des B-Planes verwiesen. Bei dem Objekt Große Straße handelt es sich um ein Einzeldenkmal, welches historisch betrachtet immer mit einer Wohnnutzung verbunden war. Ähnliches gilt auch für das Objekt Große Straße 62 als Teil des Denkmals.</p> <p>Da für den vorhandenen westlichen REWE- und Rossmann-Markt ein Bauantrag „zur Erweiterung und Neugestaltung der Märkte sowie Erneuerung der Stellplatzanlage“ vorliegt und davon auszugehen ist, dass dieser vor einer Beschlussfassung des B-Planes die Baugenehmigung erhalten könnte, muss der BP Nr. 037 diesbezüglich angepasst werden.</p> <p>Auf Seite 28 im Punkt 7.2.2 ist zu verändern: Eine maximale zulässige Höhe der baulichen Anlagen im SO1 ist auf 9,50 m zu begrenzen.</p> <p>Auf der Seite 44 ist der Punkt 11.3.2.9 zu ergänzen (rechter Seitenflügel der Großen Straße 68): Der Abbruch von Gebäuden im Plangebiet bedarf grundsätzlich einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht durch die Festsetzung im B-Plan ersetzt. Der vorgelegte B-Plan muss in Bezug der angegebenen Punkte überarbeitet werden.</p>	
4.1.1.	Landesamt für Umwelt Stellungnahme vom 26.11.2020	<p>Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow Fläming.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
4.2.1	Fachabteilung Wasserwirtschaft	X Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Keine Betroffenheit.</p>
4.3.1	Fachabteilung Immissionsschutz	<p>1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)</p> <p>a) Einwendung b) Rechtsgrundlage c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
4.3.1		2. Fachliche Stellungnahme Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens: keine	Kein Abwägungserfordernis Es werden keine der Planung entgegenstehenden Belange genannt.
4.3.2		Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4.3.3		<p>1. Sachstand</p> <p>Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan Nr. 037 „Einzelhandelsgebiet Große Straße“ der Stadt Jüterbog. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung für die Agglomeration von Einkaufsflächen in Immissionsschutz der historischen Altstadt. Im Geltungsbereich werden zwei Sondergebiete (SO) gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für großflächigen Einzelhandel und ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Das Plangebiet umfasst eine bereits baulich genutzte Fläche südlich der Großen Straße (B 102). Er liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen. Westlich und östlich befindet sich der B-Plan Nr. 036 in der Aufstellung. Er lag im Juli 2019 dem Landesamt für Umwelt (LfU) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vor. Ziel ist die Ausweisung allgemeiner und besonderer Wohngebiete. Der südlich gelegene B-Plan Nr. 030 befindet sich in der Neuaufstellung (frühzeitige Beteiligung: Juli 2020).</p> <p>Er soll zukünftig u.a. private Erholungsgärten aufweisen. Den Erholungsgärten/Wochenendhausgebiet wird unter den Sondergebieten für Erholungsnutzung, der höchste Schutzanspruch vor schädlichen Umwelteinwirkungen zugesprochen. Es wird einem reinen Wohngebiet gleichgestellt.</p> <p>Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Mehrere nicht genehmigungsbedürftige Anlagen befinden sich bereits im Bestand und sollen mittels der vorliegenden Planung neu geordnet und erweitert werden. Die Zufahrt zum Blockinnenbereich erfolgt zwischen den Gebäuden Große Straße 62 und 66. An der Großen Straße befindet sich eine kompakte Bebauung mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern. Die Wohnnutzungen sind dabei in nahezu allen Gebäuden in den oberen Geschossen vorhanden. Die Erdgeschosse werden überwiegend durch kleineren Einzelhandel genutzt.</p> <p>Das LfU hat zuletzt am 29.07.2016 zum oben genannten Sachverhalt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben.</p>	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
4.3.4		<p>Es wurden u.a. die Planzeichnung, Textliche Festsetzungen (TF) und die Art der baulichen Nutzung ergänzt.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
4.3.5		<p>2. Stellungnahme- Schalltechnische Untersuchung Im Rahmen eines Schallschutzgutachtens wurden die Auswirkungen der durch das Planvorhaben bedingten Geräuschimmissionen untersucht. Das Schallgutachten wurde hausintern durch das Referat T15 geprüft. Zu den erarbeiteten Ergebnissen und Aussagen geben wir aus fachlicher Sicht folgende Stellungnahme.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
4.3.6		<p>Eingangsdaten für die schalltechnischen Berechnungen (Gewerbe)</p> <p>Im Abschnitt 4 der schalltechnischen Untersuchung werden die im Rahmen der Ermittlung der Geräuschbelastung durch gewerbliche Betriebe (Aldi, Kik, Rossmann, REWE) berücksichtigten Emissionsansätze beschrieben. Dabei ist mit Bezug auf die Vollständigkeit der beschriebenen Quellen festzustellen, dass die vorliegende Untersuchung eine Betrachtung von haustechnischen Anlagen z. B. für das Kühllager im Norden des geplanten REWE-Marktes weiterhin vermissen lässt.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Der Hinweis bezieht sich auf die nicht mehr verfolgte Planung eines Sondergebietes und der dieser Planung zugrundeliegenden schalltechnischen Berechnung. Die neue Nutzung sieht anstelle eines Sondergebietes ein Kerngebiet vor, dass bzgl. des vormals geplanten Sondergebietes ein direkt vergleichbares Schutzniveau aufweist. Das geplante Kerngebiet sieht im Gegensatz zum bisher verfolgten Sondergebiet keine neuen Standorte für Einzelhandelsnutzungen vor, weshalb innerhalb des Plangebietes die bisher prognostizierte Lärmbelastung abnimmt. Sowohl das Schallschutzgutachten zum früher geplanten Sondergebiet als auch zum jetzt geplanten Kerngebiet sehen Schutzvorkehrungen gegen den Verkehrslärm der Bundesstraße B 102 vor.</p>
4.3.7		<p>Nach Einschätzung der örtlichen Situation durch das Landesamt für Umwelt (LfU) befinden sich in der Umgebung des Plangebietes weitere gewerbliche Quellen. Daher sollte im Hinblick auf die Thematik „Berücksichtigung einer gewerblichen Vorbelastung“ ein Hinweis mit Bezug auf die Relevanz der vorhandenen gewerblichen Quellen für die Vorbelastung in das Schallgutachten eingearbeitet werden.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Der Hinweis bezieht sich auf die nicht mehr verfolgte Planung eines Sondergebietes und der dieser Planung zugrundeliegenden schalltechnischen Berechnung. Sowohl das Schallschutzgutachten zum früher geplanten Sondergebiet als auch zum jetzt geplanten Kerngebiet</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
			<p>sehen Schutzvorkehrungen gegen den Verkehrslärm der Bundesstraße B 102 vor. Das geplante Kerngebiet sieht im Gegensatz zum bisher verfolgten Sondergebiet keine neuen Standorte für Einzelhandelsnutzungen vor, weshalb innerhalb des Plangebietes die bisher prognostizierte Lärmbelastung abnimmt.</p>
4.3.8		<p>Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen (Gewerbe) Die Ergebnisse der Immissionsberechnung unter Berücksichtigung der beschriebenen gewerblichen Quellen findet sich im Abschnitt 5 (S.14ff.). Im Rahmen der Beurteilung der Anlagengeräusche geht das Schallgutachten aufgrund des Nutzungsausschlusses der geplanten Parkplätze in den Nachtstunden von 22 – 6 Uhr (S. 15) davon aus, dass eine Betrachtung des Nachtzeitbereiches gemäß TA Lärm entfallen kann. Diese Aussage ist aufgrund der Nichtbeachtung der Geräuschemissionen der haustechnischen Anlagen z. B. für das Kühllager im Norden des geplanten REWE-Marktes (siehe oben) zu überprüfen. Eine Zu- und Anlieferung ist damit außerhalb dieses Zeitraumes unzulässig.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis Der Hinweis bezieht sich auf die nicht mehr verfolgte Planung eines Sondergebietes und der dieser Planung zugrundeliegenden schalltechnischen Berechnung. Sowohl das Schallschutzgutachten zum früher geplanten Sondergebiet als auch zum jetzt geplanten Kerngebiet sehen Schutzvorkehrungen gegen den Verkehrslärm der Bundesstraße B 102 vor. Das geplante Kerngebiet sieht im Gegensatz zum bisher verfolgten Sondergebiet keine neuen Standorte für Einzelhandelsnutzungen vor, weshalb innerhalb des Plangebietes die bisher prognostizierte Lärmbelastung abnimmt. Das Schallschutzgutachten zum Kerngebiet aus dem Jahr 2024 kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten werden und Belästigungen nicht zu erwarten sind.</p>
4.3.9		<p>Gemäß dem Gutachten ergeben sich durch die Geräuschbelastung des geplanten Gewerbes während des Tageszeitraums 6 – 22 Uhr am Gebäude Große Straße 62 (Immissionsort VH und NG1), am Gebäude Große Straße 66 (Immissionsort VH) sowie am Gebäude Große Straße 68 (Immissionsort ehemalige Tischlerei) entweder Überschreitungen des Immissionsrichtwertes (IRW) für Mischgebiete und / oder Überschreitungen der Maximalpegel der TA Lärm. Vorschläge zu aktiven Maßnahmen im Hinblick auf die Einhaltung der IRW bzw. Maximalpegel am Tag wurden nicht erarbeitet.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis Der Hinweis bezieht sich auf die nicht mehr verfolgte Planung eines Sondergebietes und der dieser Planung zugrundeliegenden schalltechnischen Berechnung. Sowohl das Schallschutzgutachten zum früher geplanten Sondergebiet als auch zum jetzt geplanten Kerngebiet sehen Schutzvorkehrungen gegen den Verkehrslärm der Bundesstraße B 102 vor.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		<p>Stattdessen findet sich der Vorschlag, den Bereich der Ein- und Ausfahrt, an dem es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm kommt, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen und im Rahmen des Planverfahrens durch Festsetzung eine zukünftige Nutzung als Wohnraum zu untersagen. Gleiches gilt für das Gebäude der ehemaligen Tischlerei. Für dieses Gebäude soll durch Festsetzung künftig nur eine gewerbliche Nutzung möglich sein. Eine belastbare Festsetzung liegt bislang nicht vor</p>	<p>Das geplante Kerngebiet sieht im Gegensatz zum bisher verfolgten Sondergebiet keine neuen Standorte für Einzelhandelsnutzungen vor, weshalb innerhalb des Plangebietes die bisher prognostizierte Lärmbelästigung abnimmt. Das Schallschutzgutachten zum Kerngebiet aus dem Jahr 2024 kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten werden und Belästigungen nicht zu erwarten sind.</p>
4.3.10		<p>Nach fachlicher Auffassung des LfU werden durch die o. g. Minderungsvorschläge zwar die Belange des Immissionsschutzes vor Gewerbelärm für künftige Nutzungen betrachtet, aber der Schutz der vorhandenen Nutzungen, für die Bestandsschutz besteht, wird durch diese Vorschläge nicht abgesichert. Es ist beispielsweise die Festsetzung von nicht offenbaren Fenstern zu prüfen. Fassadenteile mit nicht offenbaren Fenstern (z. B. Festverglasungen) stellen im Sinne der TA Lärm keinen Immissionsort dar. Zur Sicherung des Immissionsschutzes der vorhandenen Nutzungen im Bestand sollte im Rahmen des Planverfahrens geprüft werden (Vorschlag LfU), ob ggf. durch eine privatrechtliche Regelung zwischen den Eigentümern der o. g. Gebäude und den entsprechenden Gewerbetreibenden die Möglichkeit besteht, an den betroffenen Fassaden Maßnahmen zur Minderung z.B. nicht offenbare Fenster zu realisieren.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis Alle bisher im Plangebiet vorhandenen Nutzungen bleiben durch die Art der Festsetzung als Sondergebiet auch weiterhin planungsrechtlich zulässig. Da der Bebauungsplan keine Fremdkörperfestsetzung für einzelne Nutzungen trifft und nach den verfolgten Planungszielen nicht treffen möchte, sind weitergehende Schutzvorkehrungen nicht geboten.</p>
4.3.11		<p>Ungeachtet des o. g. Sachverhaltes sollte nach fachlicher Auffassung des LfU jedoch zunächst geprüft werden, welcher Anteil der gewerblichen Emissionen hauptsächlich zur Überschreitung des MI-Immissionsrichtwertes und / oder des Maximalpegels gemäß TA Lärm führt und ob nach Auswertung der Geräuschanteile durch entsprechende Maßnahmen eine Minderung der gewerblichen Geräuschbelastung an den betroffenen Gebäudefassaden möglich ist.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis. Da aktuelle Immissionsschutzgutachten aus dem Jahr 2024 stellte keinen überhöhten gebietsinternen Lärmbelastungen fest.</p>
4.3.12		<p>So sollte zum Beispiel für den Fall, dass allein die Geräusche durch die Warenanlieferung mit Lkw (Fahrwege) zur Überschreitung des Immissionsrichtwertes am Tag führen, geprüft werden, ob die Warenanlieferung ggf. vollständig oder teilweise aus / in Richtung Westen vom Heilig-Geist-Platz aus über die Straße Hinter der Mauer realisiert werden kann.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis. Da aktuelle Immissionsschutzgutachten aus dem Jahr 2024 stellte keinen überhöhten gebietsinternen Lärmbelastungen durch die Bestandschutz bzw. die im MK zulässigen Nutzungen fest. Klarstellend verweist das Lärmschutzgutachten auf das nachfolgende Zulassungsverfahren, wonach die einzelnen lüftungstechnischen Anlagen maximal einen A-bewerteten Schalleistungspegel von 80 dB(A) aufweisen</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
			dürfen, wenn nicht mehr als vier Anlagen auf dem Dach vorhanden sind.
4.3.13		Weiterhin ist eine alternative Gebäudeausrichtung, auf Grund des nicht mehr benötigten ALDI-Standortes, zu prüfen und zu begründen. In diesem Szenario ist die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 30 „Südliche Wallanlage“ und die Ausweisung „privater Erholungsgärten“ nicht zu vernachlässigen. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Gegebenenfalls sind im Gutachten neue Immissionsorte zu berücksichtigen.	Kein Abwägungserfordernis Das neue städtebauliche Entwicklungskonzept sieht eine deutliche Reduzierung der Einzelhandelsstandorte und eine wesentliche Vergrößerung der Pflanzflächen vor.
4.3.14		<p>Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen (Straßenverkehr)</p> <p>Mit Bezug auf die Beurteilung der für die vorhandene sowie geplanten Bebauung in der Großen Straße durch den Straßenverkehr zu erwartenden Geräuschbelastung verweisen wir auf die Ausführungen der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 29.07.2016. Aufgrund der zeitlichen Situation sollten jedoch im Rahmen der Fortführung des Planverfahrens die für die Verkehrslärmbeurteilung verwendeten Eingangsdaten überprüft werden.</p> <p>Dabei ist zu beachten, dass das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg mit Runderlass vom 20.04.2020 für die Bundes- und Landesstraßen in Brandenburg aktuelle Prognoseverkehrszahlen für das Jahr 2030 veröffentlicht hat. Daher sollten nach fachlicher Auffassung des Landesamtes für Umwelt (LfU) die im Rahmen des Gutachtens [1] für den Prognose-Nullfall verwendeten Verkehrszahlen geprüft werden. Die Überprüfung der Verkehrszahlen sollte klären, ob sich durch die neu veröffentlichte Verkehrsprognose 2030 (s. o.) eine relevante Erhöhung der für die berücksichtigten Straßen [1] berechneten Emissionspegel und damit auch eine Erhöhung der für die Beurteilung der Lärmbelastung durch Straßenverkehr ermittelten Beurteilungspegel ergibt.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde. Nach den geplanten Festsetzungen wird der bauliche Bestand und die Art der Nutzung planungsrechtlich gesichert. Von einer Zunahme des Verkehrs bzw. einer Verschlechterung der Leistungsfähigkeit durch die Planung kann daher nicht ausgegangen werden. Das der Planung zugrundeliegende Immissionsschutzgutachten aus dem Jahr 2024 basiert auf den aktuellen Verkehrsbelastungen der B 102.</p> <p>Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung im Dezember 2024 von der Ingenieurgesellschaft HOFFMANN-LEICHTER durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bundesstraße sich Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts ergeben, wodurch die absoluten Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung im Bereich der straßenbegleitenden Bestandsbebauung überschritten werden. Im Entwurf zum Bebauungsplan 036 wurden daher Festsetzungen getroffen, um diesen Konflikt zu bewältigen.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
4.3.15		Ergänzend weisen wir daraufhin, dass für die schalltechnischen Berechnungen (Straße) nicht der SV-Anteil SV > 3,5 t, sondern gemäß den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) der maßgebende Lkw-Anteil p > 2,8 t tags / nachts am DTV zu verwenden ist.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4.3.16		Hinweis: Am 31.10.2019 hat das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur die aktualisierten Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen- Ausgabe 2019- RLS-19 im Verkehrsblatt, Heft 20, S. 698 amtlich bekannt gemacht. In den neuen RLS-19 sind als Grundlage für die Berechnung der Schallemissionen nur noch Lastkraftwagen (Lkw) mit einer zulässigen Gesamtmasse von über 3,5 t zu beachten. Sobald die Zweite Verordnung zur Änderung der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der direkten Bezugnahme auf die RLS-19 in Kraft getreten ist, wird der Abschnitt 3 in Verbindung mit Abschnitt 1 der RLS-19 bei der Lärmvorsorge anstelle des Berechnungsverfahrens nach Anlage 1 der 16. BImSchV bzw. nach Kapitel 4 der RLS-90 gelten. Die o. g. Änderung der 16. BImSchV wird nach aktuellem Kenntnisstand am 01.03.2021 Inkrafttreten. Somit ist für die Berechnung der Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehr, derzeit gemäß Anlage 1 zu § 3 der aktuell geltenden Verkehrslärmschutzverordnung, der maßgebende Lkw-Anteil p (über 2,8 t zulässiges Gesamtgewicht) in % am Gesamtverkehr zu verwenden.	Kein Abwägungserfordernis Das der Planung zugrundeliegende Immissionsschutzgutachten aus dem Jahr 2024 basiert auf den aktuellen Verkehrsbelastungen der B 102 und dem aktuellen technischen Regelwerk.
4.3.17		Allgemeine Hinweise Auf der Seite 5, Punkt 3, Anstrich 2 des vorliegenden Gutachtens werden die Verkehrszahlen für den Prognose-Planfall angegeben. Die Straßenbezeichnung „Lessingstraße“ unter Punkt 3, Anstrich 3 ist zu korrigieren.	Kein Abwägungserfordernis Das der Planung zugrundeliegende Immissionsschutzgutachten aus dem Jahr 2024 basiert auf den aktuellen Verkehrsbelastungen der B 102 und dem aktuellen technischen Regelwerk.
4.3.18		3. Stellungnahme- Verkehrsgutachten Aufgrund der geplanten Neuerungen für einen bereits bestehenden Einzelhandelsstandort in Jüterbog, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten erstellt. Das Gutachten wurde ebenfalls hausintern durch das Referat T15 geprüft. Das Gutachten umfasst sowohl die Untersuchung der bestehenden Verkehrssituation als auch die Ermittlung des zusätzlich entstehenden Verkehrs durch die Revitalisierung des Standortes und eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung. Aus Sicht des verkehrsbezogenen Immissionsschutzes wird zu diesem Verkehrsgutachten im Folgenden Stellung genommen. Gegenstand der Prüfung ist, inwieweit die Umgestaltung des betrachteten Gebiets eine Erhöhung der Luftschadstoffbelastung nach den Bestimmungen der 39. BImSchV bewirkt.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen Das der Planung zugrundeliegende Immissionsschutzgutachten aus dem Jahr 2024 basiert auf den aktuellen Verkehrsbelastungen der B 102 und dem aktuellen technischen Regelwerk. Das geplante Kerngebiet sieht im Gegensatz zum bisher verfolgten Sondergebiet keine neuen Standorte für Einzelhandelsnutzungen vor, weshalb innerhalb des Plangebietes die bisher prognostizierte Lärmbelastung abnimmt.

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
			Das Schallschutzgutachten zum Kerngebiet aus dem Jahr 2024 kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten werden und Belästigungen nicht zu erwarten sind.
4.3.19		Zur Untersuchung wird wie folgt Stellung genommen: Wird die Verkehrsbelastung zuzüglich des prognostizierten Verkehrs durch die Umgestaltung des Einzelhandelsstandortes betrachtet (Kapitel 3.2 Zusätzlich erzeugtes Verkehrsaufkommen), ist bei einer zusätzlichen Erhöhung der Kfz-Fahrten um 1.100 Kfz/24h mit keiner Überschreitung nach der 39. BImSchV zu rechnen. Aus diesem Grund benötigt das Verkehrsgutachten für das Einzelhandelszentrum in Jüterbog im Sinne des verkehrsbezogenen Immissionsschutzes keine weitere Vertiefung.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde. Nach den geplanten Festsetzungen wird der bauliche Bestand und die Art der Nutzung planungsrechtlich gesichert. Das geplante Kerngebiet sieht im Gegensatz zum bisher verfolgten Sondergebiet keine neuen Standorte für Einzelhandelsnutzungen vor, weshalb innerhalb des Plangebietes die bisher prognostizierte Lärmbelastigung abnimmt. Von einer Zunahme des Verkehrs bzw. einer Verschlechterung der Leistungsfähigkeit durch die Planung kann daher nicht ausgegangen werden.
4.3.20		4. Stellungnahme- Textliche Festsetzungen Als Art der baulichen Nutzung wird entlang der großen Straße ein Mischgebiet festgesetzt. Wohnen ist in diesem Bereich eine allgemein zulässige Nutzung. Im Bereich der Großen Straße 62 (VH, NG 1), der Großen Straße 66 (VH), sowie an der Großen Straße 68 (ehem. Tischlerei) ergeben sich Überschreitungen der IRW und des Spitzenpegels. Als Minderungsmaßnahme wird im Schallgutachten (S.22) empfohlen die Wohnnutzung zu untersagen. Ergänzend wird eine Immissionsschutzfestsetzung Nr. 2 (TF Nr.2) 4 formuliert. Die betroffenen Gebäude sind in der Planzeichnung nicht eindeutig zu bestimmen, da keine Differenzierung zwischen Vorderhaus (VH), Haupthaus (HH) und Nebengebäude (NG) erfolgt. Es könnte beispielsweise eine Signatur in die Planzeichnung eingefügt werden, die unterschiedliche Maße der Nutzung abgrenzt (gem. § 16 Abs.5 BauNVO). Die TF Nr.2 stellt auf den Schutz vor Verkehrslärm ab. Es ist eindeutig zu klären (s. Punkt 2), ob nicht die betriebsbedingten Fahrzeuggeräusche (Warenlieferung) zu einer Überschreitung an den IO führen und gegebenenfalls Alternativen zu prüfen und zu erläutern. Die TF in ihrer jetzigen Gestaltung ist zu unbestimmt.	Kein Abwägungserfordernis Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde. Anstelle des bisher geplanten Mischgebietes an der B 102 wird nunmehr ein Kerngebiet geplant und durch Schutzvorkehrungen gegenüber dem Verkehrslärm der B 102 geschützt.

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
4.3.21		Wie bereits in der Stellungnahme des LfU aus dem Jahr 2016 angesprochen, bleibt weiterhin offen, wie den Überschreitungen in der Zeit zwischen (Teil-)Realisierung der Maßnahme und der Aufgabe der Nutzungen in den betroffenen Gebäuden begegnet werden soll. Lösungsansätze zur Lösung des Konfliktes sind zu diskutieren. Auch in diesem wird auf Punkt 2 dieser Stellungnahme verwiesen (u.a. Festverglasung/Wegfall der Immissionsorte).	Kein Abwägungserfordernis Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde. Das geplante Kerngebiet sieht im Gegensatz zum bisher verfolgten Sondergebiet keine neuen Standorte für Einzelhandelsnutzungen vor, weshalb innerhalb des Plangebietes die bisher prognostizierte Lärmbelastung abnimmt, einschließlich in der Umbauphase.
4.3.22		Der Immissionsschutzfestsetzung Nr. 1 (TF Nr.1) wird als entbehrlich betrachtet. Bei der Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen werden in aller Regel asphaltierte Fahrgassen errichtet. Die Intention hinter der „Festsetzung“ begründet sich aller Wahrscheinlichkeit in dem Entfallen der Zuschläge für Fahrbahnoberflächen gem. Parkplatzlärmstudie 5 (S. 88). Eine Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB begründet sich jedoch nicht. Ähnlich wie Betriebszeiten und –abläufe ist die Gestaltung der Fahrbahnoberflächen z.B. als Auflage/Nebenbestimmung im immissionsschutz- oder bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren festzuhalten oder vertraglich (z.B. städtebaulicher Vertrag) zu vereinbaren. Unter 11.3.10 werden alle Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zusammengefasst. V7 dient der Minderung von Immissionen. Gem. S. 29 existiert ein städtebaulicher Vertrag. Dieser Sachverhalt wird begrüßt, da eine Grundlage für die Festsetzung gem. § 9 BauGB nicht gegeben ist.	Kein Abwägungserfordernis Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde. Im neuen Bebauungsplanentwurf wird auf eine Festsetzung asphaltierter Fahrgassen verzichtet.
4.3.23		Das Mischgebiet entlang der Großen Straße ist erheblichen Immissionen des Straßenverkehrs im Bereich der anerkannten Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) Tag/ 60 dB(A) Nacht) ausgesetzt. Die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 werden überschritten. Für den Neu-, Umbau, Sanierung und Umnutzung von Gebäuden sind textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz zu erarbeiten. Hinweise dazu hat das LfU bereits in der vorangegangenen Stellungnahme gegeben.	Kein Abwägungserfordernis Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde. Das neue Immissionsschutzgutachten basiert auf den Verkehrslärmimmissionen der ausgebauten B 102 und sieht entsprechende Schutzvorkehrungen an den zur B 102 orientierten Gebäudefassaden vor.
4.3.24		5. Fazit Die Hinweise des LfU aus dem Jahr 2016 wurden nur teilweise berücksichtigt. In den letzten Jahren haben sich die Rahmenbedingungen geändert (u.a. Verzicht auf den ALDI-Standort, benachbarte Be-	Kein Abwägungserfordernis Der Planung liegen die aktuellen Verkehrsbelastungen sowie die gebietsinternen Lärmbelastungen zugrunde.

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		bauungspläne, aktualisierte Straßenverkehrsprognose 2030). Die Sachverhalte sind in den Gutachten und der Begründung zu berücksichtigen. Weiterhin werden in den Planungen Aussagen vermisst, wie die vereinzelt Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und Spitzenpegel für die aktuelle und zukünftige Nutzung nach der (Teil-) Realisierung der Planung gewährleistet werden soll.	Die Maßnahmen des Immissionsschutzgutachten werden durch textliche Festsetzungen im B-Plan rechtsverbindlich umgesetzt.
4.3.25		Die gewählte TF Nr.2 ist nicht belastbar. Es ist genau zu prüfen, welcher Anteil der gewerblichen Emissionen hauptsächlich zur Überschreitung des Immissionsrichtwertes beiträgt und auf dieser Grundlage Lärmschutzmaßnahmen zu diskutieren und im Anschluss textlich festzusetzen. Zum Schutz vor Verkehrsimmissionen sind ebenfalls Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu erarbeiten.	Kein Abwägungserfordernis Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 2 aus dem B-Planentwurf Nr. 037 wird nicht weiterverfolgt..
4.3.26		Die vorgelegte Planung wird als realisierbar eingeschätzt, allerdings sind die gewählten Maßnahmen zur Lösung des Immissionskonfliktes nicht ausreichend. Die Hinweise des LfU sind zu berücksichtigen, die Gutachten zu überarbeiten und weitere aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zu diskutieren und in die Abwägung einzustellen. Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde. Nach den geplanten Festsetzungen wird der bauliche Bestand und die Art der Nutzung planungsrechtlich gesichert. Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung im Dezember 2024 von der Ingenieurgesellschaft HOFFMANN-LEICHTER durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bundesstraße sich Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts ergeben, wodurch die absoluten Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung im Bereich der straßenbegleitenden Bestandsbebauung überschritten werden. Im Entwurf zum Bebauungsplan 036 wurden daher Festsetzungen getroffen, um diesen Konflikt zu bewältigen. Gebietsinterne werden durch die Reduzierung der Bebauungsdichte auf eine kerngebietsverträgliches Maß reduziert.

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
6.1.1	Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bodendenkmalpflege und Archäologisches Landesmu- seum Stellungnahme vom 09.10.2020	In Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale nehmen wir als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG) wie folgt zu o.g. Planung Stellung: In den Unterlagen zur o.g. Planung sind die zu beachtenden bodendenkmal-pflegerischen Belange korrekt dargestellt. Dem ist aus unserer Sicht gegenwärtig nichts hinzuzufügen.	Kein Abwägungserfordernis Es werden keine der Planung entgegenstehenden Be- lange genannt.
6.2.1	Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bau- und Kunstdenkmal- pflege Stellungnahme vom 04.12.2020	Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abtei- lung Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hin- weis auf das BbgDSchG vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6.2.2		1. Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen: Bei dem Areal des Bebauungsplanes Nr. 037 „Einzelhandelsgebiet Große Straße“ handelt es sich um eine Fläche, welche Teil des Denkmals „Altstadt Jüterbog innerhalb des mittelalterlichen Stadt- rings mit Stadtsilhouette von Süden“ ist. Die Fläche des Bebauungsplanes unterliegt damit den Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG). Alle Maßnahmen und Veränderungen sind trotz BP nach § 9 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes vom 24. Mai 2004 erlaubnispflichtig. Entspre- chende Planungen sollten frühzeitig mit den Denkmalbehörden abgestimmt werden.	Hinweis wird bereits berücksichtigt Das genannte Denkmal ist nachrichtlich übernommen. Ein Hinweis zur Erlaubnispflicht ist bereits im Entwurf zum Bebauungsplan 036 enthalten.
6.2.3		Zum Vorhaben gab es umfangreiche Abstimmungen mit dem BLDAM zur Errichtung eines Einzel- handelsgebiets. Die Detailabstimmungen finden sich nicht in Festsetzungen wieder, bzw. es wurden Festsetzungen getroffen, die mit den Abstimmungen nicht übereinstimmen.	Kein Abwägungserfordernis Der Umfang zulässiger Einzelhandelsbetriebe wurde durch die Reduzierung der Bebauungsdichte angepasst.
6.2.4		Folgende Punkte sind aus Sicht des BLDAM zu ergänzen: - Die Dachform als Pultdach mit einer vorgegebenen Neigung wurde bisher in dieser Form nicht kommuniziert. Die Festsetzung ist zu streichen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit den Denkmalbehörden abzustimmen.	Kein Abwägungserfordernis Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebau- ungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Num- mer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde. Der Bebauungsplan Nr. 036 sieht gestalterische Festset- zungen nur in Form von Anforderungen an Werbeanla- gen zum Schutz der Altstadt vor.


Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
6.2.5		- Die Belichtung über einen waagerechten Giebelstreifen ist nicht nachvollziehbar. Diese Festsetzung sollte ebenfalls gestrichen werden, da die Belichtung von der Ausbildung der Fassadengestaltung abhängig ist. Auch dieser Punkt ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit den Denkmalbehörden abzustimmen.	Kein Abwägungserfordernis Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde. Der Bebauungsplan Nr. 036 sieht gestalterische Festsetzungen nur in Form von Anforderungen an Werbeanlagen zum Schutz der Altstadt vor.
6.2.6		- Die Baulinien entsprechen nicht den Vorabstimmungen. Die südliche Baulinie des östlichen Baukörpers ist weiter nach Norden zu verschieben, da der Grüngürtel bis an die östliche Grenze des Plangebietes zu verlängern ist.	Kein Abwägungserfordernis Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde. Die Bebauungsdichte im Bebauungsplan Nr. 036 wurde erheblich reduziert.
6.2.7		- Grundsätzlich muss das Bauvolumen deutlich heterogener ausgebildet werden, als es in der jetzigen Form abgebildet ist. Die Dachflächen sind in der Höhe zu differenzieren und die Fassaden in der Tiefe zu variieren. Eine kleinteilige Erscheinung des Baukörpers ist zu gewährleisten.	Hinweis wird nicht gefolgt Durch die Integration des Bebauungsplans 037 in den Bebauungsplan Nr. 036 wird die Bebauungsdichte und damit auch der Baukörpergröße deutlich reduziert und der typischen Altstadtbebauung angepasst.
6.2.8		- Für den westlichen Baukörper läuft ein Baugenehmigungsverfahren. Die Inhalte sollten in den B-Plan einfließen.	Hinweis wird nicht gefolgt Der Bebauungsplan 036 sichert weitgehend den genehmigten und ausgeübten Bestand und reduziert gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 037 deutlich die Bebauungsdichte.
6.2.9		- Eine maximale Höhe der Bebaubarkeit ist bei 9,50 m zu begrenzen.	Hinweis wird nicht gefolgt Der Bebauungsplan sichert den vorhandenen Einzelhandelsbetrieb bestandsorientiert als eingeschossiges Gebäude.

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
6.2.10		- Der Abbruch von Gebäuden im Planungsgebiet bedarf grundsätzlich eine Denkmalrechtliche Erlaubnis durch den Landkreis Teltow-Fläming. Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht durch die Festsetzungen im B-Plan ersetzt.	Hinweis wird bereits berücksichtigt Ein Hinweis zur Erlaubnispflicht ist bereits im Entwurf zum Bebauungsplan 036 enthalten.
6.2.11		2. Hinweis Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird. 3. Hinweis Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme.	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7.1	Landesbetrieb Forst Stellungnahme vom 28.10.2020	Vom o.g. Bebauungsplan ist kein Wald im Sinne des § 2 LWaldG betroffen.	Kein Abwägungserfordernis Keine Betroffenheit.
8.1	Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurordnung Stellungnahme vom 26.10.2020	Zu o.g. Planvorhaben bestehen aus Sicht der Agrarstruktur und Flurneuordnung keine Einwendungen oder Hinweise. Eigene Fachplanungen werden nicht berührt. (Eine gesonderte postalische Stellungnahme erfolgt nicht)	Kein Abwägungserfordernis Keine Betroffenheit.
9.1	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Stellungnahme vom 29.10.2020	Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung/Vorhaben wie folgt: B Stellungnahme Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung. 1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Keine.	Kein Abwägungserfordernis Keine Betroffenheit.
9.2		2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: Keine.	Kein Abwägungserfordernis Es werden keine der Planung entgegenstehenden Belange genannt.

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
9.3		<p>3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan: Geologie: Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
10.1	<p>Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg</p> <p>Stellungnahme vom 03.11.2020</p>	<p>Der Landesbetrieb Straßenwesen (LS), Dienststätte Wünsdorf stimmt dem Entwurf des o. g. B-Planes grundsätzlich zu. Die Erschließung des Plangebietes wurde beim Ausbau der B 102 zwischen dem Vorhabenträger und dem LS abgestimmt und dementsprechend realisiert.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis Der Planung wird zugestimmt.</p>
11.1	<p>Landesamt für Bauen und Verkehr</p> <p>Stellungnahme vom 29.10.2020</p>	<p>Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) geprüft. Mit der vorliegenden Planung soll die Agglomeration von Einkaufsflächen am Standort Große Straße baurechtlich ermöglicht und der bestehende Einzelhandelsstandort nachhaltig gesichert und aufgewertet werden. Gegen den B-Plan-Entwurf bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung weiterhin keine Einwände. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV werden durch das Vorhaben nicht berührt. Eine Prüfung der vorliegenden Planung in Bezug auf eine mögliche Berührung von zivilen luftrechtlichen Belangen liegt in der Zuständigkeit der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV). Die Luftfahrtbehörde nimmt gesondert Stellung zum vorliegenden Planentwurf. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis Es werden keine der Planung entgegenstehenden Belange genannt.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
13.1	Zentraldienst der Polizei Stellungnahme vom 27.10.2020	Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.	Kein Abwägungserfordernis Es werden keine der Planung entgegenstehenden Belange genannt.
14.1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Stellungnahme vom 27.10.2020	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kein Abwägungserfordernis Es werden keine der Planung entgegenstehenden Belange genannt.
15.1	Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Stellungnahme vom 12.11.2020	nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu dem Entwurf (Stand: April 2020) des Bebauungsplanes Nr. 037 „Einzelhandelsgebiet Große Straße“ Stadt Jüterbog wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen: 1. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der LuBB. 2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch das o.g. Verfahren nicht berührt. 3. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem o.g. Vorhaben nicht entgegen. 4. Es bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 037 „Einzelhandelsgebiet Große Straße“ der Jüterbog. Begründung: Der im Kartenmaterial ausgewiesene Geltungsbereich zu dem Entwurf (Stand: April 2020) des Bebauungsplanes Nr. 037 „Einzelhandelsgebiet Große Straße“ der Stadt Jüterbog liegt ca. 6,7 östlich vom Flugplatzbezugspunkt des Sonderlandeplatzes Altes Lager. Für diesen Landeplatz wurde kein Bauschutzbereich i.S.d §§ 12, 17 LuftVG bestimmt. Somit befindet sich der Geltungsbereich außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschraubersonderlandeplätzen) sowie Segelflug- und Modellfluggeländen und Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen (Vgl. § 18a LuftVG). Eine Beeinträchtigung ziviler luftrechtlicher Belange ist durch die Lage und Planungsziele (Errichtung Sondergebiete SO 1 mit Firsthöhe 10,0 m OK Gelände und SO 2 sowie Mischgebiet mit bis max. vier Vollgeschossen) des Vorhabens nicht zu erwarten. Im Ergebnis bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf (Stand: April 2020) des Bebauungsplanes Nr. 037 „Einzelhandelsgebiet Große Straße“ der Stadt Jüterbog.	Kein Abwägungserfordernis Es werden keine der Planung entgegenstehenden Belange genannt.

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)																								
		<p>Hinweise:</p> <p>1. Eine weitere Beteiligung der LuBB im o.g. Verfahren sowie im anschließenden Baugenehmigungsverfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>2. Zur Abklärung militärischer Belange empfehle ich Ihnen, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Postfach 2963, 53019 Bonn, zu beteiligen</p>																									
19.1	<p>GDMcom</p> <p>Stellungnahme vom 13.10.2020</p>	<p>Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <table border="0" data-bbox="595 587 1514 778"> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th> <th>Hauptsitz</th> <th>Betroffenheit</th> <th>Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td> <td>Halle</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹</td> <td>Schwaig b. Nürnberg</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG</td> <td>Straelen</td> <td>nicht betroffen *</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>ONTRAS Gastransport GmbH ²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>VNG Gasspeicher GmbH ²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> </tbody> </table>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																								
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																								
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																								
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein																								
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																								
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																								
19.2		<p>GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen.</p> <p>1) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).</p> <p>2) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Es werden keine der Planung entgegenstehenden Belange genannt.</p>																								
19.3		<p>Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich, den Ihrer Anfrage enthält.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p>																								

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
			<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der angesprochene Bereich fällt in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 036 (neu).</p>
20.1	<p>50Hertz Transmission GmbH Stellungnahme vom 13.10.2020</p>	<p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis Keine Betroffenheit.</p>
21.1	<p>WBV Nuthe-Nieplitz Trebbin Stellungnahme vom 27.10.2020</p>	<p>der Wasser- und Bodenverband Nuthe – Nieplitz hat die Unterlagen zum Beteiligungsverfahren dankend erhalten. Der Verband ist ein Wasser- und Bodenverband im Sinne des Gesetzes über Wasser- und Bodenverbände (Wasserverbandsgesetz - WVG) sowie ein Gewässerunterhaltungsverband im Sinne des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) und des Gesetzes über die Bildung von Gewässerunterhaltungsverbänden (GUVG), jeweils in der geltenden Fassung. Zur Erfüllung ist der Wasser- und Bodenverband Nuthe-Nieplitz als Körperschaft des öffentlichen Rechts errichtet worden. Der Verband dient dem öffentlichen Interesse und dem Nutzen seiner Mitglieder; er verwaltet sich im Rahmen der Gesetze selbst. Die Pflichtaufgaben des Verbandes sind satzungsmäßig wie folgt geregelt: • die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung gemäß § 79 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BbgWG und die Erstellung von Gewässerunterhaltungsplänen gemäß § 78 Absatz 2 BbgWG hierfür,</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis Es werden keine der Planung entgegenstehenden Belange genannt.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		<ul style="list-style-type: none"> • Ausgleichsmaßnahmen an Gewässern II. Ordnung, bei nachteiliger Veränderung der Wasserführung gemäß § 77 BbgWG, • die Durchführung der Unterhaltung der im Verbandsgebiet gelegenen Gewässer I. Ordnung gemäß § 79 Absatz 1 Satz 3 BbgWG und die Erstellung von Gewässerunterhaltungsplänen gemäß § 78 Absatz 2 BbgWG hierfür, • die Durchführung der Unterhaltung der Hochwasserschutzanlagen gemäß § 97 Absatz 3 BbgWG, • die dem Verband auf der Grundlage des § 126 Absatz 3 Satz 4 BbgWG durch Rechtsverordnung übertragenen Aufgaben. <p>Das Verbandsgebiet (§ 6 WVG) umfasst das Einzugsgebiet der Nuthe, des Teltowkanals und des Zahna in Brandenburg. Flächen der Gewässer I. Ordnung sind vom Verbandsgebiet ausgenommen. Die Kommunen Potsdam, Nuthetal, Michendorf, Stahnsdorf, Ludwigsfelde, Trebbin, Nuthe-Urstromtal, Luckenwalde, Treuenbrietzen, Baruth, Beelitz, Brück, Jüterbog, Niedergörsdorf, Niederer Fläming u.a. sind Mitglied im Wasser- und Bodenverband.</p> <p>Zum Beteiligungsverfahren geben wir folgende Stellungnahme ab:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. An allen Gewässern ist nach § 38 WHG ein Gewässerrandstreifen im Außenbereich von 5 m Breite freizuhalten. Die Breite gilt jeweils auf beiden Seiten des Gewässers. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen sind u.a. im Gewässerrandstreifen verboten. 2. Gewässerrandstreifen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile werden nach § 38 Abs. 3 WHG durch die zuständige Behörde mit einer angemessenen Breite festgesetzt und sollte eine Breite von 5 m betragen. Der Zugang für Maschinenteknik z.B. Traktor muss am gesamten Gewässer gewährleistet bleiben. 3. Nach § 41 Abs. 2 WHG sind Handlungen zu unterlassen, die die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden. 4. Aufgrund der zunehmenden Witterungsextreme wird dringend empfohlen, für das gesamte Plangebiet die schadlose Abführung von Niederschlag für die Lastfälle r (5/5) und r (5/100) gemäß Kostra DWD zu berechnen und zu prüfen. 5. Einleitung von Niederschlagswasser von Straßen, befestigten Flächen, Bauten, etc. in Oberflächengewässer bedürfen einer Erlaubnis. Hierfür ist eine gesonderte Stellungnahme einzuholen und die UWB zu beteiligen. 6. Sollten während der Bauphasen Einleitungen von Wasser in ein Gewässer erfolgen, ist vom Verband eine gesonderte Stellungnahme einzuholen. 	

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		<p>7. Während der Bauzeit ist der schadlose Wasserabfluss zu gewähren. Bei Problemen ist unverzüglich der WBV Nuthe-Nieplitz zu benachrichtigen. Auftretende Schäden sind vom Verursacher bzw. auf dessen Kosten zu beseitigen.</p> <p>8. Bestehende Zufahrten, Durchfahrten, Zugänge, Zuwegungen, etc. für die Gewässerunterhaltung sind zu erhalten. Bei Neuanlagen bzw. Umbauten sind Art und Weise der Ausführung auf folgende Fahrzeuge abzustellen: Traktoren mit Anbau-geräten bis 17 t, Ketten- und Mobilbagger bis 22 t Gesamtgewicht.</p> <p>9. Bei Neuerrichtung oder Instandsetzung von Durchlässen / verrohrten Überfahrten sind Ein- und Auslauf als senkrechte Stirnwände zu errichten, mit der Oberkante ebenerdig. Die Böschung ist entsprechend dem Grabenprofil in gleichartiger Neigung gerade anzuarbeiten.</p> <p>10. Die Einbauhöhe der Durchlasssohle hat 10 cm unterhalb der Gewässersohle zu erfolgen mit fachgerechter Gründung und einem Gefälle entsprechend der Grabensohle. Böschungsfußsicherung am Ein- und Auslauf ist auf 3 m Länge beidseitig auszuführen als Faschinsicherung oder als Pfahlreihe. Oberkante der Fußsicherung ist MW.</p> <p>11. Bei erforderlichen Böschungssicherungen sind diese mit Wasserbausteinen auszuführen und anschließend zu verfestigen, zu verdichten bzw. packen. Die Lage Wasserbausteine ist mit 20 cm Mutterboden derart zu überdecken, dass ein Böschungsplanum mit der heranlaufenden Böschung besteht und Rasenansaat.</p> <p>12. Gewässer-Kreuzungen mit Medien oder Leitungen sind in einem Winkel von 90° zur Gewässerachse herzustellen. Der Verlegeabstand zur Sohle der Gewässer hat mindestens 1,50 m zu betragen. Die normale Verlegetiefe darf erst wieder in einem Abstand von 5 Metern von der Böschungsoberkante des Gewässers erreicht werden. Die Überfahrbarkeit der Trasse muss für Maschinen bis 22 t gewährleistet sein. Nach der Verlegung der Leitungen sind die Gewässer sowie alle anderen während des Baues in Anspruch genommenen Flächen und Anlagen in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen. Nach Abschluss der Arbeiten ist die geforderte Verlegetiefe und -richtung mittels Bestandszeichnung und eingemessenen Höhen nachzuweisen und als Bestandsplan zu übergeben.</p> <p>13. Trassen sind beidseitig außerhalb des Abflussprofils zu kennzeichnen. Im Außenbereich (gem. BauGB) ist die Markierung mit einer Höhe von mindestens 1,80 m ab Bodenoberkante zu errichten, im Innenbereich (gem. BauGB) 1,0 m ab Bodenoberkante. Die Markierung ist vom Rechtsträger der Leitung in ihrem Zustand zu erhalten. Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</p>	
22.1	Wasserwirtschaftsgesellschaft Nieplitz mbH	im Auftrag des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Nieplitztal“ sind wir für die Durchführung der Aufgabe Wasserver- und Abwasserentsorgung zuständig.	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Keine Betroffenheit.</p>

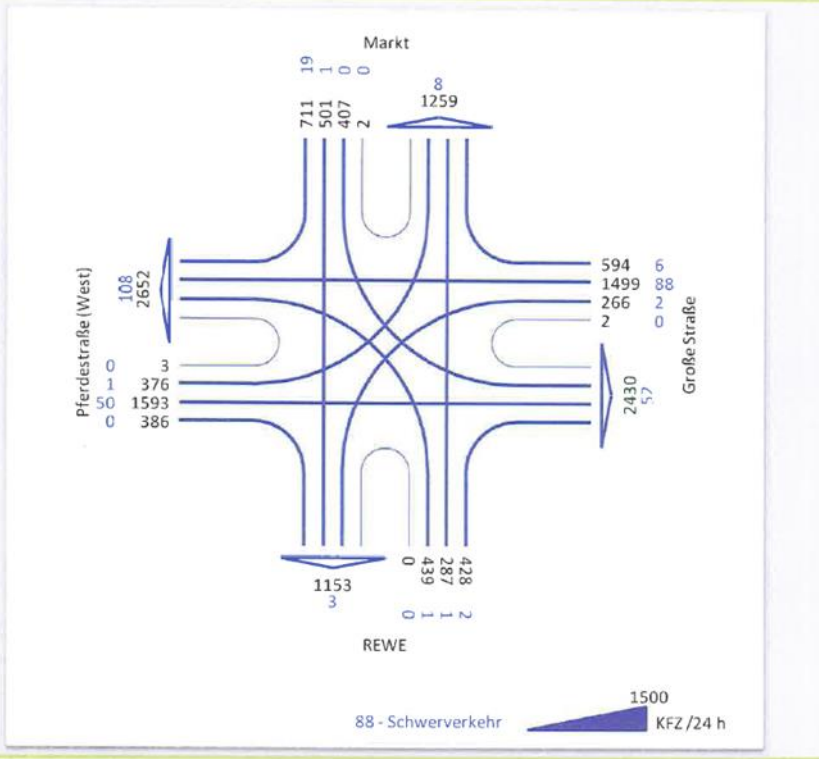
Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
	Stellungnahme vom 13.10.2020	In den o. g. Bebauungsplänen sind keine Wasserversorgungsleitungen sowie Abwasserentsorgungsleitungen aus unserem Leitungsnetz vorhanden.	
24.1	IHK Potsdam Stellungnahme vom 09.11.2020	im Namen der Industrie- und Handelskammer Potsdam bedanke ich mich für die Einbeziehung in das o.a. Bauleitplanverfahren. Die Stadt Jüterbog beabsichtigt, Baurecht für die Erweiterung eines Nahversorgungszentrums innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt Jüterbog“ zu schaffen. Als Planungsziel wird die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches angeführt. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
24.2		1. Die im Vergleich zum Entwurfsstand 2016 reduzierten Verkaufsflächen begrüßen wir. Damit bleibt ein ausgewogenes Verhältnis aller Nahversorgungsstandorte in Jüterbog gewahrt. Bei einer zu großen Dimensionierung wäre „Aufschaukeln“ der Verkaufsflächen wahrscheinlich geworden: Wettbewerbsunternehmen hätten flächenmäßig „nachziehen“ müssen, um konkurrenzfähig zu bleiben. Standorte mit Betrieben, die am Rand der Rentabilität arbeiten und aus wirtschaftlichen Gründen nicht erweitern können, wären in ihrer Existenz gefährdet geworden. Mit den nunmehr vorgenommenen Anpassungen des vorliegenden Bebauungsplans sehen wir diese Gefahr einer ausgedünnten Nahversorgungsstruktur nicht. Die nunmehr geplanten Dimensionierungen sind aus unserer Perspektive nachvollziehbar.	Kein Abwägungserfordernis Es werden keine der Planung entgegenstehenden Belange genannt.
24.3		2. Zur Sicherung der Planungsziele plädieren wir für eine sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestschreibung. Das Baurecht wird nicht für konkrete Betriebe geschaffen. Damit die mit der Planung verbundenen Ziele erreicht werden können, bedarf es einer Festschreibung der zulässigen Hauptsortimente in den beiden Sonderbereichen. Somit kann sichergestellt werden, dass die geplante Erweiterung tatsächlich der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs dient. Ansonsten besteht die Möglichkeit, dass das Baurecht von Betreibern mit anderen Hauptsortimenten genutzt wird, welche das Angebot des zentralen Versorgungsbereichs nicht ergänzen - und somit die gesamte Innenstadt stärken, sondern sie in ihrer Vielfalt schwächen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde. Nach den geplanten Festsetzungen wird der bauliche Bestand und die Art der Nutzung planungsrechtlich gesichert. Die Planung sieht statt Sondergebieten ein Kerngebiet vor, das im zentralen Versorgungsbereich des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts liegt. Im Kerngebiet ist eine Sortimentsfestsetzung planungsrechtlich nicht zulässig..
24.4		Im Ergebnis befürworten wir das Ziel, den zentralen Versorgungsbereich durch die geplanten Modernisierungen sowie die Umgestaltung des Nahversorgungszentrums zu stärken. Gleichzeitig plädieren wir für ein Monitoring, um die Auswirkungen auf die gesamte Altstadt	Hinweis wird teilweise gefolgt


Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		<p>beobachten und ggfs. korrigierend eingreifen zu können. Wir bitten darum, unsere Argumente zu berücksichtigen, uns von Ihrem Abwägungsergebnis in Kenntnis zu setzen und in den weiteren Prozess einzubeziehen.</p>	<p>Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde. Nach den geplanten Festsetzungen wird der bauliche Bestand und die Art der Nutzung planungsrechtlich gesichert. Eine Umgestaltung oder Erweiterung des ist nicht vorgesehen, weswegen ein Monitoring nicht geboten.</p>
26.1	<p>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Direktion Potsdam</p> <p>Stellungnahme vom 27.10.2020</p>	<p>Nach Prüfung der Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass der Bundesforstbetrieb Westbrandenburg (BFB WEB) nicht vom o. g. Planvorhaben betroffen ist, da keine anliegenden Flurstücke direkt / indirekt durch dieses Vorhaben beeinflusst werden. Es bestehen von Seiten des BFB WEB weder Einwände oder Hinweise. Im Übrigen berührt meine Stellungnahme nicht die Interessen anderer Bundesverwaltungen und des Landesvermögens.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Es werden keine der Planung entgegenstehenden Belange genannt.</p>
27.1	<p>Deutscher Wetterdienst</p> <p>Stellungnahme vom 28.10.2020</p>	<p>im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 037 Einzelhandelsgebiet Große Straße der Stadt Jüterbog und nehme hierzu wie folgt Stellung. Das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben. Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren. Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner des DWD gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Es werden keine der Planung entgegenstehenden Belange genannt.</p>
31.1	<p>Amt Dahme/Mark</p> <p>Stellungnahme vom 27.10.2020</p>	<p>Die Belange des Amtes Dahme/Mark, mit der an die Stadt Jüterbog angrenzenden Gemeinde Niederer Fläming, werden durch die oben aufgeführte Bauleitplanung nicht berührt.</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Keine Betroffenheit.</p>
21.1	<p>Stadt Treuenbrietzen</p> <p>Stellungnahme vom 04.11.2020</p>	<p>Der Ausschuss der Stadtverordnetenversammlung hat folgende Stellungnahme abgegeben: „Es werden keine Hinweise oder Anregungen aufgetan. Die Stadt Treuenbrietzen stimmt dem Bebauungsplan „Einzelhandelsgebiet Große Straße“ der Stadt Jüterbog zu.“</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Der Planung wird zugestimmt.</p>

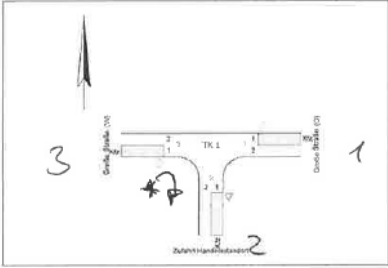
Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
33.1	Gemeinde Nuthe-Urstromtal Stellungnahme vom 29.10.2020	Es sind keine planungsrechtlichen Belange der Gemeinde Nuthe-Urstromtal und auch keine wahrzunehmenden öffentlichen Belange von der Planung berührt. Seitens der Gemeinde Nuthe-Urstromtal werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Kein Abwägungserfordernis Keine Betroffenheit
36.1.1	Stadt Jüterbog Bauamt – SG Sanierung Stellungnahme vom 20.11.2020	Das Planungsgebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt Jüterbog“ mit Satzung vom 27.08.1992, rechtskräftig seit 06.05.1993. Hier gelten folgende Satzungen: - die Erhaltungssatzung der Stadt Jüterbog für das Gebiet der Altstadt, der mittelalterlichen Vorstädte und der südlich angrenzenden Wallanlage mit Beschlussfassung vom 30.01.2008 - die Satzung der Stadt Jüterbog zur Gestaltung des historischen Stadtkerns und der Vorstädte mit Beschluss vom 28.03.2001, zuletzt geändert durch Beschluss vom 26.04.2006 Weiterhin gelten die in der in 2011 fortgeschriebenen städtebaulichen Rahmenplanung bestimmten Ziele und Zwecke der Sanierung. Der vorliegende Entwurf des o.g. Bebauungsplan vom April 2020 wurde formal und inhaltlich hinsichtlich der Anforderungen der o.g. Satzungen und Rahmenplanung geprüft, mit folgendem Ergebnis:	Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
36.1.2		1. Abriss von Gebäuden Dem Abriss aller im Entwurf dargestellten Gebäude ohne D-Kennzeichnung wird im Kontext des Bebauungsplanes zugestimmt, da diese nicht zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart beitragen. Die Gebäude werden per Antrag von der Stadt Jüterbog aus der Erhaltungssatzung entlassen	Kein Abwägungserfordernis Der Hinweis bezieht sich auf die Umsetzung der Planung.
36.1.3		2. Bauweise. Baulinien. Baugrenzen Den dargestellten Baulinien wird hinsichtlich des Zieles der Erhaltung der Blockkanten bzw. der dichten Blockstruktur zugestimmt. Die historischen Parzellenstrukturen sind mindestens in den Straßenfassaden aufzunehmen. Die dargestellte Baugrenze im Mischgebiet ist nicht nachvollziehbar und dieser somit nicht zuzustimmen. Allen anderen dargestellten Baugrenzen wird hinsichtlich des Zieles der Erhaltung der historischen Parzellenstrukturen zugestimmt	Hinweis wird bereits gefolgt Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde. Nach den geplanten Festsetzungen wird der bauliche Bestand und die Art der Nutzung planungsrechtlich gesichert.
36.1.4		3. Maß der baulichen Nutzung Im Mischgebiet sind die Gebäude mit D-Kennzeichnung zu erhalten. Für alle anderen Gebäude gelten für die Anzahl der Geschosse sowie die Geschoss-, Trauf- und Firsthöhen die Anforderungen der Gestaltungssatzung. Die angegebene Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze ist entsprechend anzupassen. Der für das Sondergebiet 1 angegebene Firsthöhe wird hinsichtlich des Zieles,	Hinweis wird bereits gefolgt Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde. Nach den geplanten Festsetzungen wird der bauliche

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
		die südliche Stadtansicht und ihre Silhouette in ihrer Wirkung mit Neubauten nicht zu beeinträchtigen, zugestimmt.	Bestand und die Art der Nutzung planungsrechtlich gesichert. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse entspricht daher dem Bestand.
36.1.4		<p>4. Grünfestsetzungen</p> <p>Den dargestellten Grünflächen und den dazugehörenden Erläuterungen kann hinsichtlich des Ziels des Erhaltens der vorhandenen Grünflächen bzw. gärtnerisch genutzten Flächenanteilen nicht zugestimmt werden. Der Flächenanteil ist entweder deutlich zu vergrößern oder im Zuge der weiteren Planung durch die Begrünung der Stellplätze und der Dachflächen zu kompensieren.</p>	<p>Hinweis wird bereits gefolgt</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde.</p> <p>Der Flächenanteil von Grünflächen wird im Entwurf zum Bebauungsplan durch Schaffung einer Grünzone als Fläche zum Anpflanzen deutlich vergrößert.</p> <p>Zur gestalterischen Aufwertung und Gliederung größerer Stellplatzanlagen setzt der Entwurf des Bebauungsplan Baumpflanzungen fest.</p>
36.1.4		<p>5. Textliche Festsetzungen (Nutzung)</p> <p>Den für das Mischgebiet und das Sondergebiet 1 angegebenen Nutzungen kann zugestimmt werden. Der für das Sondergebiet 2 angegebenen Wohnnutzung wird nicht zugestimmt, da sich die Umsetzung der Nutzungsanteile von Wohnen in der städtebaulichen Rahmenplanung ausschließlich auf das Vorderhaus bezieht. Die Gebäude im Mischgebiet weisen dafür noch ausreichend Kapazitäten auf. Dies widerspricht dem Ziel, Leerstand im Sanierungsgebiet entgegenzuwirken.</p>	<p>Hinweis wird bereits gefolgt</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde. Nach den geplanten Festsetzungen wird der bauliche Bestand und die Art der Nutzung planungsrechtlich gesichert. Der Entwurf zum Bebauungsplan sieht statt Sondergebieten nunmehr ein Kerngebiet (MK) vor, mit dem Ziel die vorhandene Art der Nutzung, insbesondere Läden unterschiedlicher Größe am Standort zu sichern.</p>
36.1.4		<p>6. Sonstige Festsetzungen</p> <p>Die Erläuterungen der Dachform sind nicht nachvollziehbar. Dem wird nicht zugestimmt. Diesbezüglich gelten die Anforderungen der Gestaltungssatzung. Der geplanten Dachneigung auf der Westseite wird nicht zugestimmt. Diese sind mindestens größer als 25° auszuführen. Die waagerechten Giebelflächen sind nicht nachvollziehbar. Dem wird nicht zugestimmt.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde. Nach den geplanten Festsetzungen wird der bauliche</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
			Bestand und die Art der Nutzung planungsrechtlich gesichert. Festsetzungen zu Dachformen werden nicht getroffen.
36.2.1	Stadt Jüterbog Bauamt – SG Tiefbau Stellungnahme vom 20.11.2020	<p>In der Begründung zum Entwurf werden die Aussagen aus den beiliegenden Gutachten verwendet und ausgewertet. Jedoch wurden nach der ersten Beteiligung die Planungsgrundlagen (Anordnung und Anzahl der Gebäude, Gestaltung Fahrspuren Parkplatz) grundlegend geändert. Die darauf basierenden Gutachten zu Schallschutz und Verkehr wurden nicht dementsprechend überarbeitet.</p> <p>Daher sind aus meiner Sicht die Aussagen zur Auswirkung auf den Verkehr sowie die Berechnungen gemäß TA Lärm nicht bewertbar, da sie auf anderen Annahmen beruhen, u.a. sind die Punkte für die Anlieferung verändert worden. Das Schallschutzgutachten ist entsprechend den aktuellen Planungen zu überarbeiten.</p> <p>Das Verkehrsgutachten aus 2016 bewertete die Situation vor Ort anhand von eigenen Zähldaten vom 16.02.2016. Zu diesem Zeitpunkt wurde gerade der 1. BA der B 102 gebaut und Teil der B 102 waren vollgesperrt. Daher sind Schlüsse aus diesen Zählungen nur bedingt bewertbar. Im Rahmen der Erarbeitung des Innenstadtverkehrskonzeptes wurden am 26.01.2017 Zähldaten in der gesamten Stadt erhoben, welche ich der SN als Anlage beilege. Hier wurde ein Wert von 500 Kfz/24 h für den REWE-Standort genannt. Das Gutachten geht von einem Gesamtverkehrsaufkommen nach Etablierung aller drei Einzelhandelsstandorte von 3.300 Kfz/24 h aus. Das stellt mehr als eine Versechsfachung des aktuellen Verkehrs dar! Im Nachweisverfahren für die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wurden drei Szenarien untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bestand 2. Szenario 1 - DTV von 7.000 Kfz/24h auf der B 102 	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan 037, der in den Bebauungsplanentwurf Nummer 036 „Südliches Altstadtquartier“ integriert wurde. Nach den geplanten Festsetzungen wird der bauliche Bestand und die Art der Nutzung planungsrechtlich gesichert. Von einer Zunahme des Verkehrs am genannten Knotenpunkt bzw. einer Verschlechterung der Leistungsfähigkeit durch die Planung kann daher nicht ausgegangen werden.</p> <p>Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung im Dezember 2024 von der Ingenieurgesellschaft HOFFMANN-LEICHTER durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bundesstraße sich Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts ergeben, wodurch die absoluten Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung im Bereich der straßenbegleitenden Bestandsbebauung überschritten werden. Im Entwurf zum Bebauungsplan 036 wurden daher Festsetzungen getroffen, um diesen Konflikt zu bewältigen.</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
36.2.2		<p style="text-align: center;">Knotenstromplot – K4b [Kfz/24h]</p>  <p style="text-align: center;">Verkehrsentwicklungsplan Innenstadt Jüterbog 30.08.17</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)
36.2.3		<p>Verkehrsmengen - innen</p>  <p>Verkehrsentwicklungsplan Innenstadt Jüterbog 30.08.17</p> <p>- zur Diskussion</p>	<p>Kein Abwägungserfordernis</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme (Fett: Abwägungsvorschlag)																																																																																																																																							
36.2.4		<p>Anlage 8 HBS-Bewertung Spitzenstunde am Nachmittag Bestand</p> <p><i>ehrdelle Feasung HBS ab 15!</i></p> <p>Bewertungsmethode : HBS Ausgabe 2001, Fassung 2009 Knotenpunkt : TK 1 (Einmündung) Lage des Knotenpunktes : Innerorts Belastung : Bestand Spätspitze (100 %)</p> <table border="1" data-bbox="629 480 1070 647"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Arm</th> <th rowspan="2">Vorfahrtsregelung</th> <th rowspan="2">Dreiecksinsel</th> <th colspan="2">Spurlänge</th> <th colspan="2">Aufweitung</th> </tr> <tr> <th>Spur</th> <th>Aufstellpl.</th> <th>Typ</th> <th>Aufstellpl.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>◊</td> <td>Hauptstrasse</td> <td>nein</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>▽</td> <td>Vorfahrt gewähren!</td> <td>nein</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>keine</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>◊</td> <td>Hauptstrasse</td> <td>nein</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>  <table border="1" data-bbox="629 671 1485 868"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Strom</th> <th rowspan="2">Rang</th> <th rowspan="2">Belastung</th> <th>übergeordn.</th> <th>Grund-</th> <th>Kapazität</th> <th>Kapazitäts-</th> <th rowspan="2">Sättigungsgrad</th> <th rowspan="2">Wahrsch. rückstau-freier Zustand</th> <th>95%-Stau-</th> <th>99%-Stau-</th> <th rowspan="2">Mittlere Wartezeit s</th> <th rowspan="2">QSV A, F</th> <th rowspan="2">Verkehrsstrom (HBS)</th> </tr> <tr> <th>Verkehrsstärke Fz/h</th> <th>kapazität Pkw-E/h</th> <th>reserve Pkw-E/h</th> <th>länge Pkw-E</th> <th>länge Pkw-E</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3 → 1</td> <td>1</td> <td>212</td> <td></td> <td></td> <td>2000</td> <td>1788</td> <td>0,11</td> <td>1,000</td> <td></td> <td></td> <td>0,0</td> <td>A</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>3 → 2</td> <td>1</td> <td>101</td> <td></td> <td></td> <td>1800</td> <td>1699</td> <td>0,06</td> <td>1,000</td> <td></td> <td></td> <td>0,0</td> <td>A</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>2 → 3</td> <td>3</td> <td>111</td> <td>481</td> <td>506</td> <td>499</td> <td>388</td> <td>0,22</td> <td>0,778</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>9,3</td> <td>A</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>2 → 1</td> <td>2</td> <td>10</td> <td>260</td> <td>695</td> <td>695</td> <td>685</td> <td>0,01</td> <td>0,986</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>5,3</td> <td>A</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>1 → 2</td> <td>2</td> <td>12</td> <td>310</td> <td>964</td> <td>964</td> <td>952</td> <td>0,01</td> <td>0,986</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>3,8</td> <td>A</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>1 → 3</td> <td>1</td> <td>212</td> <td></td> <td></td> <td>2000</td> <td>1788</td> <td>0,11</td> <td>1,000</td> <td></td> <td></td> <td>0,0</td> <td>A</td> <td>8</td> </tr> </tbody> </table>	Arm	Vorfahrtsregelung	Dreiecksinsel	Spurlänge		Aufweitung		Spur	Aufstellpl.	Typ	Aufstellpl.	1	◊	Hauptstrasse	nein	1	-	-	2	▽	Vorfahrt gewähren!	nein	1	-	keine	3	◊	Hauptstrasse	nein	1	-	-	Strom	Rang	Belastung	übergeordn.	Grund-	Kapazität	Kapazitäts-	Sättigungsgrad	Wahrsch. rückstau-freier Zustand	95%-Stau-	99%-Stau-	Mittlere Wartezeit s	QSV A, F	Verkehrsstrom (HBS)	Verkehrsstärke Fz/h	kapazität Pkw-E/h	reserve Pkw-E/h	länge Pkw-E	länge Pkw-E	3 → 1	1	212			2000	1788	0,11	1,000			0,0	A	2	3 → 2	1	101			1800	1699	0,06	1,000			0,0	A	3	2 → 3	3	111	481	506	499	388	0,22	0,778	1	1	9,3	A	4	2 → 1	2	10	260	695	695	685	0,01	0,986	0	0	5,3	A	6	1 → 2	2	12	310	964	964	952	0,01	0,986	0	0	3,8	A	7	1 → 3	1	212			2000	1788	0,11	1,000			0,0	A	8	<p>Kein Abwägungserfordernis Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
Arm	Vorfahrtsregelung	Dreiecksinsel				Spurlänge		Aufweitung																																																																																																																																		
			Spur	Aufstellpl.	Typ	Aufstellpl.																																																																																																																																				
1	◊	Hauptstrasse	nein	1	-	-																																																																																																																																				
2	▽	Vorfahrt gewähren!	nein	1	-	keine																																																																																																																																				
3	◊	Hauptstrasse	nein	1	-	-																																																																																																																																				
Strom	Rang	Belastung	übergeordn.	Grund-	Kapazität	Kapazitäts-	Sättigungsgrad	Wahrsch. rückstau-freier Zustand	95%-Stau-	99%-Stau-	Mittlere Wartezeit s	QSV A, F	Verkehrsstrom (HBS)																																																																																																																													
			Verkehrsstärke Fz/h	kapazität Pkw-E/h	reserve Pkw-E/h	länge Pkw-E			länge Pkw-E																																																																																																																																	
3 → 1	1	212			2000	1788	0,11	1,000			0,0	A	2																																																																																																																													
3 → 2	1	101			1800	1699	0,06	1,000			0,0	A	3																																																																																																																													
2 → 3	3	111	481	506	499	388	0,22	0,778	1	1	9,3	A	4																																																																																																																													
2 → 1	2	10	260	695	695	685	0,01	0,986	0	0	5,3	A	6																																																																																																																													
1 → 2	2	12	310	964	964	952	0,01	0,986	0	0	3,8	A	7																																																																																																																													
1 → 3	1	212			2000	1788	0,11	1,000			0,0	A	8																																																																																																																													

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 037 wird in den B-Plan Nr. 036 integriert. Im Rahmen der Zusammenführung der beiden Bebauungspläne wird die Art der Nutzung, die überbaubare Grundstücksflächen, Pflanzflächen sowie Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm den neuen Planungszielen angepasst. Der Umweltbericht wurde für den erweiterten Geltungsbereich aktualisiert und für diesen erweiterten Bereich ein neues Lärmschutzgutachten erarbeitet.

Die Hinweise aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum B-Plan Nr. 037 wurden, sofern diese für die Integration in den B-Plan Nr. 036 beachtlich waren, berücksichtigt.