



Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Sachverhaltsermittlung und Abwägungsentscheidungen
zur Festlegung des
großflächigen gewerblich-industriellen Vorsorgestandorts

„Forst Zinna“

(September 2021)

Regionale Planungsstelle
Havelland-Fläming
Oderstraße 65
14513 Teltow
www.havelland-flaeming.de

I. Standortermittlung

Der Standort Forst Zinna war bereits nach Grundsatz 4.6 des nicht mehr rechtswirksamen Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) als großflächiger gewerblich-industrieller Vorsorgestandort festgelegt. Auf der Grundlage des Planungskonzepts vom November 2020 wurde für den Standort eine bedingte Eignung für die Festlegung als großflächiger gewerblich-industrieller Vorsorgestandort festgestellt. ([1] S. 19, 25) Aufgrund der von den betroffenen Kommunen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilten Sachverhalten und Einschätzungen ([2] S. 8 f., 24 f., 30 f.) sowie des Beschlusses 05/03/03 der Regionalversammlung vom 17.06.2021 wird der Standort nach Maßgabe der nachfolgenden Einschätzungen und Bewertungen als großflächiger gewerblich-industrieller Vorsorgestandort in den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 aufgenommen. Dabei findet der Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Jüterbog mit Stand September 2021 besondere Berücksichtigung.

II. Sachverhalte und Abwägungsentscheidungen

II.1 Belange der Wirtschaft

Nr.	Sachverhalte	Einschätzungen und Bewertungen
II.1.1	<p>Das Mittelzentrum Jüterbog ist nach dem Mittelzentrum und Regionalen Wachstumskern Luckenwalde ein weiterer wichtiger Wirtschaftsstandort im südlichen Regionsgebiet. Der wirtschaftliche Schwerpunkt liegt im Bereich Handel sowie Gesundheits- und Sozialwesen (40 % der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten 2016). Weniger als ein Drittel (28 %) der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten arbeitet im produzierenden oder produktionsnahen Gewerbe¹. Der Anteil des verarbeitenden Gewerbes lag 2016 bei 14 %. Im Zeitraum von 2008 bis 2016 war die Beschäftigungsentwicklung im produzierenden Gewerbe rückläufig (- 10 %) ([5] S. 25), was dafür spricht, diesbezügliche vorhandene Potenziale zukünftig stärker zur Geltung zu bringen. Anders als die Nachbarstadt Luckenwalde verzeichnet die Stadt Jüterbog einen deutlichen Auspendlerüberschuss. Die Arbeitslosenquote entwickelte sich in den zurückliegenden Jahren vergleichbar mit dem Trend des Kreisgebiets und des Landesdurchschnitts. ([5] S. 25 f.)</p> <p>Die Stadt Jüterbog zeigte im zurückliegenden Jahrzehnt eine stabile Einwohnerzahl und verfügt über einen flexiblen und vielfältigen Wohnungsmarkt ([5] S. 19 ff.) sowie eine umfassende Ausstattung im Bereich der sozialen Infrastruktur. ([4] S. 44 ff.) Im Verlauf des begonnenen Jahrzehnts wird auch Jüterbog zunehmend durch die Herausforderungen des</p>	<p>Die Festlegung von großflächigen gewerblich-industriellen Vorsorgestandorten erfolgt aufgrund des Ziels 2.3 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). [8] Der Bedarf für die raumordnerische Sicherung geeigneter Standorte ist durch die landesplanerische Zielvorgabe festgestellt.</p> <p>Durch die Regionale Planungsgemeinschaft wurden unter Berücksichtigung der durch den Landesentwicklungsplan vorgegebenen Kriterien insgesamt 18 in Frage kommende Standorte ermittelt und hinsichtlich ihrer Eignung untersucht. Der Standort „Forst Zinna“ wurde als „bedingt geeignet“ bewertet und erfüllt die hohen Anforderungen an eine „herausragende Standortgunst“ nur eingeschränkt. Im Erarbeitungsverfahren wurde zugleich festgestellt, dass Planungsalternativen mit Ausnahme des Standortes Paterdamm-Krahne nicht gegeben sind, da lagebegünstigtere Standorte zumeist aufgrund der Unvereinbarkeit mit den Entwicklungsprioritäten der Belegenheitskommunen nicht in Betracht gezogen werden können, was unter anderem auch auf einen Standort im Gebiet der Stadt Luckenwalde zutraf.</p> <p>Für den Standort Forst Zinna spricht, dass die Nachnutzung einer militärischen Konversionsfläche erfolgen würde, was in Übereinstimmung mit Grundsatz 5.10 Absatz 1 Satz 1 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg steht. [8] Forst Zinna ist zudem der einzige ermittelte Standort, für den die Prognose abgegeben werden kann, dass</p>

¹ Unter dieser Bezeichnung werden hier die Bereiche verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe sowie Verkehr und Lagerei zusammengefasst.

<p>demografischen Wandels² betroffen sein. ([4] S. 14 f.)</p> <p>Im Vergleich mit dem Mittelzentrum und Regionalen Wachstumskern Luckenwalde ist die Stadt Jüterbog berlinferner gelegen, verfügt jedoch neben dem Anschluss an die Anhalter Bahn auch über eine direkte Bahnanbindung an die Landeshauptstadt Potsdam.</p> <p>Jüterbog befindet sich am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B 101 und B 102. Die B 101 ist im Abschnitt Luckenwalde – Jüterbog nicht mit mehr als zwei Fahrspuren ausgebaut. Der Stadt fehlt eine leistungsfähige Anbindung an das Bundesautobahnnetz, worin ein wirtschaftlicher Standortnachteil zu sehen ist.</p> <p>Die Stadt ist im Städtebund Elbe-Elster-Aue vernetzt, setzt auf wirtschaftliches Entwicklungspotenzial im strukturschwachen südbrandenburgischen Raum und strebt eine Etablierung im Rahmen der Clusterstrategie Berlin-Brandenburg an (Handlungsfelder: Brand- und Katastrophenschutz, Gesundheit, Life Science, Ernährung und neue Technologien). ([6] Anlage 1 S. 4)</p> <p>Eine Besonderheit stellt der große Umfang von militärischen Konversionsflächen im Stadtgebiet dar. Diese können teilweise als ein Entwicklungspotenzial bewertet werden. Aufgrund der bisher geringen Nachfrage und der erheblichen Kosten für die Entwicklung dieser Gebiete sowie die teilweise ungünstige Lage, kommt nur ein begrenzter Anteil der Konversionsstandorte für eine Nachnutzung in Frage. Bisherige Bemühungen für eine gewerbliche Umnutzung waren nur zum Teil erfolgreich, was beispielsweise an dem ungenutzt gebliebenen Gewerbegebiet Bülowstraße erkennbar wird. ([5] S. 56)</p>	<p>er aufgrund der Eigentumsverhältnisse voraussichtlich unmittelbar verfügbar sein kann. Der Standort ist darüber hinaus geeignet, die landesplanerische Strategie des „Sprungs in die zweite Reihe“ zu unterstützen und kann daher unter dem Aspekt der Herstellung einer räumlich ausgewogenen Wirtschaftsstruktur positiv bewertet werden.</p> <p>Zugunsten des Standorts fällt zudem mit dem Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Jüterbog mit Stand September 2021 dokumentierte Entwicklungswille der Belegengemeinschaft ins Gewicht. ([5] S. 57 ff.)</p> <p>Die Festlegung der Konversionsfläche Forst Zinna als großflächiger gewerblich-industrieller Vorsorgestandort wird auch durch die Stadt Luckenwalde unterstützt. [7]</p> <p>In einer wertenden Gesamtbetrachtung kann es daher unter Berücksichtigung der nachfolgenden Einschätzungen und Bewertungen trotz einer bedingten standörtlichen Eignung ausreichend gerechtfertigt werden, den gewerblich-industriellen Vorsorgestandort Forst Zinna in den Entwurf des Regionalplans aufzunehmen.</p>
--	--

II.2 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Nr.	Sachverhalte	Einschätzungen und Bewertungen
II.2.1	<p>Das zum Vorsorgestandorts nächstgelegene bewohnte Gebiete ist der</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnplatz Neue Häuser der Stadt Jüterbog, <p>Er befindet sich ca. 1 km von der Außengrenze der Vorrangfläche entfernt. Der</p>	<p>Die Ansiedlung gewerblich-industrieller Großbetriebe bewirkt in ihrer Umgebung regelmäßig Immissionsbelastungen und kann daher nur erfolgreich stattfinden, wenn ein ausreichender Schutz der Wohnbevölkerung vor schädlichen Immissionseinwirkungen, insbe-</p>

² Abnahme der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter und Zunahme der Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen.

<p>Wohnplatz Neue Häuser ist im Entwurf des Flächennutzungsplans als Wald dargestellt. [5]</p> <p>Bereits weiter entfernt befinden sich</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Ortsteil NeuhoF der Stadt Jüterbog (ca. 1,9 km Entfernung), - der Ortsteil Grüna der Stadt Jüterbog (ca. 2 km Entfernung), - der Ortsteil Kloster Zinna der Stadt Jüterbog (ca. 2,5 km Entfernung). <p>Die Ortsteile NeuhoF und Grüna sind im Entwurf des Flächennutzungsplans teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als gemischte Baufläche dargestellt. Für den Ortsteil Kloster Zinna wird im Entwurf des Flächennutzungsplans die Darstellung als Wohnbaufläche vorgenommen. [5]</p>	<p>sondere vor Lärm gewährleistet werden kann, ohne die Betriebstätigkeit erheblich einzuschränken.</p> <p>Über die von Industrie- und Gewerbetrieben ausgehende Geräusentwicklung können keine allgemeinen Aussagen getroffen werden. Lärmemissionen können nicht nur nach Art des Betriebes sehr unterschiedlich ausfallen, sondern auch bei gleichartigen Betrieben je nach Art der Gebäude und der Betriebsweise oder auch durch aktive Schallschutzmaßnahmen große Unterschiede aufweisen.</p> <p>Sind, wie im vorliegenden Fall, die zukünftigen Nutzungen noch gänzlich unbekannt, kann eine Immissionsprognose allein aufgrund allgemeiner Annahmen nicht sinnvoll vorgenommen werden.</p> <p>Grundsätzlich gilt, dass die Intensität eines Schallereignisses (Lärm) mit dem Abstand zur Schallquelle abnimmt, wobei weitere Faktoren, wie beispielsweise Abschirmung oder Reflexion, erheblichen Einfluss haben können. Auf der Ebene der räumlichen Planung kann immissionsschutzrechtlichen Konflikten durch Einhaltung eines vorsorgenden Mindestabstands zwischen dem gewerblichen Standort und benachbarten Nutzungen, insbesondere Wohnsiedlungen, vorgebeugt werden.</p> <p>Gewerbelärm wird nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) schalltechnisch beurteilt. In Bezug auf Gewerbelärm können die folgenden Immissionsrichtwerte angesetzt werden ([3] Ziffer 6.1):</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th>tags</th> <th>nachts</th> </tr> <tr> <th colspan="2">[dB(A)]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Allgemeine Wohngebiete</td> <td>55</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Mischgebiete</td> <td>60</td> <td>45</td> </tr> </tbody> </table> <p>Auf dieser Grundlage wird davon ausgegangen, dass die Außengrenze des Vorsorgestandorts 1.000 m zu Wohngebieten und 750 m zu Mischgebieten nicht unterschreiten sollte.</p> <p>Diese Abstände werden beim Standort Forst Zinna übertroffen.</p>		tags	nachts	[dB(A)]		Allgemeine Wohngebiete	55	40	Mischgebiete	60	45
	tags		nachts									
	[dB(A)]											
Allgemeine Wohngebiete	55	40										
Mischgebiete	60	45										

II.3 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Nr.	Sachverhalte	Einschätzungen und Bewertungen
III.3.1	Etwas weniger als ein Drittel (28 ha) des Standorts sind mit Laub-, Nadel- und	Die Inanspruchnahme der Waldflächen wird erforderlich, da allein auf dem ehemaligen

	Mischwald bedeckt. [10] Das betrifft vor allem den Bereich zwischen dem ehemaligen Kasernengelände und der Bundesstraße.	<p>Kasernengelände der Flächenumfang des Orientierungswerts für die Größe eines Vorsorgestandorts von 100 ha nicht erreicht werden kann. Östlich angrenzende Bereiche die überwiegend auch bewaldet sind, können nach den Ergebnissen der Natura 2000-Vorprüfung³ aufgrund möglicher erheblicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des benachbarten FFH⁴- und SPA-Gebiets⁵ baulich nicht in Anspruch genommen werden. ([5] S. 60)</p> <p>Wald darf nur aufgrund einer forstrechtlichen Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden, bei deren Erteilung oder Versagung die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen sind. Für die Inanspruchnahme von Wald für andere Nutzungen ist regelmäßig Ersatz durch Erstaufforstung an anderer Stelle zu leisten. (§ 8 LWaldG⁶).</p> <p>Der Kompensationsumfang wird durch die Stadt Jüterbog auf ca. 45 ha geschätzt. Kompensationsflächen werden im Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Jüterbog benannt. ([5] S. 62)</p>
II.3.2	Im Vorranggebiet befinden sich keine landwirtschaftlich genutzten Flächen.	Belange der Landwirtschaft werden erkennbar nicht betroffen.

II.4. Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität

Nr.	Sachverhalte	Einschätzungen und Bewertungen
II.4.1	<p>Die verkehrliche Erschließung kann nur über die B 101 erfolgen, da die ehemalige Kasernenzufahrt nicht mehr genutzt werden kann. In diesem Bereich werden im Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Jüterbog Flächen für den Schutz und die Pflege von Natur und Landschaft dargestellt. ([5] S. 61)</p> <p>An der B 101 besteht eine Überführung eines Wirtschaftswegs der von Westen in das Gebiet hineinführt.</p>	Die Zufahrt zum Standort müsste über eine direkte Ab- und Auffahrt von der B 101 neu hergestellt werden. Die Verwirklichung einer solchen Erschließung erscheint zumindest nicht unmöglich zu sein. Die von den zuständigen Landesbehörden abzugebenden Stellungnahmen bilden die Grundlage für weitere Einschätzungen und Bewertungen.

³ Natura 2000 ist ein europäisches Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten. Es setzt sich zusammen aus den Schutzgebieten der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) und den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG).

⁴ Fauna-Flora-Habitat (FFH) gemäß Richtlinie 92/43/EWG

⁵ Special Protected Area (Vogelschutzgebiet) gemäß Richtlinie 2009/147/EG

⁶ Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, Nr. 06, S.137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, Nr. 15)

<p>II.4.2</p>	<p>Großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte sollen eine räumliche Nähe zu mindestens einem weiteren Verkehrsträger neben der Straßenanbindung aufweisen.</p> <p>An der nördlichen Grenze der Vorrangfläche verläuft die Trasse der Anhalter Bahn (Berlin – Halle (Saale)). In der Vergangenheit bestand westlich der heutigen Trasse der B 101 ein Bahnhof. Flächen für den Bahnverkehr sind noch kartiert. [9]</p> <p>Etwa 2 km südlich des potenziellen Vorsorgestandorts verläuft die nicht mehr in Betrieb befindliche Trasse der Bahnstrecke Jüterbog – Zossen (ehemalige Königlich Preußische Militär-Eisenbahn). Die noch erhaltenen Bahnanlagen sind unter der Dokumentennummer 09105929 in die Denkmalliste eingetragen. Unter anderem sind auch der gesamte Gleiskörper von Zossen bis Jüterbog sowie die dazugehörigen, noch vorhandenen technischen Einrichtungen wie Signalanlagen, Andreaskreuze, Weichen, Spannwerke, Wasserkranne, Bahnsteiglampen als Denkmal benannt, was möglicherweise der Grund dafür ist, dass die Bahnanlagen noch vorhanden sind. Die zugehörigen Grundstücke sind als Bahnverkehrsfläche kartiert. [9] Die Eigentumsverhältnisse sind der regionalen Planungsstelle nicht bekannt.</p>	<p>Vorbehaltlich der abzugebenden Stellungnahmen der zuständigen Behörden und Stellen kann ein Anschluss an die stark frequentierte Anhalter Bahn realistischerweise zunächst nicht in Betracht gezogen werden.</p> <p>Die gleiche Einschätzung ist für einen denkbaren Anschluss an die Zossen-Jüterbogener Bahn abzugeben. Selbst wenn Teilabschnitte der Strecke reaktivierbar wären und die Herstellung eines südlichen Anschlussgleises in Betracht gezogen würde, wäre dieser aufgrund der auch für den ehemaligen Straßenanschluss geltenden Restriktion (II.4.1) voraussichtlich unausführbar.</p> <p>Im Ergebnis der Ausarbeitung des Planungskonzepts zur Festlegung von großflächigen gewerblich-industriellen Vorsorgestandorten [1] musste festgestellt werden, dass aufgrund der in den vergangenen Jahrzehnten konsequent betriebenen Stilllegung, Privatisierung und des Rückbaus ehemaligen Bahnstrecken und -anlagen, in der Region keine Standorte mehr identifiziert werden können, bei denen die Realisierbarkeit eines Bahnanschlusses einer Gewerbefläche in der nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans geforderten Größe als wahrscheinlich angesehen werden kann.</p> <p>Besser geeignete Alternativen stehen daher nicht zur Verfügung.</p>
---------------	---	--

II.5 Beläge der Versorgung mit Energie und Wasser

Nr.	Sachverhalte	Einschätzungen und Bewertungen
II.5.1	<p>Der Planungsstelle ist nicht bekannt, ob am Standort die Versorgung mit Energien und Wasser sowie die Abwasserbehandlung sichergestellt werden können. Aufgrund der ehemaligen Nutzung kann jedoch angenommen werden, dass Ver- und Entsorgungsanlagen bestanden haben, die im Bedarfsfall reaktiviert oder wiederhergestellt werden könnten.</p>	<p>Genauere Sachverhaltsfeststellungen und Bewertungen können den Ergebnissen des Beteiligungsverfahrens überlassen bleiben.</p>

II.6 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Nr.	Sachverhalt	Einschätzungen und Bewertungen
II.6.1	<p>Der Vorsorgestandort ist nördlich, östlich und südlich vom FFH-Gebiet⁷ „Forst Zinna/Keilberg“ (DE 3944-301) umgeben. Das FFH-</p>	<p>Die Planungsstelle geht aufgrund der bereits stattgefundenen Vorprüfung und vorbehaltlich anderer Einschätzungen der zuständigen Behörden davon aus, dass durch die Festlegung</p>

⁷ Fauna-Flora-Habitat (FFH) gemäß Richtlinie 92/43/EWG

	<p>Gebiet ist Bestandteil des SPA-Gebiets⁸ „Truppenübungsplätze Jüterbog-Ost und West“ (DE 3945-421).</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming hatte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans festgestellt, dass aufgrund der räumlichen Nähe zu den benannten Gebieten eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustands mehrerer maßgeblicher Arten nicht ausgeschlossen werden kann. ([5] S. 60)</p> <p>Die für den Vorsorgestandort vorgesehene Fläche wurde daraufhin im Entwurf des Flächennutzungsplans geändert. Im Planentwurf wurden Kompensationsflächen sowie Flächen für den Schutz und die Pflege von Natur und Landschaft ergänzt. ([5] S. 60 f.)</p>	<p>der Vorrangfläche für einen gewerblich-industriellen Vorsorgestandort in der Fassung des Entwurfs des Flächennutzungsplans der Stadt Jüterbog vom September 2021 erhebliche Beeinträchtigungen des Erhaltungszustands der benannten Gebiete nicht zu erwarten sind.</p>
<p>II.6.2</p>	<p>Obwohl der überwiegende Teil des Vorranggebiets durch die vorherige Nutzung anthropogen geprägt ist und ein hohes Maß an Bebauung und Bodenversiegelung aufweist, ist die Inanspruchnahme des Vorsorgestandortes für eine gewerblich-industrielle Großansiedlung voraussichtlich mit weiteren nachteiligen Auswirkungen auf den Zustand von Natur und Landschaft verbunden. Das ist u. a. darauf zurückzuführen, dass das Gelände in den Jahrzehnten nach der Nutzungsaufgabe durch natürliche Prozesse, teilweise aber auch durch gezielte Maßnahmen, von Pflanzen und Tieren besiedelt wurde und sich auf diese Weise schützenswerte Biotope entwickelt haben. Die zu erwartenden Beeinträchtigung können allgemein wie folgt beschrieben werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Waldflächen - Verlust von Lebensräumen von Pflanzen und wildlebenden Tieren, darunter geschützte Arten - Verlust gesetzlich geschützter Biotope 	<p>Die zu erwartenden Beeinträchtigungen werden im Umweltbericht zum Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Jüterbog nach dem verfügbaren Erkenntnisstand beschrieben und bewertet. Die Stadt gelangt zu der Einschätzung, dass, „Konflikte in hohem Maße zu erwarten sind“ und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Es sei absehbar, dass in höherem Umfang Anträge zu artenschutzrechtlichen Ausnahmen notwendig werden. Der Bedarf an Flächen für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Standortbereichs wird auf ca. 75 ha geschätzt. Aufgrund der betroffenen artenschutzrechtlichen Belange bestünden Zulassungsrisiken. Eine Alternativenprüfung sei dringend geboten. ([5] S. 202 f.)</p> <p>Diese Einschätzungen bestätigen, die von der regionalen Planungsstelle vorgenommene Bewertung einer nur bedingten Eignung des Standorts auch aufgrund eines erhöhten Konfliktpotenzials in Bezug auf natur- und artenschutzrechtliche Belange. Da Planungsalternativen nicht ermittelt werden konnten, muss eine abschließende Entscheidung von den Ergebnissen des Beteiligungsverfahrens abhängig gemacht werden.</p>

⁸ Special Protected Area (Vogelschutzgebiet) gemäß Richtlinie 2009/147/EG

II.7 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Nr.	Sachverhalt	Einschätzungen und Bewertungen
II.7.1	In der Vorrangfläche befindet sich ein Bau- denkmal (Proviantlager, bestehend aus Spei- chergebäude, Scheune, Wohnhaus und Pförtnerhaus), das mit der Dokumentennum- mer 09105823 in die Denkmalliste eingetra- gen ist.	Denkmale sind nach den rechtlichen Vor- schriften zu erhalten, zu schützen und zu pfl- gen. Die dazu erforderlichen Maßnahmen be- stimmt die zuständige Behörde im Rahmen der Zumutbarkeit. Im Rahmen der Bauleitpla- nung sind entsprechende Bestimmungen zu berücksichtigen.

III. Räumliche Abgrenzung des Vorranggebiets

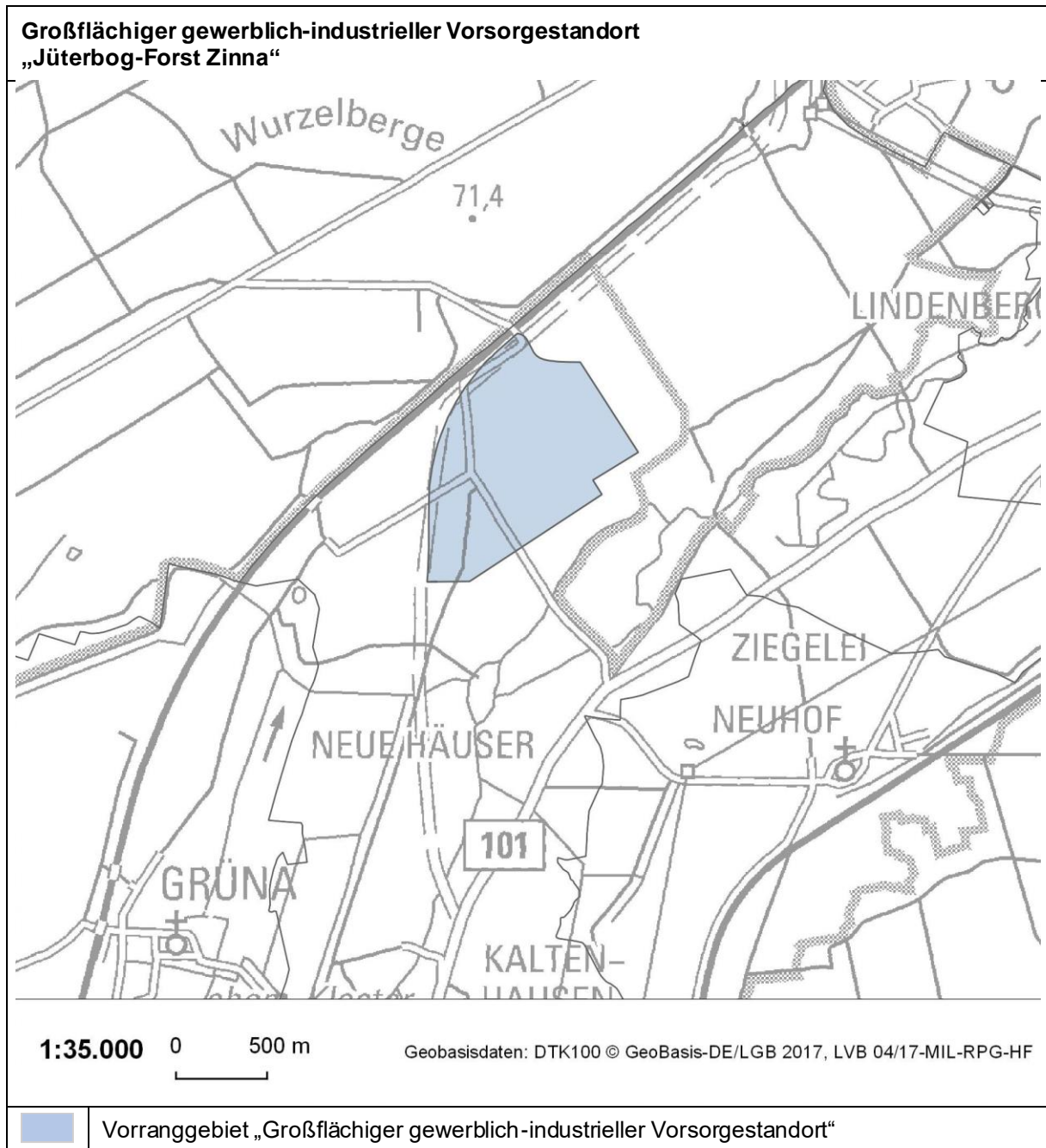
Die räumliche Abgrenzung der Vorrangfläche erfolgt auf der Grundlage der im Entwurf des Flächennutzungsplans des Stadt Jüterbog mit Stand September 2021 vorgenommenen Darstellung einer gewerblichen Baufläche.

Nordöstlich überschneidet sich die im Entwurf des Flächennutzungsplans dargestellte gewerbliche Baufläche mit der von der Regionalen Planungsgemeinschaft vorgenommenen maßstabsangepassten Darstellung des landesplanerischen Freiraumverbunds. Der Überschneidungsbereich hat eine Flächen-
größe von fünf Hektar. Die flächenhafte Überschneidung weist auf einen Konflikt mit Ziel 6.2 des Landesentwicklungsplans [8] hin. Die Ziele der Landesplanung sind auf der Ebene der Regionalplanung zu beachten. Eine Ausnahme nach 6.2 Absatz 2 des Landesentwicklungsplans kann nicht in Betracht gezogen werden, da nicht festgestellt werden kann, dass die Planung oder Maßnahme nicht auch auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Freiraumverbundes durchgeführt werden könnte. Es wird daher entschieden den betreffenden Bereich nicht als Vorranggebiet festzulegen.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans wird die gewerbliche Baufläche im südlichen Teil durch die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz- und zur Pflege von Natur und Landschaft überlagert. In diesem Überlagerungsbereich mit einer Flächengröße von ca. 14 Hektar befinden sich Fledermausquartiere. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, stattdessen soll die Fläche Schutz- und Pufferfunktionen übernehmen. ([5] S. 60 f.) Dieser Befund spricht grundsätzlich gegen eine Festlegung des betroffenen Bereichs als Bestandteil des Vorranggebiets für den gewerblich-industriellen Vorsorgestandort. Die Festlegung des Vorranggebiets beinhaltet jedoch nicht die Vorgabe, dass alle Teilbereiche innerhalb der Vorrangfläche bebaubar sein müssen und belässt einen Konkretisierungsspielraum auf der Ebenen der Bauleitplanung. Es ist daher weder erforderlich noch sachgerecht, auf der übergeordneten Planungsebene des Regionalplans eine flächenkonkretere Festlegung zu treffen, als sie im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehen wird. Der betreffende Bereich wird daher im Entwurf des Regionalplans als Vorrangfläche dargestellt.

Im Ergebnis erreicht das Vorranggebiet eine Flächengröße von 95 Hektar. Dass damit der Orientierungswert von 100 Hektar nach der Vorgabe des Landesentwicklungsplans geringfügig verfehlt wird, rechtfertigt es nicht, die Festlegung nicht in den Entwurf des Regionalplans aufzunehmen. Auch die zuvor vorgenommene Feststellung, dass die für eine gewerbliche Ansiedlung zur Verfügung stehende Fläche erkennbar nur ca. 80 Hektar betragen wird, stellt keinen ausreichenden Grund dar, die Festlegung nicht vorzunehmen, da eine Unterschreitung des Orientierungswerts grundsätzlich nicht ausgeschlossen ist. Allerdings bestätigt auch dieser Sachverhalt, dass es sich bei der Konversionsfläche Forst Zinna nach den hohen Anforderungen des Landesentwicklungsplans um einen nur bedingt geeigneten Standort handelt.

IV. Karte



Quellenverzeichnis

- [1] Regionale Planungsstelle Havelland-Fläming (2020): Ermittlung von geeigneten Standorten für die Festlegung von großflächigen gewerblich-industriellen Vorsorgestandorten (Stand: November 2020). Abrufbar unter: <https://havelland-flaeming.de/regionalplan/regionalplan-3-0/beteiligungsverfahren/ergaenzende-unterlagen/>
- [2] Regionale Planungsstelle Havelland-Fläming (2021): Bewertung von Standortalternativen für die Festlegung von großflächigen gewerblich-industriellen Vorsorgestandorten aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Belegenheitskommunen (Stand Oktober 2021). Abrufbar unter: <https://havelland-flaeming.de/regionalplan/regionalplan-3-0/beteiligungsverfahren/ergaenzende-unterlagen/>
- [3] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) https://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/bswvbund_26081998_IG19980826.htm
- [4] Stadt Jüterbog (2017): Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Strategie für Jüterbog 2030“, Fortschreibung des Gesamtkonzepts, Teil 1: Jüterbog heute – Status (Analyse) Entwurf (Stand: 28.09.2017).
- [5] Stadt Jüterbog (2021): Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Begründung mit Umweltbericht Entwurf September 2021.
- [6] Stadt Jüterbog, Der Bürgermeister (2021): Stellungnahme zur Festlegung großflächiger gewerblich-industrieller Vorsorgestandorte im Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, Standort Forst Zinna vom 05.05.2021.
- [7] Stadt Luckenwalde, Die Bürgermeisterin (2021): Stellungnahme zur Festlegung großflächiger gewerblich-industrieller Vorsorgestandorte im Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 vom 26.05.2021.
- [8] Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35), in Kraft getreten am 01.07.2019. https://bravors.brandenburg.de/br2/sixcms/media.php/76/GVBl_II_35_2019.pdf,
Anlage Textteil: https://bravors.brandenburg.de/br2/sixcms/media.php/76/GVBl_II_35_2019-01-Anlage-Landesentwicklungsplan.pdf,
Anlage Festlegungskarte: https://bravors.brandenburg.de/br2/sixcms/media.php/76/GVBl_II_35_2019-02-Anlage-Festlegungskarte.pdf

Datengrundlagen

- [9] Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS). <https://geobasis-bb.de/lgb/de/geodaten/liegenschaftskataster/alkis/#>
- [10] Flächendeckende Biotop- und Landnutzungskartierung (BTLN) im Land Brandenburg - CIR-Biotoptypen 2009. <https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/aufgaben/natur/biotopschutz/biotopkartierung/biotop-und-landnutzungskartierung/#>

Alle URL wurden zuletzt aufgerufen am 15.10.2021.