

# AMTSBLATT

FÜR DIE STADT JÜTERBOG



---

mit den Ortsteilen Grüna, Kloster Zinna, Markendorf, Fröhden, Neuheim, Neuhof und Werder

---

31. Jahrgang

Jüterbog, den 19.01.2022

Ausgabe 01/2022

**Inhaltsverzeichnis****Amtliche Bekanntmachungen der Stadtverwaltung Jüterbog**

- Bekanntmachung der öffentlichen/nichtöffentlichen Sitzung des Hauptausschusses..... Seite 2
- Bekanntmachung einer öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Fröhden..... Seite 3
- Bekanntmachung einer öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Kloster Zinna..... Seite 3
- Bekanntmachung einer öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Markendorf..... Seite 3
- Bekanntmachung einer öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Neuhof..... Seite 3
- Bekanntmachung einer öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Werder..... Seite 4
- Bekanntmachung einer öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Neuheim..... Seite 4
- Bekanntmachung einer öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Grüna..... Seite 4
- Beschlüsse Hauptausschuss vom 06.12.2021.. Seite 4
- Bekanntmachung der Stadt über die Verlängerung des Durchführungszeitraumes des Sanierungsverfahrens für das Sanierungsgebiet „Altstadt“ Jüterbog bis zum 30.12.2030..... Seite 5
- Folgekostenrichtlinie für sozial verträgliche Baulandentwicklung..... Seite 9

**Amtliche Bekanntmachungen anderer Stellen**

- Aufstellungs-Allgemeinverfügung..... Seite 14
- 2. Änderungsbeschluss 04.01.2022..... Seite 16

**Amtliche Bekanntmachungen der Stadtverwaltung Jüterbog****Bekanntmachung einer öffentlich/nichtöffentlichen Sitzung des Hauptausschusses****Sitzungstermin:** 07.02.2022**Uhrzeit:** 18:30 Uhr**Sitzungsort:** Rathaus Sitzungssaal  
Markt 21  
14913 Jüterbog**Tagesordnung****öffentlicher Teil:**

1. Eröffnung der Sitzung
  - Feststellung der frist- und formgerechten Einladung
  - Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Entscheidung gem. § 42 Abs. 3 S. 2 BbgKVerf über evtl. Einwendungen gegen die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 06.12.2021
3. Feststellung der Tagesordnung
4. Einwohnerfragestunde

5. Anfragen und Mitteilungen
6. Gebietsförderung Soziale Stadt Jüterbog II  
Lindenstraße, 2. BA zwischen Parkstraße und Brückenstraße  
Vereinbarung zwischen Stadt Jüterbog und WAZ Jüterbog-Fläming

**nichtöffentlicher Teil:**

7. Entscheidung gem. § 42 Abs. 3 S. 2 BbgKVerf über evtl. Einwendungen gegen die Niederschrift über den nicht-öffentlichen Teil der Sitzung vom 06.12.2021
8. Sanierung der Wiesenoberschule Jüterbog  
Lieferung und Montage von Sanitärrennwänden für die WC-Räume
9. Sanierung der Wiesenoberschule Jüterbog  
Vergabe von Bauleistungen Los 16.1 Trockenbauarbeiten  
Restleistungen
10. Umsetzung der Maßnahmen aus dem Brandschutzkonzept - 5. BA, Geschwister-Scholl-Grundschule, Eichenweg 43, 14913 Jüterbog - Vergabe von Bauleistungen - Los 4 - Trockenbauarbeiten
11. Wiesenschule Ausstattung DigitalPakt - Serverraum und Computerkabinette
12. Umsetzung der Maßnahmen aus dem Brandschutzkonzept - 5. BA, Geschwister-Scholl-Grundschule, Eichenweg 43, 14913 Jüterbog - Vergabe von Bauleistungen - Los 1 - Bauhauptarbeiten
13. Umsetzung der Maßnahmen aus dem Brandschutzkonzept - 5. BA, Geschwister-Scholl-Grundschule, Eichenweg 43, 14913 Jüterbog - Vergabe von Bauleistungen - Los 2 - Türen
14. Umsetzung der Maßnahmen aus dem Brandschutzkonzept - 5. BA, Geschwister-Scholl-Grundschule, Eichenweg 43, 14913 Jüterbog - Vergabe von Bauleistungen - Los 3 - Elektroinstallationen
15. Beschaffung technischer Geräte im Zuge des Bundesprogramms Ganzttag aus Bundesmitteln
16. Beschaffung für Außenanlagen im Zuge des Beschleunigungsprogramms Ganzttag
17. Ausstattung Computerkabinette mit Hardware Wiesen-Oberschule
18. Sanierung Rathaus II, Bauamt, Mönchenkirchplatz 1, 14913 Jüterbog, Vergabe von Planungsleistungen - Ausbau Kellerräume und Erdgeschoss
19. Anfragen und Mitteilungen

Jüterbog, 10.01.2022

Joachim Wasmansdorff  
stellvertr. Bürgermeister  
der Stadt Jüterbog

### **Bekanntmachung einer öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Fröhden**

**Sitzungstermin:** 03.02.2022  
**Uhrzeit:** 19:00 Uhr

**Sitzungsort:** Feuerwehrhaus Fröhden  
Fröhden  
Fröhdener Siedlung 19  
14913 Jüterbog

#### **Tagesordnung**

##### **öffentlicher Teil:**

1. Begrüßung
2. Anfragen und Mitteilungen
3. Verschiedenes

Jüterbog, 10.01.2022



*Joachim Wasmansdorff  
stellvertr. Bürgermeister  
der Stadt Jüterbog*

### **Bekanntmachung einer öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Markendorf**

**Sitzungstermin:** 03.02.2022  
**Uhrzeit:** 19:00 Uhr

**Sitzungsort:** Feuerwehrhaus Fröhden  
Fröhden  
Fröhdener Siedlung 19  
14913 Jüterbog

#### **Tagesordnung**

##### **öffentlicher Teil:**

1. Begrüßung
2. Anfragen und Mitteilungen
3. Verschiedenes

Jüterbog, 10.01.2022



*Joachim Wasmansdorff  
stellvertr. Bürgermeister  
der Stadt Jüterbog*

### **Bekanntmachung einer öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Kloster Zinna**

**Sitzungstermin:** 02.02.2022  
**Uhrzeit:** 18:00 Uhr

**Sitzungsort:** Webhaus  
Kloster Zinna  
Berliner Straße 72  
14913 Jüterbog

#### **Tagesordnung**

##### **öffentlicher Teil:**

1. Begrüßung
2. Anfragen und Mitteilungen
3. Verschiedenes

Jüterbog, 10.01.2022



*Joachim Wasmansdorff  
stellvertr. Bürgermeister  
der Stadt Jüterbog*

### **Bekanntmachung einer öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Neuhof**

**Sitzungstermin:** 28.01.2022  
**Uhrzeit:** 19:00 Uhr

**Sitzungsort:** Gemeinderaum Neuhof  
Neuhof 14  
14913 Jüterbog

#### **Tagesordnung**

##### **öffentlicher Teil:**

1. Begrüßung
2. Anfragen und Mitteilungen
3. Verschiedenes

Jüterbog, 10.01.2022



*Joachim Wasmansdorff  
stellvertr. Bürgermeister  
der Stadt Jüterbog*

### Bekanntmachung einer öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Werder

**Sitzungstermin:** 11.02.2022  
**Uhrzeit:** 19:00 Uhr

**Sitzungsort:** Gemeinderaum Werder  
Werder  
14913 Jüterbog

#### Tagesordnung

##### öffentlicher Teil:

1. Begrüßung
2. Anfragen und Mitteilungen
3. Verschiedenes

Jüterbog, 10.01.2022



Joachim Wasmansdorff  
stellvertr. Bürgermeister  
der Stadt Jüterbog

### Bekanntmachung einer öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Grüna

**Sitzungstermin:** 07.02.2022  
**Uhrzeit:** 18:30 Uhr

**Sitzungsort:** Gemeinderaum Grüna  
Grüna  
Grüna 103  
14913 Jüterbog

#### Tagesordnung

##### öffentlicher Teil:

1. Begrüßung
2. Anfragen und Mitteilungen
3. Verschiedenes

Jüterbog, 10.01.2022



Joachim Wasmansdorff  
stellvertr. Bürgermeister  
der Stadt Jüterbog

### Bekanntmachung einer öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Neuheim

**Sitzungstermin:** 08.02.2022  
**Uhrzeit:** 18:30 Uhr

**Sitzungsort:** Gemeindehaus Neuheim  
Neuheim  
Neuheim 1  
14913 Jüterbog

#### Tagesordnung

##### öffentlicher Teil:

1. Begrüßung
2. Anfragen und Mitteilungen
3. Verschiedenes

Jüterbog, 10.01.2022



Joachim Wasmansdorff  
stellvertr. Bürgermeister  
der Stadt Jüterbog

### Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 06.12.2021

#### Beschluss Nr. 2021/0114

Vergabe von Planungsleistungen 3.BA – Sanierung Rathaus II, Mönchenkirchplatz 1, 14913 Jüterbog, Wärmeversorgungs-, Wasser-, Abwasser-, Gas- und elektrische Anlagen an das Büro CPPR GmbH, Rettig 9, 06917 Jessen

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig zugestimmt

#### Beschluss Nr. 2021/0115

Vergabe von Fachplanungsleistungen für Starkstromanlagen LPH 3 – 8 zur Umsetzung einer Interimslösung für digitale Tafeln an IHW Ingenieure, Seeweg 23, 15754 Heidesee OT Wolzig

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig zugestimmt

#### Beschluss Nr. 2021/0117

Vergabe von Umzugsleistungen an die Firma TMS Transport- & Montageservice Radtke in 14913 Jüterbog

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig zugestimmt

#### Beschluss Nr. 2021/0118

Vergabe der Bauleistung für die Reparatur der maroden Fußgängerbrücke FIII in 14913, Jüterbog OT Fröhden an die Firma Bernd Berger Metallbau in Jüterbog

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig zugestimmt

#### Beschluss Nr. 2021/0119

Vergabe der Ingenieurleistungen für die Erneuerung der Beleuchtungsanlage in den Straßen: Vorstadt Neumarkt,

Hauptstraße, Baruther Straße und Baruther Chaussee im Zusammenhang mit dem Ausbau der B 102, 2. Bauabschnitt in Jüterbog an das Ingenieurbüro Schulze aus Dobbrükw

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig zugestimmt

## **Bekanntmachung der Stadt Jüterbog über die Verlängerung des Durchführungszeitraums des Sanierungsverfahrens für das Sanierungsgebiet „Altstadt Jüterbog“ bis zum 30.12.2030**

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss-Nr. 2021/0111 in ihrer Sitzung am 24.11.2021 auf Grundlage des § 142 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 39 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg in der zum Zeitpunkt des Beschlusses jeweils aktuellen Fassung einstimmig die Verlängerung des Durchführungszeitraums der Sanierung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Jüterbog“ bis zum 31.12.2030 beschlossen.

### **Hintergrund**

Seit dem 1. Januar 2007 ist gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Diese Frist soll nach dem Gesetz 15 Jahre nicht überschreiten.

Für Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, regelt die Überleitungsvorschrift des § 235 Abs. 4 BauGB, dass diese Satzungen spätestens bis zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB aufzuheben sind.

Ist die Sanierung bis zu diesem Zeitpunkt nicht durchzuführen, kann die Gemeinde ausnahmsweise im begründeten Einzelfall entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB durch einfachen Beschluss die in der Überleitungsvorschrift gesetzlich vorgegebene Frist verlängern. Eine bereits verlängerte Frist kann durch Beschluss erneut verlängert werden.

Die aktuell gültige Sanierungssatzung der Stadt Jüterbog für das Sanierungsgebiet „Altstadt Jüterbog“ ist mit ihrer Bekanntmachung am 06.05.1993 in Kraft getreten und wäre somit gemäß § 235 Abs. 4 BauGB spätestens zum 31.12.2021 aufzuheben. Die aktuell gültige Sanierungssatzung finden Sie unter <https://www.jueterbog.eu/ortsrecht>.

Ausweislich der aktuellen Fortschreibung des Sanierungsplanes und damit verbunden der Erreichung der Ziele der Sanierung sind insbesondere noch folgende, für die Sanierung wesentliche Maßnahmen durchzuführen:

- **Sanierung Eierturm, 2. Bauabschnitt:**

Der bauliche Zustand des Eierturms macht eine umfangreiche Sanierung erforderlich. Bei diesem, erbaut um ca. 1300, handelt es sich um den letzten erhaltenen Teil der Innentoranlage am Neumarkt.

- **Sanierung weiterer Abschnitte der mittelalterlichen Stadtmaueranlage:**

z. B. die Bereiche Hinter der Mauer und am Dammtor-

turm sowie der Wehrturm an der Schulstraße weisen einen umfassenden Sanierungsbedarf auf.

- **Sanierung Töpfergasse 1:**

Das Einzeldenkmal, im direkten Umfeld des Rathauses gelegen, weist einen hohen Sanierungsbedarf auf.

- **Sanierung Nikolaikirchstraße 25:**

Der markante, giebelständig zur Straße ausgerichtete Fachwerkbau von 1748 ist ein Einzeldenkmal mit langer Historie, welches direkt zur Nikolaikirche und zur Kirche umgebenden Freifläche ausgerichtet ist. Das Gebäude befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand.

- **Sanierung Pferdestraße 49:**

Für eine nachhaltige Leerstands-beseitigung an diesem zentralen Ort soll das Gebäude umgebaut werden. In diesem Kontext sind auch Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben an unterschiedlichen Gebäudeteilen notwendig.

- **Sanierung Zinnaer Straße, 2. Bauabschnitt:**

Die Zinnaer Straße im Abschnitt zwischen Zinnaer Tor und der Einmündung der Straße Planeberg ist das letzte Teilstück des öffentlichen Straßenraumes in der Altstadt, das noch nicht saniert wurde. Die Sanierung schließt die Bemühungen um ein einheitliches, ansprechend gestaltetes Straßenbild in der Altstadt erfolgreich ab.

- **Zahlreiche Ordnungsmaßnahmen, verteilt im gesamten Sanierungsgebiet, bedürfen noch der Umsetzung.**

- **Fortführung des Verfügungsfonds zur Umsetzung weiterer Maßnahmen**

Da die noch durchzuführenden Maßnahmen bis zum 31.12.2021 nicht vollständig umgesetzt werden können, wird die Frist bis zum 31.12.2030 verlängert.

Jüterbog, den 19. Januar 2022



Joachim Wasmansdorff  
stellvertr. Bürgermeister  
der Stadt Jüterbog





**Bekanntmachung der Stadt Jüterbog****Bekanntmachung der Genehmigung der Satzung der Stadt Jüterbog über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt Jüterbog"**

Das Sanierungsgebiet wird umgrenzt: Ausgehend vom Einmündungspunkt am "Bleichhag"/"Schillerstraße" schließt die nördliche bzw. östliche Begrenzung des Sanierungsgebietes einen Teil der ehemaligen Wallzone ein, so daß die südliche Straßenbegrenzung der "Schillerstraße" die Grenze bildet.

Im Anschluß an die "Schillerstraße" führt die Grenze diagonal über die "Zinnaer Vorstadt" bis zur Einmündung in die Straße "Am Abtshof" und wird weitergeführt zu der Straße "Am Weichhaus".

Die äußere Straßenbegrenzungslinie beider Straßen bildet jeweils auch die nördliche bzw. östliche Grenze des Sanierungsgebietes.

Im weiteren Verlauf quert die Grenze die "Große Straße" und mündet in die Straße "An der Südmauer", deren östliche bzw. südliche Straßenbegrenzungslinie die östliche bzw. südliche Grenze des Sanierungsgebietes bildet.

Die Grenze verläuft in westlicher Richtung entlang der Straße "An der Südmauer" bis zur Kreuzung des Flurstückes 37/1, das mit seiner westlichen Flurstücksgrenze die äußere Kante der ehemaligen doppelten Stadtmauer und damit die Grenze des Sanierungsgebietes festlegt.

Die Grenze verläuft weiter entlang der westlichen Flurstücksgrenzen 38/39 und 40 und trifft auf die Straße "Am Dammtor", die diagonal gequert wird bis zur Einmündung der in nördlicher Richtung verlaufenden fußläufigen Verbindung zwischen "Am Dammtor" und "Am Bleichhag". Die östliche (innere) Straßenbegrenzungslinie dieses Verbindungsweges sowie der Straße "Am Bleichhag" bildet auch die westliche Grenze des Sanierungsgebietes bis zum Einmündungspunkt auf die Schillerstraße.

Das Sanierungsgebiet umfaßt alle Grundstücke und Grundstücksteile der im Lageplan abgegrenzten, vorweg beschriebenen, Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

1. Die von der Gemeindevertretung der Stadtverordnetenversammlung der

Stadt Jüterbog in ihrer Sitzung am 27.8.1992 beschlossene Sanierungssatzung "Altstadt Jüterbog" wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 15.4.1993 Aktenzeichen W-147/93 gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB genehmigt.

2. Die Sanierungssatzung wird im Bauamt der Stadtverwaltung Jüterbog Zimmer 202 während der Sprechzeiten (Dienstag und Donnerstag) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Sanierungssatzung wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Sanierungssatzung in Kraft.

3. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres - Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren - seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

4. Auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB wird hingewiesen. Diese haben folgenden Wortlaut:

**§ 152 Anwendungsbereich**

Die Vorschriften dieses Abschnitts sind im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet anzuwenden, sofern die Sanierung nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

**§ 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung**

(1) Sind aufgrund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, werden bei deren Bemessung Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten

sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

(2) Liegt bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert, der sich in Anwendung des Absatzes 1 ergibt, liegt auch hierin eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 Abs. 2.

(3) Die Gemeinden oder der Sanierungsträger darf beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt. In den Fällen des § 144 Abs. 4 Nr. 4 und 5 darf der Bedarfsträger keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt.

(4) Bei der Veräußerung nach den §§ 89 und 159 Abs. 3 ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. § 154 Abs. 5 ist dabei auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der der durch die Sanierung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.

(5) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind

1. Absatz 1 auf die Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 2 und im Falle der Geldabfindung nach § 59 Abs. 2 und 4 bis 6 sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 entsprechend anzuwenden;

2. Wertänderungen, die durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets eintreten, bei der Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 3 und 4 und im Falle des Geldausgleichs nach § 59 Abs. 2 sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 zu berücksichtigen;

3. § 58 nicht anzuwenden.



### § 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers

(1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen. Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet anzuwenden.

(2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die restliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

(3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluß der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im ganzen vor Abschluß der Sanierung zulassen; dabei kann auch ein höherer Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluß der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat, und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

(4) Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird in einem Monat nach der Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben.

Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öf-

fentliche Last auf dem Grundstück.

(5) Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Die Darlehensschuld ist mit höchstens 6 von Hundert jährlich zu verzinsen und mit 5 von Hundert zusätzlich der ersparten Zinsen jährlich zu tilgen. Der Tilgungssatz kann im Einzelfall bis auf 1 von Hundert herabgesetzt werden und das Darlehen niedrig verzinslich oder zinsfrei gestellt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten oder zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragspflichtigen nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung geboten ist. Die Gemeinde soll den zur Finanzierung der Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihres Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht einräumen.

(6) Die Gemeinde kann von den Eigentümern auf den nach den Absätzen 1 bis 4 zu entrichtenden Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist; die Absätze 1 bis 5 sind sinngemäß anzuwenden.

### § 155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen

(1) Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen,

1. die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind; für Umlegungsverfahren bleibt Absatz 2 unberührt,

2. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; soweit der Eigentümer gemäß § 147 Abs. 2 Ordnungsmaßnahmen durchgeführt hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzurechnen,

3. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises in einem den Vorschriften

der Nummer 1 und 2 sowie des § 154 entsprechenden Betrag zulässigerweise bereits entrichtet hat.

(2) Ein Ausgleichsbetrag entfällt, wenn eine Umlegung nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 durchgeführt worden ist.

(3) Die Gemeinde kann für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn

1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist, und

2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Die Entscheidung nach Satz 1 kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.

(4) § 135 Abs. 5 ist auf den Ausgleichsbetrag entsprechend anzuwenden.

(5) Im übrigen sind die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den Erlass entsprechend anzuwenden.

(6) Sind dem Eigentümer Kosten der Ordnungsmaßnahmen entstanden, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit sie über den nach § 154 und Absatz 1 ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen.

### § 156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung

(1) Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2, die vor der förmlichen Festlegung entstanden sind, bleiben unberührt.

(2) Hat die Umlegungsstelle vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets in einem Umlegungsverfahren, das sich auf Grundstücke im Gebiet bezieht, den Umlegungsplan nach § 66 Abs. 1 aufgestellt, oder ist eine Vorwegentscheidung nach § 76 getroffen worden, bleibt es dabei.

(3) Hat die Enteignungsbehörde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes den Enteignungsbeschluß nach § 113 für ein in dem Gebiet gelegenes Grundstück erlassen, oder ist eine Einigung nach § 110 beurkundet worden, sind die Vorschriften des ersten Kapitels weiter anzuwenden. Jüterbog, den 28.4. 1993

*B.R.*  
Bernd Rüdiger  
Bürgermeister





## Anlage zur Satzung der Stadt Jüterbog über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt Jüterbog"



## Bäume müssen stehenbleiben

Wie das Amt für Umweltschutz im Landratsamt mitteilt, sind das Fällen und Beschneiden von gesunden Bäumen bis 30.9.1993 verboten. Anträge auf Baumfällungen, die jeder, der eine Fällung beabsichtigt, stellen muß, werden erst ab 1.10.1993 bis 28.2.1994 wieder genehmigt.

In Extremfällen können schon vor Ablauf der Verbotsfrist Genehmigungen erteilt werden.

Informationen sind bei Bedarf im zuständigen Sachgebiet im Landratsamt, Telefon 44 30 23, zu erfragen.

Verstöße gegen diese Verordnung des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes können mit erheblichen Geldbußen geahndet werden.

Landratsamt



**Theater- & Konzertstätte Jüterbog**

Telefon/Fax 26 02  
Mönchenkirchplatz 4

### Die kleine Entführung

18. Jahrhundert, Sturm, Blitze, Kanonendonner, mitten im Inferno der Elemente wird ein Schiff geentert. Die Besatzung leistet verzweifelten Widerstand, doch die Seeräuber sind übermächtig. BASSA SELIM, ihr Anführer und sein Leibwächter OSMIN entführen KONSTANZE und BLONDCHEN. BELMONTE wird verwundet, die Freunde müssen aufgeben.

Wird es zur Befreiung der Gefangenen kommen, und was passiert ihnen noch alles? Laßt Euch überraschen!

Am 5.5.1993 um 10.00 Uhr und 13.30 Uhr gastiert das Elbe-Elster-Theater mit dem Stück "Die kleine Entführung" von Konrad Chr. Göke und Serge Weber nach Wolfgang Amadeus Mozart - "Die Entführung aus dem Serail" in der Theater- und Konzertstätte Jüterbog.

Das Stück ist für Kinder ab 6 Jahren gedacht.

Die Kartenvorbestellungen sind wie immer telefonisch, schriftlich oder dienstags in der Zeit von 9.00 bis 18.00 Uhr in der Theater- und Konzertstätte möglich.

Marianne Scheske





Geltungsbereich Sanierungssatzung "Altstadt"

## Folgekostenrichtlinie für sozial verträgliche Baulandentwicklung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.11.2021 (Beschl.Nr. 2021/0103) die Folgekostenrichtlinie zum Abschluss städtebaulicher Verträge, gemäß § 11 BauGB unter besonderer Berücksichtigung der sozial verträglichen Baulandentwicklung, gebilligt.

### Präambel

Durch die kommunale Bauleitplanung werden im Regelfall neue Baurechte geschaffen, mit denen erhebliche Bodenwertsteigerungen einhergehen können. Dieser Wertsteigerung stehen aber auch Kosten gegenüber, die sich aus der Baulandentwicklung ergeben: Dazu gehören Planungskosten, Erschließungskosten, umweltbezogene Kompensationsmaßnahmen und Kosten für soziale Infrastruktur. Ohne den Einsatz zusätzlicher Instrumente müssten viele dieser Kosten von der Allgemeinheit getragen werden, während die Bodenwertsteigerung in der Regel allein den Planungsbegünstigten (in der Regel den Grundstückseigentümern) zusteht.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB besteht u.a. die Aufgabe der Bauleitplanung darin, „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ zu gewährleisten. Nach § 11 BauGB und den ergänzenden Vorschriften des öffentlichen Rechts und des Zivilrechts darf die Gemeinde städtebauliche Verträge im Rahmen der vorbenannten Rechtsvorschriften schließen, um den Eigentümer an Kosten und Lasten zu beteiligen, die durch sein Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind und um damit die Kommune (die Stadt Jüterbog) zu entlasten. Der Gesetzgeber hat mit dem städtebaulichen Vertrag, dem Erschließungsvertrag und dem Vorhaben- und Erschließungsplan Instrumente entwickelt, die eine Beteiligung des

Grundstückseigentümers an den Kosten einer Baulandentwicklung ermöglichen. Teilweise werden diese Instrumente zur Übertragung einiger der benannten Kosten (z.B. Planungskosten, Erschließungskosten) bereits seit Jahren von der Stadt Jüterbog angewendet.

Bisher wird die Möglichkeit, die Grundstückseigentümer auch an den sozialen Folgekosten der Baulandentwicklung zu beteiligen, nicht angewendet. Durch die Baulandentwicklung entsteht die Notwendigkeit, zusätzliche Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen bereit zu stellen. An den dadurch entstehenden Kosten sollen die Grundstückseigentümer in angemessener Weise beteiligt werden.

Im Gegensatz zu anderen kommunalen Baulandmodellen, strebt die Stadt Jüterbog gegenwärtig keine Regelungen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen an, da ein massiver Engpass an (bezahlbarem) Wohnraum in Jüterbog noch nicht zu erkennen ist.

### § 1 Allgemeine Grundsätze

- (1) Vorhaben im Sinne dieser Richtlinie sind städtebauliche Planungen, deren Umsetzung durch verbindliche Bauleitplanung (§§ 8 und 12 BauGB sowie nach §§13, 13a und 13b BauGB) oder durch städtebauliche Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ermöglicht wird.
- (2) Planungsbegünstigte im Sinne dieser Richtlinie sind in der Regel die Grundstückseigentümer. Die Planungsbegünstigten werden im Folgenden nicht nur als Grundstückseigentümer, sondern auch als Bauherrn, Vorhabenträger oder Vertragspartner der Stadt Jüterbog bezeichnet.

## § 2 Vorhaben außerhalb der Richtlinie

Die Richtlinie findet keine Anwendung

- a) bei Vorhaben, die ohne verbindliche Bauleitplanung genehmigungsfähig sind, also durch eine Genehmigung nach §§ 34 und 35 BauGB, soweit nicht der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zur Ausräumung beeinträchtigter öffentlicher Belange notwendig ist,
- b) bei Bebauungsplanverfahren, die keine über den Bestand hinausgehenden Baurechte begründen oder für Vorhaben in Gebieten mit bereits rechtsgültigen Bebauungsplänen oder wenn und soweit im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Richtlinie Genehmigungsansprüche nach § 33 BauGB bestehen; die Pflicht zur Übernahme der Planungs- und ggf. Erschließungskosten bleibt unberührt,
- c) bei Bebauungsplanverfahren, die Baurecht schaffen für bis zu 3 Wohneinheiten; die Pflicht zur Übernahme der Kosten nach § 4 bleibt unberührt,
- d) bei Bebauungsplanverfahren, bei denen das Erfordernis der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans insbesondere zur Beseitigung städtebaulicher Missstände insbesondere bei heterogener Struktur der Grundstückseigentümer wesentlich das wirtschaftliche Interesse der Planungsbegünstigten überwiegt und dies mit dem Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung oder Änderung des Bauleitplans (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) oder im Nachgang bei weiteren Verfahrensschritten von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wird; die Pflicht zur Übernahme der Planungs- und ggf. Erschließungskosten durch den Vorhabenträger bleibt unberührt,
- e) bei Vorhaben innerhalb von Sanierungsgebieten (§§ 136ff BauGB) in umfassenden Verfahren oder Entwicklungsbereichen (§§ 165ff BauGB),
- f) bei Bebauungsplänen oder Teilen von Bebauungsplänen, in deren Geltungsbereich ein Umlegungsverfahren nach BauGB durchgeführt wird.

## § 3 Richtlinienanwendung im Bebauungsplanverfahren

- (1) Die Richtlinienanwendung wird in einem zeitlich koordinierten Verfahren in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Voraussetzung für den Abwägungsbeschluss im Bebauungsplanverfahren ist die Unterzeichnung eines Städtebaulichen Vertrags sowie der Angemessenheitsberechnung als Zustimmungserklärung (siehe Anlage A) durch den Planbegünstigten.
- (2) In dem Städtebaulichen Vertrag werden zwischen der Stadt und dem Planungsbegünstigten die grundlegenden Rahmendaten des Vorhabens vereinbart. Dies beinhaltet (mindestens) folgende Punkte:
  - Die allgemeinen Ziele des Planungsverfahrens mit einer ersten Schätzung der voraussichtlichen Anzahl der geplanten Wohneinheiten, sofern es sich um einen Bebauungsplan zur Wohnbaulandentwicklung handelt.
  - Der sich aus den Zielen des Planungsverfahrens ergebende voraussichtliche Platzbedarf in sozialen Folgeeinrichtungen entsprechend § 6 dieser Richtlinie.

- Den Anfangswert entsprechend § 8.2 dieser Richtlinie.
- Den voraussichtlichen Endwert entsprechend § 8.3 dieser Richtlinie.
- Die Zahlungsmodalitäten entsprechend § 9 dieser Richtlinie.

- (3) Der Städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan ist vor dem Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom Vorhabenträger zu unterzeichnen. Die Unterschrift des Hauptverwaltungsbeamten der Stadt Jüterbog erfolgt nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über den Städtebaulichen Vertrag. Wird der Städtebauliche Vertrag nicht unterzeichnet, wird der Stadtverordnetenversammlung empfohlen, den Abwägungsbeschluss nicht zu fassen.
- (4) Dem Städtebaulichen Vertrag ist eine Angemessenheitsberechnung als Anlage beizufügen.

## § 4 Pflichtige Kostenübernahmen

- (1) Bei Bauleitplanverfahren, die überwiegend im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegen, ist grundsätzlich im rechtlich zulässigen Rahmen vertraglich die Übernahme der externen Kosten für Planung und etwaige Gutachten zu vereinbaren.
- (2) Zwischen der Stadt und dem Planungsbegünstigten wird ein Erschließungsvertrag über die für die Stadt unentgeltliche Herstellung von Erschließungsanlagen einschließlich der unentgeltlichen Übertragung der dazu erforderlichen Grundstücke an die Stadt abgeschlossen. Die Stadt trägt nach Maßgabe der bundesgesetzlichen Regelungen im Regelfall keine Kosten für die Erschließung des Plangebietes. Der Erschließungsvertrag kann gesondert vereinbart werden, ist aber vor Abwägungsbeschluss vom Vorhabenträger zu unterzeichnen.
- (3) Sofern der Bebauungsplan aus dem konkreten planerischen Konzept und dem jeweils begründeten Bedarf heraus öffentliche Grünflächen oder öffentliche Spiel-, Sport- oder Freizeitflächen festsetzt, trägt der Planbegünstigte die Kosten für die Herstellung, die Anwuchs- und Entwicklungspflege sowie die kosten- und lastenfreie Übertragung der hergestellten Flächen an die Stadt.
- (4) Die umweltbezogenen Verpflichtungen (insbesondere Arten- und Biotopschutz, Eingriffsreglung, Waldumwandlung), die entsprechend des Bebauungsplans mit Umweltbericht und zur Sicherung der Vollzugsfähigkeit des Plans notwendig sind, werden nach den Bestimmungen des § 1a BauGB und den einschlägigen fachrechtlichen Umweltvorschriften realisiert. Die Kosten trägt der Planungsbegünstigte.
- (5) Die Kosten nach den Abs. 1 – 4 werden pauschaliert und in der Angemessenheitsprüfung gem. §§ 8 ff berücksichtigt.

## § 5 Soziale Folgekosten

- (1) Die Übertragung der Investitionskosten für soziale Infrastruktureinrichtungen ist nur bei Vorhaben anzuwenden,



die Wohnungsbau ermöglichen.

- (2) Die Richtlinie sieht die Übertragung der vom Vorhaben bedingten Kosten für die Errichtung oder die Erweiterung von sozialen Infrastruktureinrichtungen auf den Planungsbegünstigten vor. Nicht Gegenstand der Richtlinie sind Folgekosten wie Betriebskosten oder Personalkosten.
- (3) Soziale Infrastruktureinrichtungen im Sinne dieser Richtlinie sind Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippen, Kindergärten, Horte) und Grundschulen. Weiterführende Schulen werden nicht betrachtet.
- (4) Vorhaben, die Wohnungsbau nur für Bevölkerungsgruppen realisieren, die keinen Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen generieren, können von der Anwendung dieser Regelung ausgenommen werden, sofern der spezifische Nutzungszweck dauerhaft gesichert wird. Über die Ausnahme von den Regelungen dieser Richtlinie wird nur auf begründeten Antrag hin entschieden. Die Entscheidung trifft der Hauptausschuss bzw. die Stadtverordnetenversammlung.

## **§ 6 Berechnung des Platzbedarfs durch die Baulandentwicklung**

- (1) Die Ermittlung des Bedarfs an Plätzen in den sozialen Infrastruktureinrichtungen, der sich aus dem Vorhaben ergibt, erfolgt anhand eines standardisierten Berechnungsverfahrens.
- (2) Dazu wird zunächst die potentielle zukünftige Anzahl von Wohneinheiten im Vorhabengebiet ermittelt. Bei der Überplanung von Bestandsgebieten sind im Anwendungsbereich dieser Richtlinie die potentielle zukünftige Anzahl der durch den Bebauungsplan neu zugelassenen Wohneinheiten im Vorhabengebiet zu ermitteln.
- (3) Anschließend erfolgt die Berechnung der zukünftigen Bewohner\*innen durch Multiplikation der ermittelten Wohneinheiten mit 1,3 bei Geschosswohnungen bzw. mit 2,5 bei Einfamilienhäusern/Doppelhaushälften/Reihenhäusern. Im letzten Bearbeitungsschritt wird von der ermittelten zukünftigen Anzahl der Bewohner\*innen der Prozentsatz berechnet, der für die sozialen Folgeeinrichtungen Kita und Grundschule relevant ist. Die vorliegende Richtlinie geht von einem Anteil von 1% je Altersjahrgang aus. Daraus ergibt sich dann die Anzahl der aus dem Vorhaben resultierenden zusätzlichen Plätze in den sozialen Infrastruktureinrichtungen.
- (4) Zur Ermittlung des Bedarfs an neu zu errichtenden Plätzen sind die vorhandenen freien Plätze und die prognostizierte Einwohnerentwicklung in der Stadt Jüterbog zu berücksichtigen.

## **§ 7 Beteiligung an den sozialen Folgekosten**

- (1) In der Regel werden die Herstellungskosten der notwendigen sozialen Infrastruktur durch Zahlung eines pauschalen Finanzierungsbeitrags je herzustellenden Platz vom Planungsbegünstigten abgelöst.

- (2) Der Planungsbegünstigte kann alternativ die zusätzlich benötigten Plätze durch Errichtung einer Kindertagesbetreuungseinrichtung in fachlicher Abstimmung mit der Stadt Jüterbog selbst schaffen oder die tatsächlich entstehenden Kosten für die Schaffung der zusätzlich benötigten Plätze durch Dritte oder die Stadt Jüterbog tragen („Spitzabrechnung“).
- (3) Für zusätzlich benötigte Plätze in Grundschulen trägt der Planungsbegünstigte die Kosten für die Schaffung der zusätzlich benötigten Plätze. Die Errichtung erfolgt durch die Stadt Jüterbog.
- (4) Die pauschalierten Kosten betragen für Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und in Grundschulen jeweils 21.600 € pro Platz.
- (5) Ein entsprechend der nachfolgenden Regelungen festgelegter Mindestanteil der durch die Planung erzielten Netto-Bodenwertsteigerung soll als Investitionsanreiz bei den Planungsbegünstigten bleiben. Der Planungsbegünstigte übernimmt bis zu 45 % der sozialen Folgekosten. Der Betrag darf nicht höher sein, als 20 % seiner Netto-Bodenwertsteigerung.

## **§ 8 Angemessenheitsprüfung**

### **§ 8.1 Allgemeiner Grundsätze**

- (1) Die Grenze für die Vertragsfreiheit des Städtebaulichen Vertrages findet sich in § 11 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB: Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein und im sachlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen (sogenanntes Koppelungsverbot). Das Koppelungsverbot wird dann verletzt, wenn die vereinbarte Leistung erkennbar nicht mehr dem Vorhaben, sondern zum Beispiel weit überwiegend der Allgemeinheit dient.
- (2) Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung werden alle wirtschaftlichen Belastungen berücksichtigt, die dem Planungsbegünstigten durch die Regelungen dieser Richtlinie entstehen. Dazu zählen auch gegebenenfalls notwendige Leistungen wie weitere Grundstücksübertragungen (z.B. für Kindertagesbetreuungseinrichtungen). Bei Grundstücksübertragungen an die Stadt ist grundsätzlich von einer kosten- und lastenfreien Übertragung auszugehen. Weiterhin werden die Erschließungs- und Planungskosten sowie Kosten für Umweltmaßnahmen pauschal berücksichtigt.
- (3) Die Angemessenheitsprüfung erfolgt bis zum Abschluss des Städtebaulichen Vertrages und ist als Anlage dem Vertrag beizufügen (vgl. § 3 Abs. 4).

### **§ 8.2 Anfangswert**

- (1) Der Anfangswert im Sinne der Richtlinie ergibt sich in der Regel aus der jeweils aktuellen Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planverfahrens.

- (2) Im Ausnahmefall, wenn die Grundstücke im Bebauungsplangebiet wesentlich von den Grundstücken, die dem jeweiligen Bodenrichtwert zugrunde liegen, abweichen, wird der Anfangswert durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen/eine Sachverständige für Grundstückswertermittlung auf den Zeitpunkt vor Einleitung des Planungsverfahrens auf Antrag des Planungsbegünstigten bestimmt. Der Planungsbegünstigte hat die Kosten zu tragen.
- (3) Der Anfangswert wird in dem Städtebaulichen Vertrag (inkl. Angemessenheitsberechnung, siehe Anlage) vor Abwägungsbeschluss des Entwurfes festgelegt und von dem Planbegünstigten bestätigt.

### § 8.3 Endwert

- (1) Als Endwert im Sinne dieser Richtlinie wird der Wert bezeichnet, der sich auf der Grundlage der Nutzungsmöglichkeiten (Art und Maß der baulichen Nutzung) des fiktiv rechtskräftigen Bebauungsplanes als Baulandwert aus der zum Zeitpunkt unmittelbar vor bzw. während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 bzw. § 4a Abs. 2-5 aktuellen Bodenrichtwertkarte des Landkreises Teltow-Fläming ergibt. Werden in der aktuellen Bodenrichtwertkarte ein unterer und ein oberer Wert angegeben, gilt der obere Wert.
- (2) Der potentielle Endwert wird zwischen der Stadt und dem Planungsbegünstigten im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags vor Abwägungsbeschluss vereinbart. Kommt eine Einigung nicht zustande, ist der Endwert durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen/eine Sachverständige für Grundstückswertermittlung auf den Zeitpunkt vor Einleitung des Planungsverfahrens auf Antrag des Planungsbegünstigten zu bestimmen. Der Planungsbegünstigte hat die Kosten der Endwertermittlung zu tragen.

### § 8.4 Erschließungskosten

- (1) Diese Richtlinie geht von pauschalierten Erschließungskosten in Höhe von 49 €/qm (2021) aus. Diese pauschalierten Erschließungskosten gehen in die (vorläufige) Angemessenheitsberechnung ein, die vor Abwägungsbeschluss zwischen der Stadt und dem Planungsbegünstigten vereinbart wird (städtebaulicher Vertrag). Dies gilt nur, sofern durch das Vorhaben Neuerschließungsmaßnahmen erforderlich werden.
- (2) Die pauschalierten Erschließungskosten werden ab 2022 jährlich um 2 €/qm erhöht. Es gilt das Kalenderjahr des Abschlusses des Städtebaulichen Vertrags inkl. Angemessenheitsberechnung.
- (3) Sofern die tatsächlichen Erschließungskosten aufgrund von Besonderheiten im Einzelfall (z.B. die Notwendigkeit einer archäologischen Baubegleitung aus Gründen des Bodendenkmalschutzes oder Altlastenbeseitigung) oder durch unvorhersehbare Mehraufwendungen (z.B. Munitionsfunde) die pauschalierten Erschließungskosten um mehr als 20% übersteigen, kann der Vorhabenträger in-

nerhalb von 12 Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplans die Überprüfung der Angemessenheitsberechnung und ggf. Anpassung der Zahlungsverpflichtungen fordern. Die Stadt wird dann die nachgewiesenen Kosten zu 50% in der Angemessenheitsüberprüfung anrechnen. Die Übernahme der pflichtigen Kosten gem. § 4 bleibt unberührt.

### § 8.5 Abschlag für die Errichtung von günstigen Mietwohnungen

- (1) Der Planbegünstigte kann sich gegenüber der Stadt im Städtebaulichen Vertrag dazu verpflichten, einen Teil der neu zu errichtenden Mietwohnungen als günstige Wohnungen zu errichten. Als günstig gilt eine Kaltmiete von bis zu 6,50 €/qm (2021). Dieser Wert wird jährlich an Hand der ortsüblichen Vergleichsmieten angepasst.
- (2) Sofern sich der Planbegünstigte verpflichtet, einen Teil aller Mietwohnungen dauerhaft, das heißt für mindestens 10 Jahre, mit der günstigen Miete nach Abs. 1 zu vermieten, wird für maximal 25% dieser Wohnungen ein Nachlass auf den sozialen Folgekostenbeitrag in Höhe von 0,5 €/qm monatlich auf 10 Jahre gewährt. Im Ergebnis bedeutet dies bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 qm einen Nachlass von 4.500 € je Wohnung.
- (3) Näheres, wie zum Beispiel Sicherungsinstrumente oder Nachweisverpflichtungen, regelt der Städtebauliche Vertrag.

### § 9 Regelungen zur Zahlungspflicht

- (1) Die Regelungen zu Höhe und Zeitpunkt der Zahlung sind Gegenstand des Städtebaulichen Vertrages, der vor Planreife von Vorhaben (§ 33 BauGB) im künftigen Bebauungsplangebiet abzuschließen ist, d.h. in der Regel vor dem Abwägungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung.
- (2) Bei Herstellung der zusätzlich benötigten Plätze durch den Planungsbegünstigten sind die Bedingungen für die Herstellungsverpflichtung im städtebaulichen Vertrag zu definieren. Erfolgt die Herstellung der zusätzlich benötigten Plätze und die Übergabe der Einrichtung durch den Planungsbegünstigten an die Stadt Jüterbog erst nach Planreife für Vorhaben im Bebauungsplangebiet, so ist für die Herstellungsverpflichtung bzw. alternativ die Kostenersatzung nach den Regelungen dieser Richtlinie durch den Planungsbegünstigten Sicherheit – insbesondere durch Bürgschaft – zu leisten.
- (3) Bei Übernahme der tatsächlich entstehenden Investitionskosten sind im städtebaulichen Vertrag die Bedingungen festzulegen, nach deren Eintreten die Zahlungsverpflichtung besteht.
- (4) Dem Planbegünstigten stehen im Rahmen der Verhandlung über den Städtebaulichen Vertrag folgende Optionen zur Zahlung der anteiligen sozialen Folgekosten zur Verfügung:



- a. Der Planbegünstigte einigt sich mit der Stadt im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags auf eine abschließende pauschale Regelung zu den sozialen Folgekosten, die durch die geplante Anzahl der Wohnungen seines Bauvorhabens verursacht werden. Grundlage sind die pauschalen Werte entsprechend der Angemessenheitsprüfung (§§ 8 ff). Eine Überprüfung der Annahmen und ggf. Anpassung an die tatsächliche Preis- bzw. Wertentwicklung erfolgt nicht. Der Planungsbegünstigte zahlt den vollen im Städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage der Angemessenheitsprüfung festgelegten Betrag innerhalb von 4 Wochen nach Unterschrift unter den Städtebaulichen Vertrag auf das Konto der Stadt, spätestens jedoch bis zum Abwägungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung.
- b. Der Planbegünstigte einigt sich mit der Stadt im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags auf die Höhe der vertraglich zu vereinbarenden sozialen Folgekosten. Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage der pauschalen Werte entsprechend §§ 8ff dieser Richtlinie sowie der Anzahl der durch die Planung ermöglichten (zusätzlichen) Wohnungen entsprechend des abschließenden Planungsstandes. Der Planungsbegünstigte zahlt 1/3 der Kosten innerhalb von 4 Wochen nach Unterschrift unter den Städtebaulichen Vertrag, spätestens jedoch bis zum Abwägungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung auf das Konto der Stadt. Ein weiteres Drittel ist nach Verkauf bzw. Realisierung von 1/3 der Baugrundstücke (bzw. 30% des Netto-Baulandes), spätestens jedoch 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu zahlen. Das letzte Drittel ist, wenn das Plangebiet vollständig realisiert bzw. veräußert wurde, spätestens jedoch 3 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans an die Stadt zu zahlen. Beiden Seiten steht das Recht zu, die Annahmen des Städtebaulichen Vertrags innerhalb von 12 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans anhand der tatsächlichen bzw. absehbaren Kosten bzw. Erlöse zu überprüfen. Zeichnet sich eine Abweichung von den Annahmen von mehr als 20% ab, wird die Berechnung des sozialen Folgekostenzuschusses nachjustiert.

- (5) Die Stadt wird im Falle einer Regelung der Zahlungspflicht nach Abs. 4 Buchst. b mit dem Vorhabenträger eine angemessene Regelung zur Sicherung der Ansprüche der Stadt vereinbaren.

### § 10 Verwendung der Kostenbeteiligung

- (1) Die Mittel der Kostenbeteiligung werden für Neu-, Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahmen, sowie für die Beschaffung notwendiger Einrichtungsgegenstände im Schul-, Hort, und Kitabereich verwendet. Notwendige Investitionen laut Bedarfsplanung können von der Stadt auch vorauslagert und im Nachgang mit den Mitteln der Kostenbeteiligung verrechnet werden.
- (2) Die zweckgebundenen Mittel der Kostenbeteiligung und deren Verwendung sind separat als Sonderposten nachzuweisen. Die Verwendung der Mittel erfolgt in einem angemessenen zeitlichen Rahmen zur Realisierung des geplanten Vorhabens. Dazu gehören auch Kosten der

Vorhaltung von Einrichtungen.

- (3) Nicht zu verwendende Mittel sind an den/ die Planungsbegünstigten anteilmäßig zurückzuzahlen.

### § 11 Übergangsregelung

- (1) Diese Richtlinie gilt auch für alle Bauleitplanverfahren, die zum Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung über diese Richtlinie noch im Verfahren sind. Als Abschluss des Verfahrens gilt, dass der abschließende Abwägungsbeschluss bereits durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst wurde oder durch andere Rechtsgänge die Planreife des Bauleitplans nach § 33 BauGB festgestellt wurde.
- (2) Bei Bauleitplanverfahren, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Richtlinie durch Veröffentlichung im Amtsblatt bereits im Entwurf vorlagen, d.h. der Offenlagebeschluss wurde durch die Stadtverordnetenversammlung bereits gefasst, wird in Abweichung von § 7 Abs. 5 dieser Richtlinie die Kostenbeteiligung auf 15% seiner Netto-Bodenwertsteigerung begrenzt.
- (3) Abs. 2 gilt nur für Bauleitplanverfahren, bei denen der Städtebauliche Vertrag bis zum Beschluss dieser Folgekostenrichtlinie abgeschlossen wird.

Die Richtlinie tritt mit Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.11.2021 in Kraft.

**Information:** Herr Zetzmann Tel.: 033 72 - 463 369  
E-Mail: [bauamt@jueterbog.de](mailto:bauamt@jueterbog.de)

**Internet:** Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung ist im Internet unter der Internet-Adresse: <https://www.jueterbog.eu/seite/197042/bauleitplanung.html> eingestellt.

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 2 G des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. S. 1728, 1793) geändert worden ist.

Jüterbog, den 10.01.2022



Joachim Wasmansdorff  
stellvertr. Bürgermeister  
der Stadt Jüterbog



**Angemessenheitsberechnung****a) Berechnung des Bedarfs**

|   |             |
|---|-------------|
| Größe des Plangebietes:                   | 0 qm        |
| öffentliche Verkehrsfläche:               | 0 qm        |
| öffentliche Grünfläche, Spielplätze etc.: | 0 qm        |
| ergibt Bauland:                           | <b>0 qm</b> |
| zu erwartende Wohneinheiten:              |             |
| EFH, DH, RH                               | 0 WE        |
| MFH                                       | 0 WE        |
| Summe                                     | <b>0</b>    |

|                          | Wohneinheiten<br>(WE) | Bewohner<br>pro WE |          |
|--------------------------|-----------------------|--------------------|----------|
| potentielle Bewohnerzahl | 0                     | *2,5=              | 0        |
| EFH, DH, RH              |                       |                    |          |
| potentielle Bewohnerzahl | 0                     | *1,3=              | 0        |
| MFH                      |                       |                    |          |
|                          |                       | <b>Summe</b>       | <b>0</b> |

Ergibt folgenden Platzbedarf in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen sowie die daraus folgende maximale Kostenbeteiligung:

|                          |             |   |
|--------------------------|-------------|---|
| potentielle Kinderzahl:  | <b>12 %</b> | (jeder Jahrgang wird mit 1% angenommen) |
|                          | davon:      |   |
| Krippe (0-3 Jahre)       | 3%          | 0                                       |
| Kita (3-6 Jahre)         | 3%          | 0                                       |
| Hort (6-12 Jahre)        | 6%          | 0                                       |
| Grundschule (6-12 Jahre) | 6%          | 0                                       |
| <b>Summe</b>             | <b>0</b>    | Betreuungsplätze werden benötigt        |

| Einrichtung | potentielle<br>Kinderzahl | Versorgungs-<br>quote    | Platzbedarf   | Kosten<br>(*21.600 €) |
|-------------|---------------------------|--------------------------|---------------|-----------------------|
| Krippe      | 0                         | 60%                      | 0             | 0,00 €                |
| Kita        | 0                         | 100%                     | 0             | 0,00 €                |
| Hort        | 0                         | 60%                      | 0             | 0,00 €                |
| Grundschule | 0                         | 100%                     | 0             | 0,00 €                |
|             |                           | nur Kindertagesbetreuung | <b>0,00 €</b> | Summe 1               |
|             |                           | gesamt (mit Grundschule) | <b>0,00 €</b> | Summe 2               |

**b) Berechnung der zu erwartenden Bodenwertsteigerung**

|  |      |               |
|--|------|---------------|
| Anfangswert (Plangebiet):                      | 0 qm | 0,00 €        |
| Endwert (Bauland):                             | 0 qm | 0,00 €        |
| <b>Ergibt eine Brutto- Wertsteigerung von:</b> |      | <b>0,00 €</b> |

**Abzüglich**

|   |               |
|---|---------------|
| Erschließungskosten (pauschal 49 € /qm Bauland) | 0,00 €        |
| Planungskosten (pauschal 4 € /qm Plangebiet)    | 0,00 €        |
| Umweltmaßnahmen (pauschal 3 € /qm Plangebiet)   | 0,00 €        |
| <b>ergibt insgesamt:</b>                        | <b>0,00 €</b> |

Daraus folgt eine Netto- Bodenwert Steigerung von: **0,00 €**  
entspricht 0 €/qm Bauland

**c) Berechnung der Folgekosten**

1. Dem Planungsbegünstigten werden bis zu 45 % der errechneten sozialen Folgekosten auferlegt.

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| errechnete soziale Folgekosten | 0,00 €        |
| <b>davon 45 %</b>              | <b>0,00 €</b> |

2. 45 % der berechneten sozialen Folgekosten dürfen 20 % der Netto- Bodenwertsteigerung des Planungsbegünstigten nicht übersteigen.

|  |               |
|--|---------------|
| zu erwartende Netto- Bodenwertsteigerung | 0,00 €        |
| <b>davon 20 %</b>                        | <b>0,00 €</b> |

|                          |   |                                |
|--------------------------|---|--------------------------------|
| 45%                      | < | 20%                            |
| der sozialen Folgekosten | > | der Netto- Bodenwertsteigerung |
| 0,00 €                   |   | 0,00 €                         |

Der Planungsbegünstigte muss 0,00 € (0,00 %) der sozialen Folgekosten übernehmen.



## **Amtliche Bekanntmachungen anderer Stellen**

### **Tierseuchenallgemeinverfügung**

Auf Grund zahlreicher Nachweise hochpathogener aviärer Influenza-Viren (HPAIV) bei Wildvögeln sowie einiger Ausbrüche von Geflügelpest bei Hausgeflügel wird nachfolgende Tierseuchenallgemeinverfügung zur Vermeidung des Eintrages der Geflügelpest in Geflügelbestände durch Wildvögel auf der Grundlage der Verordnung (EU) 2016/429 i.V.m. § 38 Abs. 11 und § 6 des Tiergesundheitsgesetz<sup>1</sup> und § 13 der Geflügelpest-Verordnung<sup>2</sup> erlassen.

Anordnung der Aufstallung von Geflügel in Risikogebieten für das Gebiet des Landkreises Teltow-Fläming sowie weitere Maßnahmen:

nachfolgende Städte, Gemeinden bzw. Ortsteile werden als Risikogebiete mit sofortiger Wirkung festgelegt:

- A. Stadt Trebbin, Kliestow, Blankensee, Schönhagen, Stangenhagen, Löwendorf, Ahrensdorf (in der Gemeinde Nuthe-Urstromtal)
- B. Rangsdorf, Klein Kienitz, Jühnsdorf, Groß Machnow
- C. Kloster Zinna, Neuhoof, Grüna
- D. Hohengörsdorf, Hohenahlsdorf, Borgisdorf
- E. Altes Lager, Niedergörsdorf, Dennewitz

<sup>1</sup> Gesetz zur Vorbeugung vor und Bekämpfung von Tierseuchen (Tiergesundheitsgesetz – TierGesG) in der Fassung vom 21. November 2018 (BGBl. I S. 1938) letzte eingearbeitete Änderung: Artikel 100 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626 1685)

<sup>2</sup> Verordnung zum Schutz gegen die Geflügelpest (Geflügelpest-Verordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2018 (BGBl. I S. 1665) in der aktuellen Fassung

1. In den aufgeführten Städten, Gemeinden und Ortsteilen ist grundsätzlich alles Geflügel (Hühner, Truthühner, Perlhühner, Rebhühner, Fasane, Laufvögel, Wachteln, Enten, Gänse) aufzustallen.

Die Aufstallung kann erfolgen

- in geschlossenen Ställen oder
- unter einer Vorrichtung, die aus einer überstehenden, nach oben gegen Einträge gesicherten dichten Abdeckung (kein Netz) und mit einer gegen das Eindringen von Wildvögeln gesicherten Seitenbegrenzung bestehen muss.

2. In den Risikogebieten sind Geflügelausstellungen, Geflügelmärkte und Veranstaltungen ähnlicher Art gemäß § 4 Viehverkehrsverordnung<sup>3</sup> verboten.

3. Geflügel darf außerhalb einer gewerblichen Niederlassung im Reisegewerbe nur verkauft bzw. abgegeben werden, soweit das Geflügel längstens vier Tage vor der Abgabe 1. klinisch tierärztlich oder, 2. im Fall von Enten und Gänsen, virologisch nach näherer Anweisung der zuständigen Behörde mit negativem Ergebnis auf hochpathogenes oder niedrigpathogenes aviäres Influenzavi-

rus untersucht worden ist. (Ausnahme: Abgabe zur unmittelbaren Schlachtung). Derjenige, der das Geflügel abgibt, hat eine tierärztliche Bescheinigung über das Ergebnis der Untersuchung nach Satz 1 mitzuführen. Die Bescheinigung ist der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.

Mögliche Ausnahmen von der Aufstallungspflicht können auf schriftlichen Antrag mit Auflagen genehmigt werden.

Die sofortige Vollziehung der Anordnungen werden nach § 80 Abs. 2 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung<sup>4</sup> angeordnet.

Weitere Schutzmaßnahmen, die grundsätzlich für alle Geflügelhalter im Landkreis Teltow-Fläming gelten:

4. Wer Geflügel hält, hat dies dem Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz gemäß § 26 Abs. 1 Satz 1 Viehverkehrsverordnung anzuzeigen. Zusätzlich ist gemäß § 2 Abs. 1 Geflügelpest-Verordnung mitzuteilen, ob das Geflügel in Ställen oder im Freien gehalten wird.  
Wer sein Geflügel bereits gemeldet hat, muss die Meldung nicht wiederholen.
5. Grundsätzlich hat jeder der Geflügel hält, ein Register zu führen und dieses drei Jahre lang aufzubewahren. In das Register sind unverzüglich einzutragen:

- im Falle des Zugangs von Geflügel Name und Anschrift des Transportunternehmens und des bisherigen Tierhalters, Datum des Zugangs sowie Art des Geflügels,
- im Falle des Abgangs von Geflügel Name und Anschrift des Transportunternehmens und des künftigen Tierhalters, Datum des Abgangs sowie Art des Geflügels,
- für den Fall, dass mehr als 100 Stück Geflügel gehalten werden, je Werktag die Anzahl der verendeten Tiere,
- für den Fall, dass mehr als 1 000 Stück Geflügel gehalten werden, je Werktag zusätzlich die Gesamtzahl der gelegten Eier jedes Bestandes,
- im Falle der Abgabe von Geflügel auf einer Geflügel-ausstellung oder einer Veranstaltung ähnlicher Art zusätzlich
  1. a) die Anzahl und
  1. b) die Kennzeichnung des Geflügels.

6. Werden in Gefangenschaft gehaltene Vögel anderer Arten (Greifvögel, Ziervögel, etc.) zu Erwerbszwecken gehalten, gilt die Meldepflicht und die Pflicht zur Führung eines Registers nach Nummer 5 Anstrich 1 bis 3 und 5 Buchstabe a ebenfalls.

<sup>3</sup> Verordnung zum Schutz gegen die Verschleppung von Tierseuchen im Viehverkehr (Vieverkehrsverordnung – ViehVerkV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2020 (BGBl. I S. 1170)

<sup>4</sup> Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.2014 (BGBl. I S. 890) m.W.v. 16.07.2014

7. Wer Geflügel hält, hat sicherzustellen, dass
- die Tiere nur an Stellen gefüttert werden, die für Wildvögel nicht zugänglich sind,
  - die Tiere nicht mit Oberflächenwasser, zu dem Wildvögel Zugang haben, getränkt werden und
  - Futter, Einstreu und sonstige Gegenstände, mit denen Geflügel in Berührung kommen kann, für Wildvögel unzugänglich aufbewahrt werden.
8. A. Treten innerhalb von 24 Stunden in einem Geflügelbestand
- Verluste von mindestens drei Tieren bei einer Bestandsgröße von bis zu 100 Tieren oder
  - Verluste von mehr als 2 von Hundert (2 %) der Tiere des Bestandes bei einer Bestandsgröße von mehr als 100 Tieren auf oder
  - kommt es zu einer erheblichen Veränderung der Legeleistung oder der Gewichtszunahme,

so hat der Tierhalter unverzüglich durch einen Tierarzt das Vorliegen einer Infektion mit dem Influenzavirus durch geeignete Untersuchungen ausschließen zu lassen.

- B. Treten in einem Enten- oder Gänsebestand (ohne anderes Geflügel), über einen Zeitraum von mehr als vier Tagen
- Verluste von mehr als der dreifachen üblichen Sterblichkeit der Tiere des Bestandes oder
  - eine Abnahme der üblichen Gewichtszunahme oder Legeleistung von mehr als 5 von Hundert ein,

so hat der Tierhalter unverzüglich durch einen Tierarzt das Vorliegen einer Infektion mit dem Influenzavirus ausschließen zu lassen.

Im Fall von Nr. 8 ist der Tierhalter verpflichtet das Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt über die Verluste und die erfolgten Maßnahmen zu informieren.

**Telefon:** 03371 - 608-2201, -2210, -2215  
**Fax:** 03371 - 608 9040  
**Email:** veterinaeramt@teltow-flaeming.de

### Begründung

Gemäß §1 des Gesetzes zur Ausführung des Tiergesundheitsgesetzes bin ich zuständig für die Durchführung der Vorschriften des Tiergesundheitsgesetzes und der auf Grund des Tiergesundheitsgesetzes erlassenen Rechtsverordnungen.

Seit Mitte Oktober 2021 wird ein verstärktes Auftreten von hochpathogener Aviärer Influenza (HPAI) des Subtyps H5N1 bei Wildvögeln in Deutschland festgestellt.

Nach einer Risikoeinschätzung des Friedrich-Loeffler-Institut (FLI) wird das Risiko einer Ausbreitung von HPAIV H5 bei Wildvögeln sowie einer Übertragung auf gehaltene Vögel in Deutschland als hoch eingestuft.

Die lokale Ausbreitung an der Nord- und Ostseeküste bestimmt die Dynamik des Ausbruchsgeschehens. Meldungen über infizierte Wildvögel aus Bayern, Rheinland-Pfalz, Sachsen, Baden-Württemberg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Sachsen-Anhalt und Brandenburg weisen je-

doch darauf hin, dass sich das Virus überregional ausbreitet und es jederzeit zu weiteren Fällen in der Wildpopulation kommen kann, die das Risiko der Einschleppung in Hausgeflügelbestände erhöhen. Freilandhaltungen sind besonders gefährdet. Ausbrüche der Geflügelpest in Hausgeflügelbeständen wurden bereits in mehreren Bundesländern festgestellt.

Um dem hohen Risiko des Eintrags der Geflügelpest in geflügelhaltende Betriebe und Privathaltungen durch infizierte Wildvögel so weit wie möglich zu begegnen, ist es erforderlich Kontakte in jeglicher Form zu minimieren.

Auf der Grundlage einer Risikobewertung sind deshalb diese Maßnahmen zum Schutz der Hausgeflügelbestände erforderlich.

Die festgelegten Risikogebiete für den Landkreis Teltow-Fläming befinden sich in der Umgebung von Wildvogeleinstandsgebieten um den Blankensee und den Rangsdorfer See, in denen ein erhöhtes Wildvogelaufkommen festgestellt wurde. Weiterhin gelten als Risikogebiete besonders geflügeldichte Gebiete im Landkreis Teltow-Fläming.

Die angeordnete Maßnahme unter Ziffer 1 ist geeignet, den Zweck der Verhinderung einer Infektion von Hausgeflügel zu erreichen, bzw. das Risiko der Übertragungswege zu minimieren. Die Aufstallung ist erforderlich, da kein anderes, milderes Mittel zur Verfügung steht, welches gleichermaßen geeignet ist. Die Anordnung ist auch angemessen, da die wirtschaftlichen Nachteile, welche die betroffenen Tierhalter durch die Aufstallung erleiden, im Vergleich zum gesamtwirtschaftlichen Schaden, der durch einen Geflügelpestausbuch im Hausgeflügelbestand für die gesamte Region entstehen kann, nachrangig sind.

Die weiteren Anordnungen dienen ebenfalls dem Schutz der Ausbreitung und Übertragung der Geflügelpest. Das Verbot von Ausstellungen und Märkten und Veranstaltungen ähnlicher Art von Geflügel ist aus tierseuchenrechtlichen Gründen erforderlich. Das Zusammentreffen von Vögeln unterschiedlicher Herkunft, die sich möglicherweise in der Inkubationszeit befinden, birgt die große Gefahr, dass es zu einer massiven Verbreitung der aviären Influenza kommt. Auch die Anordnung, bei gewerblicher Abgabe von Geflügel dieses untersuchen zu lassen, ist aus tierseuchenrechtlichen Gründen geboten, um der Verbreitung der Geflügelpest entgegen zu wirken. Die angeordneten Maßnahmen sind geeignet, erforderlich und angemessen.

Gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung ist die sofortige Vollziehung dann anzuordnen, wenn ein besonderes Interesse seitens der Öffentlichkeit besteht. Vorliegend besteht ein besonderes öffentliches Interesse daran, dass der Eintrag und die Ausbreitung der Geflügelpest in Hausgeflügelbestände verhindert werden muss. Die Maßnahme dient dem Schutz hoher Rechtsgüter, die Gefahr der Weiterverbreitung der Tierseuche und der damit verbundene wirtschaftliche Schaden sind höher einzuschätzen, als persönliche Interessen an der aufschiebenden Wirkung eines eingelegten Rechtsbehelfs.

Diese Verfügung tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft.

### Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Landkreis Teltow-Fläming, Die Landrätin, Am Nuthefließ 2, 14943 Luckenwalde erhoben werden.

### Hinweise

Verstöße gegen die Bestimmungen der Geflügelpest-Verordnung können gemäß § 64 Nr. 17 in V. m. §32 Tiergesundheitsgesetz mit einer Geldbuße bis 30.000 Euro geahndet werden.

Luckenwalde, den 07.01.2022

  
 Wehlan  
 Landrätin

## 2. Änderungsbeschluss

Das Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Dienstsitz Potsdam hat beschlossen:

Das mit Anordnungsbeschluss vom 05.11.2007 und 1, Änderungsbeschluss vom 25.06.2010 festgestellte Gebiet des

### Bodenordnungsverfahrens Kloster Zinna Verf.-Nr. 11001/Q, neu: 100107

wird gemäß § 63 Abs. 2 Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) i.V.m. § 8 Abs. 2 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) wie folgt geändert:

#### 1. Verfahrensgebiet

##### 1.1 Hinzuziehung von Flurstücken

Zum Verfahrensgebiet werden nachstehend aufgeführte Flurstücke hinzugezogen und auch insoweit das Bodenordnungsverfahren angeordnet:

### Land Brandenburg Landkreis Teltow-Fläming Stadt Jüterbog

| Gemarkung | Flur   | Flurstücke  |
|-----------|--------|---|
| Jüterbog  | 19     | 9/1, 343, 346, 434, 435, 438, 439, 444, 445, 446, 449, 450, 857, 1049, 1053, 1056 |
|           | 20     | 171/1, 514, 518, 644  |
|           | 21     | 190, 293  |
|           | 22     | 269/1, 308  |
|           | 23     | 99/1  |
|           | 25     | 43, 44, 209, 298, 541, 543, 545, 765  |
|           | Werder | 5   |
|           |        | 100   |

|               |   |  |
|---------------|---|--|
| Markendorf    | 1 | 253  |
| Kloster Zinna | 1 | 779, 781, 783, 785, 787, 789, 791, 799, 801, 803, 806, 808, 811, 814, 816, 831, 833, 835, 837, |
|               | 2 | 491, 493, 494  |
|               | 3 | 76, 77/2   |
|               | 6 | 12, 99   |

Die Größe der zugezogenen Flurstücke beträgt lt. Liegenschaftskataster ca. 4 ha.

#### 1.2 Ausschluss von Flurstücken

Nachstehend aufgeführte Flurstücke werden aus dem Verfahrensgebiet ausgeschlossen:

### Land Brandenburg Landkreis Teltow-Fläming Stadt Jüterbog

| Gemarkung | Flur       | Flurstücke   |
|-----------|------------|--|
| Grüna     | 1          | 88, 90, 92, 94, 96   |
|           | 2          | 93, 110, 135, 138/3, 222, 224, 226, 228, 230, 232, 233, 234, 235, 261, 278, 280, 282, 284  |
|           | 4          | 405, 407, 409  |
|           | 19         | 85, 983, 984, 985, 988, 990, 992, 993, 1051, 1057  |
|           | 20         | 2/1, 2/2; 4/1, 5/1; 5/2; 6/1, 7/1, 24, 30/1, 155, 436, 479, 481, 482, 489, 493, 495, 497, 499, 501, 503, 505, 510  |
| Jüterbog  | 22         | 451  |
|           | 24         | 151, 153, 155, 157, 159, 161, 163, 165, 167  |
|           | 25         | 423/1, 467/9, 598, 600, 602, 604, 606, 608, 610, 626, 853, 855, 859  |
|           | 39         | 15, 16/1, 16/2   |
|           | Werder     | 1  |
| Werder    | 1          | 284, 292/2, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 427, 429 |
|           | 5          | 102, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 116, 118, 119, 120, 121  |
|           | Neuhof     | 1  |
|           | 2          | 9, 10, 24, 376, 352, 355   |
|           | 2          | 52   |
| Neuheim   | 1          | 317, 535, 53   |
|           | 2          | 93   |
|           | Markendorf | 1  |
|           | 1          | 101/1, 101/3, 101/4, 101/5, 101/6, 101/7, 102/1, 125/1, 237, 239, 241, 245   |
|           | 2          | 346, 348, 350, 352, 354, 356, 358, 360, 362, 364, 366, 368, 370, 372, 374, 376, 378, 402, 403, 405, 407, 409, 410, 411, 412, 413   |
|           | 8          | 10/3-10/13   |



|               |   |  |
|---------------|---|--|
| Kloster Zinna | 1 | 656, 775, 777, 812, 818, 820, 823, 826 |
|               | 2 | 496,498                                |
|               | 3 | 217, 218, 283, 290, 292, 293, 295      |

Die Größe der ausgeschlossenen Flurstücke beträgt lt. Liegenschaftskataster ca. 37 ha.

Das geänderte Verfahrensgebiet hat nunmehr eine Größe von ca. 2.902 ha.

Das Verfahrensgebiet ist auf der als Anlage beige-fügten Gebietskarte dargestellt.

## 2. Auslegung

Die Auslegung des Beschlusses mit Gründen und Gebietskarte wird gemäß den Bestimmungen des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) durch Veröffentlichung im Internet unter <https://lelf.brandenburg.de/lelf/de/flurneuordnung/informationenzubov/klstr1nnzn1cbov/> ersetzt. Die Unterlagen sind für die Beteiligten zwei Wochen lang nach der Bekanntmachung im Internet einsehbar.

## 3. Beteiligte

Am Bodenordnungsverfahren sind gemäß § 10 FlurbG beteiligt:

- als Teilnehmer  
die Eigentümer der zum Verfahrensgebiet gehörenden Grundstücke, die den Eigentümern gleichstehenden Erbbauberechtigten sowie die Inhaber von selbständigem Gebäudeeigentum.
- als Nebenbeteiligte
  - a) Gemeinden und Gemeindeverbände, in deren Bezirk Grundstücke vom Bodenordnungsverfahren betroffen werden,
  - b) andere Körperschaften des öffentlichen Rechts, die Land für gemeinschaftliche oder öffentliche Anlagen erhalten (§§ 39 und 40 FlurbG) oder deren Grenzen geändert werden (§ 58 Abs. 2 FlurbG),
  - c) Wasser- und Bodenverbände, deren Gebiet mit dem Verfahrensgebiet räumlich zusammenhängt und dieses beeinflusst oder von ihm beeinflusst wird,
  - d) Inhaber von Rechten an den zum Verfahrensgebiet gehörenden Grundstücken oder von Rechten an solchen Rechten oder von persönlichen Rechten, die zum Besitz oder zur Nutzung solcher Grundstücke berechtigen oder die Benutzung solcher Grundstücke beschränken,
  - e) Empfänger neuer Grundstücke nach den §§ 54 und 55 FlurbG bis zum Eintritt des neuen Rechtszustandes (§ 61 Satz 2 FlurbG),
  - f) Eigentümer von nicht zum Verfahrensgebiet gehörenden Grundstücken, denen ein Beitrag zu den Unterhaltungs- oder Ausführungskosten auferlegt wird (§§ 42 Abs. 3 und 106 FlurbG) oder die zur Errichtung fester Grenzzeichen an der Grenze des

Verfahrensgebietes mitzuwirken haben (§ 56 FlurbG).

## 4. Teilnehmergeinschaft des Bodenordnungsverfahrens Kloster Zinna

Die Eigentümer der zugezogenen Flurstücke, die den Eigentümern gleichstehenden Erbbauberechtigten sowie die Inhaber von selbständigem Gebäudeeigentum auf den zugezogenen Flurstücken werden Mitglieder der „Teilnehmergeinschaft des Bodenordnungsverfahrens Kloster Zinna“

Die Eigentümer und Erbbauberechtigten der ausgeschlossenen Flurstücke sowie die Inhaber von selbständigem Gebäudeeigentum auf den ausgeschlossenen Flurstücken scheiden insoweit aus der Teilnehmergeinschaft aus.

## 5. Aufforderung zur Anmeldung unbekannter Rechte

Rechte an den zum Verfahrensgebiet zugezogenen Flurstücken, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, aber zur Beteiligung am Bodenordnungsverfahren berechtigen, sind gemäß § 14 Abs. 1 FlurbG innerhalb einer Frist von drei Monaten nach erfolgter Bekanntmachung dieses Beschlusses beim Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Groß Glienicke, Seeburger Chaussee 2, 14476 Potsdam anzumelden.

Auf Verlangen der oberen Flurbereinigungsbehörde hat der Anmeldende sein Recht innerhalb einer von der Behörde zu setzenden Frist nachzuweisen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist der Anmeldende nicht mehr zu beteiligen.

Werden Rechte erst nach Ablauf der bezeichneten Frist angemeldet oder nachgewiesen, so kann die obere Flurbereinigungsbehörde die bisherigen Verhandlungen und Festsetzungen gemäß § 14 Abs. 2 FlurbG gelten lassen.

Der Inhaber eines Rechts muss nach § 14 Abs. 3 FlurbG die Wirkung eines vor der Anmeldung eingetretenen Fristablaufes ebenso gegen sich gelten lassen wie der Beteiligte, dem gegenüber die Frist durch Bekanntgabe des Verwaltungsaktes zuerst in Lauf gesetzt worden ist.

## 6. Zeitweilige Einschränkungen des Eigentums

Gemäß der §§ 34 und 85 Ziff. 5 FlurbG ist hinsichtlich der zugezogenen Flurstücke von der Bekanntgabe dieses Beschlusses an bis zur Unanfechtbarkeit des Bodenordnungsplanes in folgenden Fällen die Zustimmung der oberen Flurbereinigungsbehörde erforderlich:

- a) wenn die Nutzungsart der Grundstücke im Verfahrensgebiet geändert werden soll; dies gilt nicht für die Änderungen, die zum ordnungsgemäßen Wirtschaftsbetrieb gehören.
- b) wenn Bauwerke, Brunnen, Gräben, Einfriedungen,

Hangterrassen und ähnliche Anlagen errichtet, hergestellt, wesentlich verändert oder beseitigt werden sollen.

- c) wenn Obstbäume, Beerensträucher, Rebstöcke, Hopfenstöcke, einzelne Bäume, Hecken, Feld- und Ufergehölze beseitigt werden sollen. Die Beseitigung ist nur in Ausnahmefällen möglich, soweit landeskulturelle Belange, insbesondere die des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht beeinträchtigt werden.
- d) wenn Holzeinschläge vorgenommen werden sollen, die den Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung übersteigen.

Sind entgegen den Anordnungen zu a) und b) Änderungen vorgenommen oder Anlagen hergestellt oder beseitigt worden, so können sie im Bodenordnungsverfahren unberücksichtigt bleiben. Die obere Flurbereinigungsbehörde kann den früheren Zustand gemäß § 137 FlurbG wiederherstellen lassen, wenn dieses der Bodenordnung dienlich ist. Sind Eingriffe entgegen der Anordnung zu c) vorgenommen worden, so muss die obere Flurbereinigungsbehörde Ersatzpflanzungen anordnen.

Sind entgegen der Anordnung zu d) Holzeinschläge vorgenommen worden, so kann die obere Flurbereinigungsbehörde anordnen, dass derjenige, der das Holz gefällt hat, die abgeholzte oder verlichtete Fläche nach Anweisungen der Forstaufsichtsbehörde wieder ordnungsgemäß in Bestand zu bringen hat.

Zu widerhandlungen gegen die Anordnung zu Buchstaben b), c) und d) dieses Beschlusses sind Ordnungswidrigkeiten und können mit einer Geldbuße bis zu 1.000,00 € für den einzelnen Fall geahndet werden (§ 154 FlurbG, §§ 1 und 17 Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG)). Unter Umständen kann auch eine höhere Geldbuße auferlegt werden (§ 17 Abs. 4 OWiG). Außerdem können Gegenstände eingezogen werden, auf die sich die Ordnungswidrigkeit bezieht (§ 154 Abs. 3 FlurbG).

Für die ausgeschlossenen Flurstücke werden die mit dem Anordnungsbeschluss bzw. dem 2. Änderungsbeschluss verfügbaren Einschränkungen des Eigentums aufgehoben.

## 7. Finanzierung des Verfahrens

Die Verfahrenskosten trägt gemäß § 104 FlurbG das Land Brandenburg.

Die Ausführungskosten trägt gemäß § 105 FlurbG die Teilnehmergeinschaft.

## 8. Anordnung der sofortigen Vollziehung

Die sofortige Vollziehung dieses Beschlusses wird nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 4 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) angeordnet.

## 9. Gründe

Die Voraussetzungen für die Änderungen gem. § 8 Abs. 2 FlurbG liegen vor.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bodenordnungsverfahrens wurde festgestellt, dass für die aufgeführten auszuschließenden Flurstücke im Bodenordnungsverfahren kein Regulierungsbedarf besteht. Des Weiteren wurden auf Grund der Umringsvermessung Teilungen an lang gestreckten Anlagen (Straßen und Wegen) vorgenommen, nicht benötigte Teilabschnitte sind aus dem Verfahrensgebiet auszuschließen. Für die Flurstücke des Bebauungsgebietes „Holländer“ in Jüterbog besteht kein Regulierungsbedarf, deshalb werden diese Flurstücke aus dem Verfahrensgebiet entlassen.

Infolge von Änderungen am Umring im Bereich Sandgarten und im Bereich der Nuthe sind auf Grund der Topographie (minimale Splissflächen) Flurstücke hinzuzuziehen. Mit dem 1. Änderungsbeschluss zum Anordnungsbeschluss wurden irrtümlich Flurstücke aus dem Verfahrensgebiet entlassen, die im vermessenen Umring des Verfahrensgebietes liegen und einer Regulierung bedürfen, deshalb sind diese Flurstücke der Gemarkung Kloster Zinna wieder hinzuzuziehen.

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung wird durch das überwiegende Interesse der Vielzahl der beteiligten Grundeigentümer und Landwirtschaftsbetriebe, insbesondere der Antragsteller des Bodenordnungsverfahrens, an einer zügigen Verfahrensdurchführung zur Wiederherstellung der vollen Verfügbarkeit des Eigentums gerechtfertigt. Daher muss das Interesse einzelner Beteiligter an der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs zurückstehen.

## 10. Hinweis über die Erhebung personenbezogener Daten

Im Bodenordnungsverfahren werden personenbezogene Daten von Verfahrensbeteiligten und Dritten verarbeitet. Nähere Informationen gemäß der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) können auf der Internetseite <https://lelf.brandenburg.de/lelf/de/flurneuordnung/informationenzubov/>

eingesehen werden. Alternativ sind die Informationen auch beim Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Groß Glienicke, Seeburger Chaussee 2, 14476 Potsdam erhältlich.

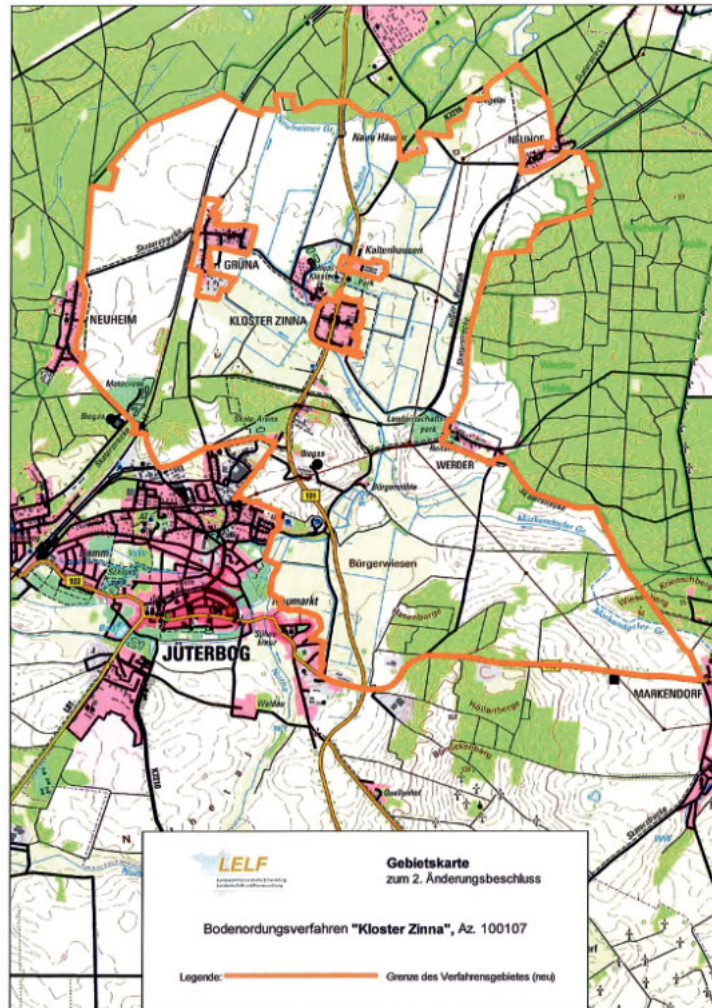


## 11. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Änderungsbeschluss kann innerhalb eines Monats beim Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Groß Glienicke, Seeburger Chaussee 2, 14476 Potsdam Widerspruch erhoben werden.

Potsdam den 03.01.2022

Im Auftrag  
  
Benthin  
Referatsleiter



**Ende der amtlichen Bekanntmachungen**

## Impressum - Amtsblatt für die Stadt Jüterbog

Herausgeber des amtlichen Teils und Verantwortlicher für die amtlichen Bekanntmachungen und amtlichen Mitteilungen der Stadt Jüterbog mit den Ortsteilen Gröna, Kloster Zinna, Markendorf, Fröhden, Neuheim, Neuhoof und Werder, vertreten durch den Bürgermeister,  
Postanschrift: Markt 21, 14913 Jüterbog, Telefon: 03372 - 46 31 05, Fax: 03372 - 46 34 10, [www.jueterbog.de](http://www.jueterbog.de)

Druck, Verlag und Vertrieb: FlämingWerbung, Pferdestraße 8, 14913 Jüterbog, Telefon: 03372 - 44 29 56, Fax: 03372 - 44 29 58, [www.FlaemingWerbung.de](http://www.FlaemingWerbung.de), [mail@FlaemingWerbung.de](mailto:mail@FlaemingWerbung.de)

Redaktion: Stadtverwaltung Jüterbog, Markt 21, 14913 Jüterbog, Telefon: 03372 - 46 31 05, [ordnungsamt@jueterbog.de](mailto:ordnungsamt@jueterbog.de)

Auflage: 500 Exemplare\*

Nächste Erscheinung: 16.02.2022

Bezugsmöglichkeiten und -bedingungen:

Das Amtsblatt liegt kostenlos zu den Öffnungszeiten an folgenden Stellen aus:  
Rathaus I, Flurbereich Zi. 105, Markt 21, 14913 Jüterbog  
Schaukasten Marktplatz Jüterbog  
Rathaus II, Mönchenkirchplatz 1, 14913 Jüterbog  
Kulturquartier Mönchenkloster, Mönchenkirchplatz 4, 14913 Jüterbog

\* Einzelexemplare sind außerhalb des Verbreitungsgebietes zum Preis von 0,40 Euro pro Exemplar und Erscheinen zuzüglich Versand- und Portokosten über die Stadtverwaltung Jüterbog zu beziehen.