

1. Änderung des VEP „Wohnbebauung Am Joachimsteich / Mühlenstraße“ der Stadt Golßen

Abwägungsprotokoll (Beteiligung der Öffentlichkeit durch Offenlage in der Zeit vom 12.02.2024 – 15.03.2024 sowie der Behörden und sonstigen TÖB mit Schreiben vom 28.11.2023

Stand: 15.03.2024

Teil II. Beteiligungsverfahren der Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB

Im Beteiligungsverfahren wurden 19 Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Folgend aufgeführte 6 Beteiligte gaben keine Stellungnahme ab:

1. Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Baudenkmalpflege
2. Deutsche Telekom AG
3. Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald
4. Zentraldienst der Polizei / Kampfmittelbeseitigungsdienst
5. Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung
6. Amt Unterspreewald

Von den 6 Beteiligten, die keine Stellungnahme abgegeben haben, sind keine Belange bekannt, die in die Abwägung einzustellen wären.

13 Beteiligte gaben eine Stellungnahme ab.

Hiervon haben folgend aufgeführte 12 Beteiligte keine Einwendungen vorgebracht:

1. Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz
2. Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege
3. Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe
4. TAZV
5. Stadt- und Überlandwerke Luckau Lübbenau
6. EWE Netz GmbH
7. Landesbetrieb Straßenwesen
8. Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen
9. Gewässerunterhaltungsverband „Obere Dahme-Berste“
10. Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung
11. Regionale Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH
12. Gemeinde Baruth/Mark

Folgend die Abwägung zu den vorbrachten Einwendungen, Bedenken und / oder Hinweisen:

Lfd. Nr., Behörde Datum d. Stellungnahme	Sachpunkt	Kurzzinhalt der Stellungnahme	Prüfung / Abwägungsvorschlag
1. Landkreis Dahme- Spreewald Stellungnahme vom 05.01.2024	1.1. Untere Naturschutz- behörde:	<p>Keine Einwände</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise:</p> <p>In der Zusammenfassung unter Punkt 3.3 des Umweltberichtes wird dargestellt, dass der als monetärer Gegenwert des Kompensationsdefizites ermittelte Geldbetrag (rund 37.100 Euro) nicht in Form einer ausgleichenden Pflanzung im restlichen Kommunalgebiet der Stadt Golßen erfolgen soll, sondern als Ersatzzahlung im Durchführungsvertrag festgeschrieben wird. Dies ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des zweiten Satzes "Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich." im § 1a Abs. 3 BauGB ;nicht zulässig! Eine Kompensation durch Ersatzzahlung ist rechtlich keine zulässige Option! Der. Punkt 3.3 des Umweltberichtes ist hinsichtlich der rechtlich korrekten Erläuterung unter Punkt 2.5.3 des Umweltberichtes zu überarbeiten und anzupassen.</p>	<p>Sachaufklärung und Abwägung der Stadt Golßen:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zwischenzeitlich ist der Durchführungs- und Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Golßen und dem Vorhaben- und Erschließungsträger abgeschlossen worden. In §3 dieses Vertrages ist die erforderliche Ersatzpflanzung von 68 Bäume gemäß Artenliste der Festsetzungen mit einer Pflanzgutqualität als Hochstamm, mind. 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm als externe Kompensationsmaßnahme zulasten des Vorhaben- und Erschließungsträgers vertraglich gesichert worden. Begründung und Umweltbericht sind dementsprechend anzupassen.</p> <p>keine Abwägung erforderlich</p>
	1.2. Untere Wasserbehörde:	<p>Einwände:</p> <p>Im Planentwurf werden nur ungenügende Aussagen zur Niederschlagsentwässerung getroffen bzw. wird nicht auf das Entwässerungskonzept vom Fachbüro BEV vom 11.08.2023 Bezug genommen. Es soll eine erhebliche Versiegelung einschließlich</p>	<p>Sachaufklärung und Abwägung der Stadt Golßen:</p> <p>Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der dem VE-Plan zugehörige Durchführungs- und Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Golßen und dem Vorhaben- und Erschließungsträger ist zwischenzeitlich, nach den Erfordernissen vor Satzungsbeschluss abgeschlossen worden.</p>

		<p>Zufahrtsstraße erfolgen. Die Niederschlagsentwässerung gehört zur Erschließung eines Grundstückes dazu und muss bereits frühzeitig im Rahmen des Planverfahrens betrachtet werden.</p> <p>b) Rechtsgrundlage: & 1 Abs. 6 BauGB i. V. m. WHG und BbgWG</p> <p>c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:</p> <p>Nach § 54 BbgWG ist Niederschlagswasser, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist, vorzugsweise zu versickern. Hierzu ist ein Niederschlagsentwässerungskonzept unter Beachtung der Bodenverhältnisse, der versiegelten Dach- und Verkehrsflächen sowie der sonstigen versiegelten Flächen/Zufahrtsstraße zu erarbeiten und die Ergebnisse im Bebauungsplan in geeigneter Weise festzusetzen. Grundsätzlich sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für die Niederschlagsentwässerung vorzuhalten und entsprechend darzustellen.</p> <p>Entsprechend den Erläuterungen der Begründung, Punkt 4.2 soll einerseits das anfallende Niederschlagswasser vorzugsweise versickert werden, Vorhalteflächen in öffentlichen Grünflächen sollen vorgesehen werden. Andererseits findet sich im selben Punkt der Begründung die Aussage, dass entsprechend dem Baugrundgutachten die Versickerungsbedingungen ungünstig sind und eine vorzugsweise Ableitung von Niederschlagswasser der versiegelten Flächen empfohlen wird. Hierzu gibt es vom Fachbüro</p>	<p>Als Grundlage des Erschließungsbestandteils des Vertrages ist durch BEV-Ing. ein Niederschlagsentwässerungskonzept unter Beachtung der Bodenverhältnisse, der versiegelten Dach- und Verkehrsflächen sowie der sonstigen versiegelten Flächen/Zufahrtsstraße zu erarbeitet und mit der Stadt Golßen abgestimmt worden. Die planrelevanten Ergebnisse sind in den Planteil -Fortschreibung der grünordnerischen TF 1.2- festgesetzt und in der Begründung erläutert worden. Da die Formulierungen der Begründung offenbar missverständlich sind, sind diese zu klärstellen.</p> <p>Ergänzend sei darauf verwiesen, dass bei einem VE-Plan die Erschließung des geplanten Vorhabens vom Vorhabenträger umsetzungsreif geklärt sein muss. Dazu muss im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht jede Leitung und jeder Anschlussschacht festgesetzt werden, jedoch ist der Nachweis zu erbringen, dass die Erschließung gesichert werden kann.</p> <p>Dies ist vorliegend gesichert. Einer Änderung der Planung bedarf es nicht.</p> <p>Abwägungsvorschlag: keine Änderung der Planung</p> <p>Abwägungsergebnis: Ja / Nein / Enthalt.</p>
--	--	--	---

		BEV ein Entwässerungskonzept vom 11.08.2023. Im Entwässerungskonzept wird die Errichtung eines eigenen Regenwasserkanals mit Hebeanlage und Pumpwerk in den südlich gelegenen Schleusengraben empfohlen und berechnet. Aus dieser Dimensionierungsberechnung und den jetzigen Planunterlagen geht jedoch nicht hervor, ob nur die reine Straßenentwässerung dafür möglich ist oder ob auch eine zumindest teilweise Entwässerung der geplanten Wohngrundstücke möglich wäre.	
	<u>1.3. Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde:</u>	Keine Einwände	
	<u>1.4. Untere Denkmalschutzbehörde:</u>	Keine Einwände	
	<u>1.5. Bauaufsichtsbehörde:</u>	Keine Einwände	
	<u>1.6. Brandschutzdienststelle</u>	Keine Einwände	
	<u>1.7. Straßenverkehrsamt</u>	Keine Einwände	
	<u>1.7. Zentrales Gebäude- und Immobilienmanagement (GIM)</u>	Keine Einwände	
	<u>1.8. Amt für Veterinärwesen,</u>	Keine Einwände	

<u>Verbraucherschutz und Landwirtschaft</u>		
<u>1.9. Kataster- und Vermessungsamt</u>	Keine Einwände	
<u>1.10. Bauleit- und strategische Planung:</u>	<p>Keine Einwände Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise</p> <p>1. Bei der vorliegenden Planänderung ist weiterhin nicht klar, ob es sich bei der Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handeln soll oder ob die Planänderung als sogenannter Angebotsbebauungsplan erfolgen soll. Für die Planänderung in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes spricht die Aussage unter Punkt 6 der Begründung, dass "das Entwicklungsmanagement der Eigentümer erklärt worden ist und vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag vereinbart wird". Im Kopf der Planzeichnung wird weiterhin angegeben, dass es sich um einen "Vorhabenplan mit integrierten Angaben zur Erschließung" handelt. Konkrete Vorhaben werden im Planentwurf jedoch nicht festgesetzt. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO; die gemäß § 12 Abs. 3a BauGB geforderte Regelung zur Sicherstellung des erforderlichen Vorhabenbezuges fehlt. Weiterhin wird unter Punkt 6 der Begründung ausgeführt, dass "nach dem gegenwärtigen sowie einem prognostizierten künftig steigenden Bedarf an Wohnungen für Familien der städtebauliche</p>	<p>Sachaufklärung und Abwägung der Stadt Golßen:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>1. Nach den Bestimmungen des BauGB ist der „Vorhabenbezogene Bebauungsplan“ formal einem Bebauungsplan nach § 8 BauGB gleichgestellt. Gem. § 12 (1) BauGB kann die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2a BauGB erforderlichen Angaben zu enthalten.</p> <p>Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet. Demensprechend ist die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.1 zu konkretisieren und auf die beabsichtigten Wohngebäude abzustellen.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan kann im Duktus eines „normalen“ Bebauungsplans, d.h. unter Verwendung der bebauungsplanüblichen Festsetzungsmethodik in Inhalt und Form</p>

		<p>Entwicklungsbedarf augenscheinlich und nachweisbar ist".</p> <p>Auch die Aussage spricht nicht den unmittelbar umsetzungsorientierten vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern eher für einen Angebotsbebauungsplan. Handelt es sich bei der Planung um einen Angebotsbebauungsplan sollte in der vorliegenden Konstellation hierzu eine eindeutige Aussage in der Begründung erfolgen. Handelt es sich bei der Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Entwurfsunterlagen für eine rechtskonforme Planung unzureichend und zu überarbeiten (ergänzend wird auf die Ausführungen des Sachgebietes Bauleit- und strategische Planung in der Stellungnahme vom 16.11.2022 verwiesen). Die für die Beurteilung der Planung wesentlichen städtebaulichen Inhalte des Durchführungsvertrages sind in der Begründung zu erläutern.</p>	<p>erarbeitet werden. Dabei kann auf die Baunutzungsverordnung ebenso Bezug genommen werden wie auf die Planzeichenverordnung.</p> <p>Das Anknüpfen an die bebauungsplan-übliche Festsetzungsmethodik und -grafik hat den Vorteil, dass auf eine eingeübte Festsetzungspraxis zurückgegriffen werden kann. Die Anwendung der Baunutzungsverordnung bietet zudem ein hohes Maß an Rechtssicherheit, da die verwendeten Begrifflichkeiten durch eine umfassende Rechtsprechung abgesichert sind. Dies erleichtert auch die Anwendung der rechtskräftigen Satzung durch die Baugenehmigungsbehörde.</p> <p>Die Erschließung des geplanten Vorhabens muss vom Vorhabenträger umsetzungsreif geklärt sein. Dazu muss im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht jede Leitung und jeder Anschlusschacht festgesetzt werden, jedoch ist der Nachweis zu erbringen, dass die Erschließung gesichert werden kann. Die Durchführung erforderlicher Baumaßnahmen ist im Durchführungsvertrag zu regeln.</p> <p>Der Abschluss eines Durchführungsvertrags ist zwingende Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans. Er muss mindestens die Durchführungsverpflichtung für das vereinbarte Vorhaben mit konkreter Fristsetzung sowie die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger umfassen.</p> <p>Der Abschluss des Durchführungsvertrags muss in jedem Fall vor Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB).</p> <p>Die Stadt Golßen führt die 1. Änderung des VEP als vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch. Anhand des vorliegenden Entwurfs sind die beabsichtigten Vorhaben und deren Erschließung hinreichend bestimmt. Der erforderliche Durchführungsvertrag / Erschließungsvertrag ist zwischen der Stadt und dem Vorhaben- und Erschließungsträger rechtswirksam unterzeichnet vorliegend.</p>
--	--	---	--

		<p>2. Alle verwendeten Planzeichen sind in der Planzeichenlegende zu erläutern. Es fehlt die Erläuterung der Baumsignatur und der im östlichsten Baufeld des WA 2 dargestellten drei grünen Kästchen.</p> <p>3. Die zitierten Rechtsgrundlagen sind vor Satzungsbeschluss zu aktualisieren (BauGB).</p>	<p>Darin erklärt der Vorhaben- und Erschließungsträger, dass er willens und in der Lage ist, den VEP innerhalb einer Frist von 5 Jahren zu realisieren.</p> <p>Abwägungsvorschlag: keine Änderung der Planung bzw. der Planart</p> <p>Abwägungsergebnis: Ja / Nein / Enthalt.</p> <p>2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind einzustellen.</p> <p>keine Abwägung erforderlich</p> <p>3. Aktualisierung ist vorzunehmen</p> <p>keine Abwägung erforderlich</p>
--	--	---	--

Teil II. Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange, die für die planerische Konfliktbewältigung von Bedeutung sind (abwägungserhebliche Argumente), zu ermitteln und zu bewerten. Gem. § 1(7) BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB wurden keine Äußerungen / Stellungnahmen abgegeben.