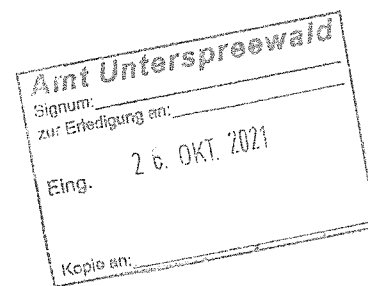


Hinterstoisser & Henkel Grundbesitz GmbH
vertr. d. Herrn M. W. Chr. Henkel und
Herrn Chr. E. Hinterstoisser
Lichtenrader Damm 22

12305 Berlin

Stadt Golßen
vertr. d. das Amt Unterspreewald
Amtdirektor Herr H. Urchs
Markt 1

15938 Golßen



Planungsersuchen zur Aufstellung der 1. Änderung des VEP „Wohnbebauung Am Joachimsteich / Mühlenstraße“ in der Stadt Golßen gem. §13b BauGB

Sehr geehrter Herr Urchs, sehr geehrte Damen und Herren,

auf dem im rechtskräftigen VEP als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Grundstück, bestehend aus dem Flurstück 819 tw. der Flur 5 der Gemarkung Golßen, gelegen südlich der, an der Straße Am Joachimsteich beabsichtigten Wohnbebauung und östlich der Mühlenstraße, ist aufgrund des eingetretenen Bedarfs die Errichtung von Einfamilienhäusern beabsichtigt. Hierfür liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht vor.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gebiet wird hiermit die Aufstellung der 1. Änderung des VEP „Wohnbebauung Am Joachimsteich / Mühlenstraße“ nach §13b BauGB für den folgend dargestellten räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung beantragt.

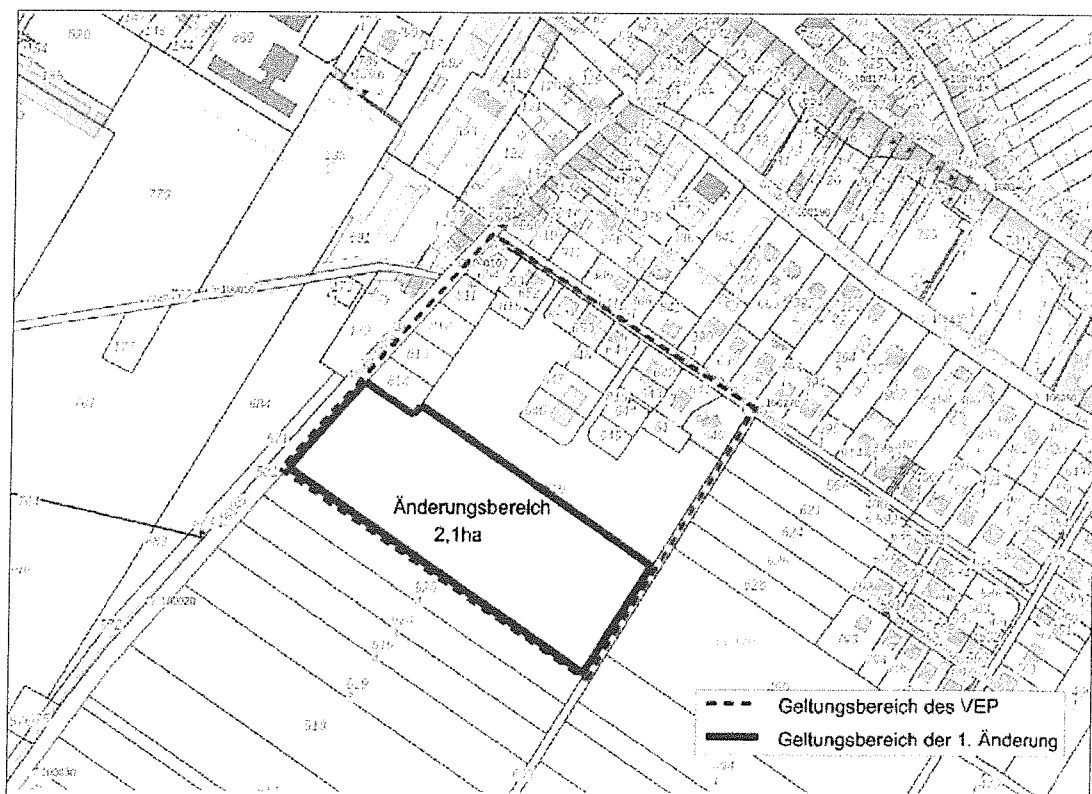


Abb. 1 Räumlicher Geltungsbereich

Bereits jetzt erkläre ich, vertretend die Hinterstoisser & Henkel Grundbesitz GmbH, gegenüber der Stadt Golßen, dass ich die Kosten des Verfahrens zur Aufstellung der 1. Änderung des VEP „Wohnbebauung Am Joachimsteich / Mühlenstraße“ für den Geltungsbereich von ca. 2,1ha übernehme. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind dies folgende Kosten:

1. Honorar für die Planungsleistungen zur 1. Änderung des VEP
2. Honorar für Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gem. §44 BNatSchG
3. Honorar für die amtliche Vermessung

Des Weiteren verpflichte ich mich mit der Stadt Golßen vor Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

.....
Unterschrift
Hinterstoisser & Henkel
Grundbesitz GmbH
Lichtenzader Damm 22
12305 Berlin

Berlin,

14.10.2021

**Begründung zum Planungsersuchen
Aufstellung der
1. Änderung des VEP „Wohnbebauung Am Joachimsteich / Mühlenstraße“
in der Stadt Golßen
Amt Unterspreewald**

Stand: 24.08.2021

Verfasser: C. Bley, Arch. f. Stadtplanung
Bahnhofstr. 21, 15711 Königs Wusterhausen

1. Ziel und Zweck der beabsichtigten 1. Änderung des VEP

1.1 Plangebiet

1.1.1. Lage des Plangebietes

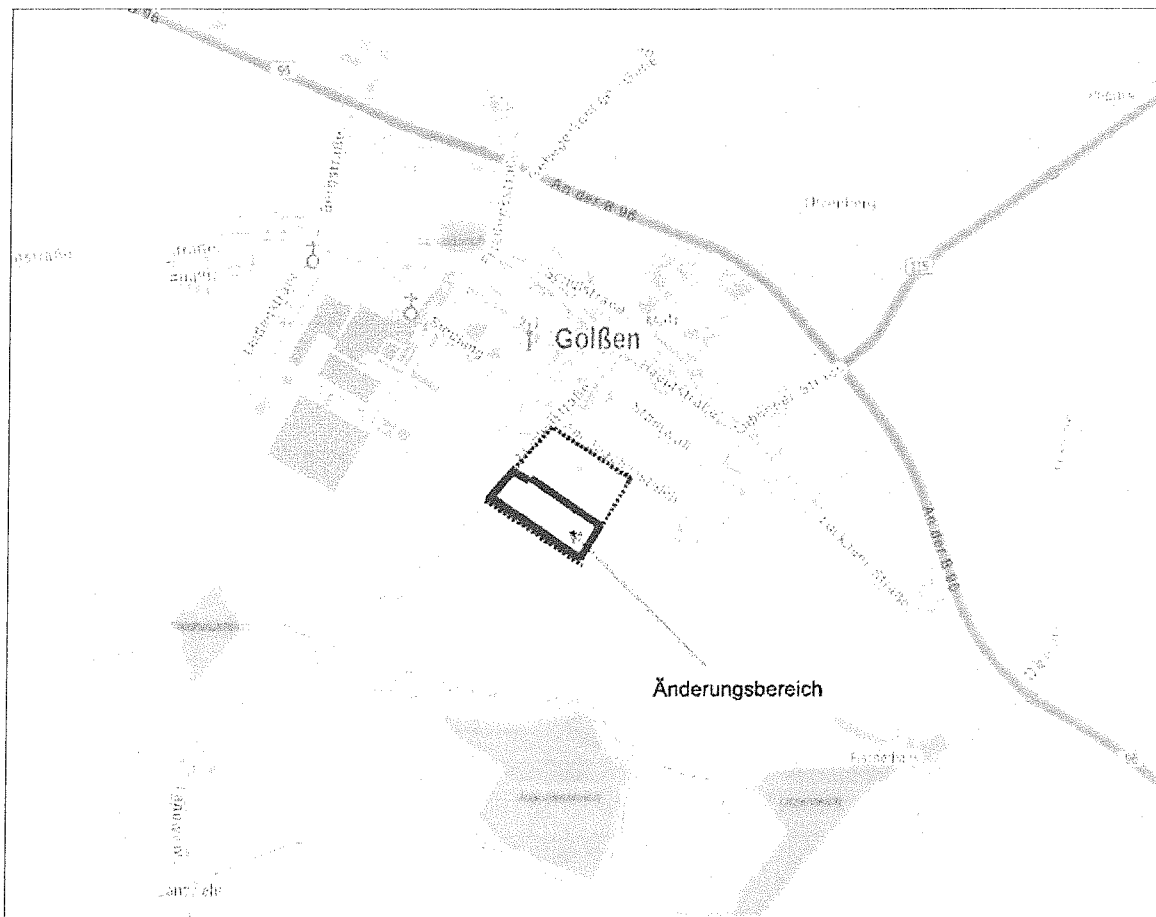


Abb. 1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der beabsichtigten 1. Änderung liegt im südlichen Bereich des rechtskräftigen VEP „Wohnbebauung Am Joachimsteich / Mühlenstraße“.

Der Gesamtumfang des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha und ist wie folgt begrenzt:

Westen	durch die Mühlenstraße
Norden	durch die Wohnbauflächen des VEP (derzeit in Realisierung) und weiter
Süden	durch Siedlungsflächen entlang der Straße Am Joachimsteich
	durch Landwirtschaftsfläche

Osten

durch Freifläche und weiter durch Siedlungsflächen entlang der Straße
Am Joachimsteich

1.1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der folgend dargestellte räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die für den Nachweis der beabsichtigten neuen städtebaulichen Ordnung relevanten Flächen und beinhaltet Teilflächen des Flurstücks 819 der Flur 5 der Gemarkung Golßen.

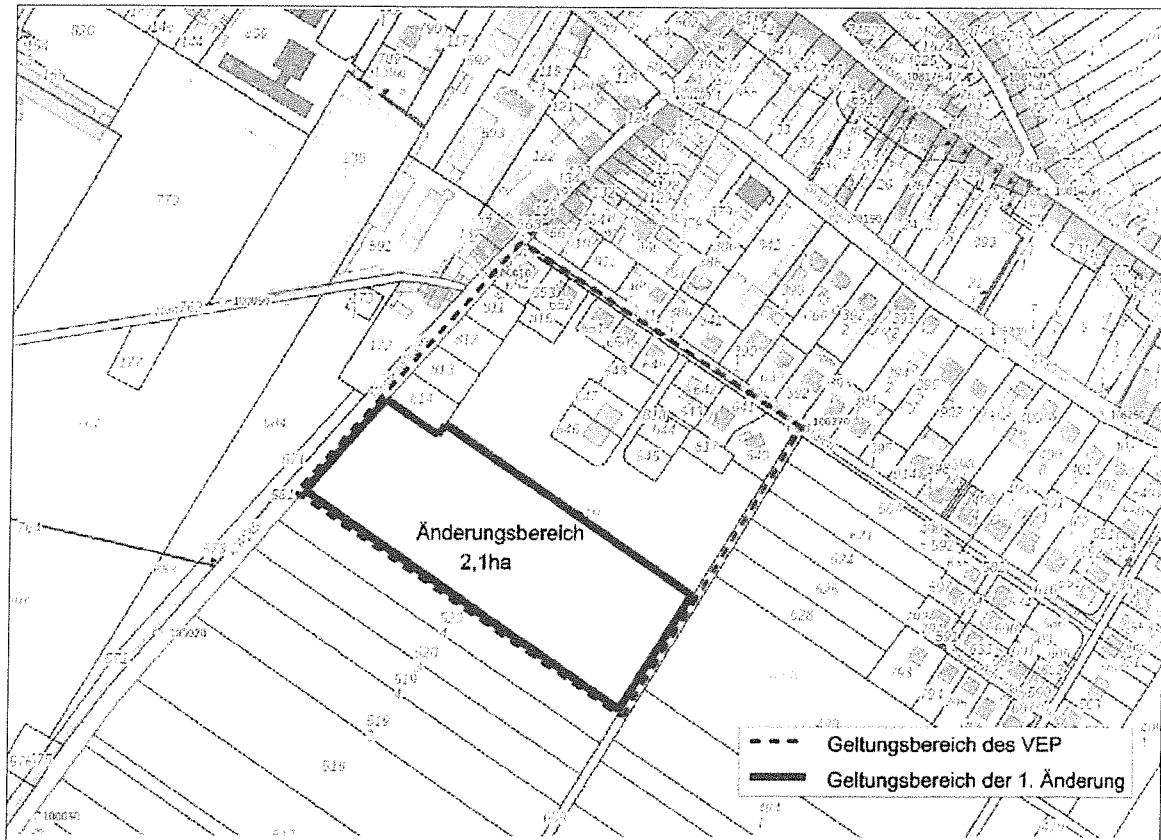


Abb. 2 räumlicher Geltungsbereich

1.2. Anlass der Planung

Die Flächen des beabsichtigten Geltungsbereichs der 1. Änderung sind südlich der, an der Straße Am Joachimsteich beabsichtigten Wohnbebauung und östlich der Mühlenstraße gelegen. Der VEP setzt für die Fläche „Landwirtschaftsfläche“ fest.

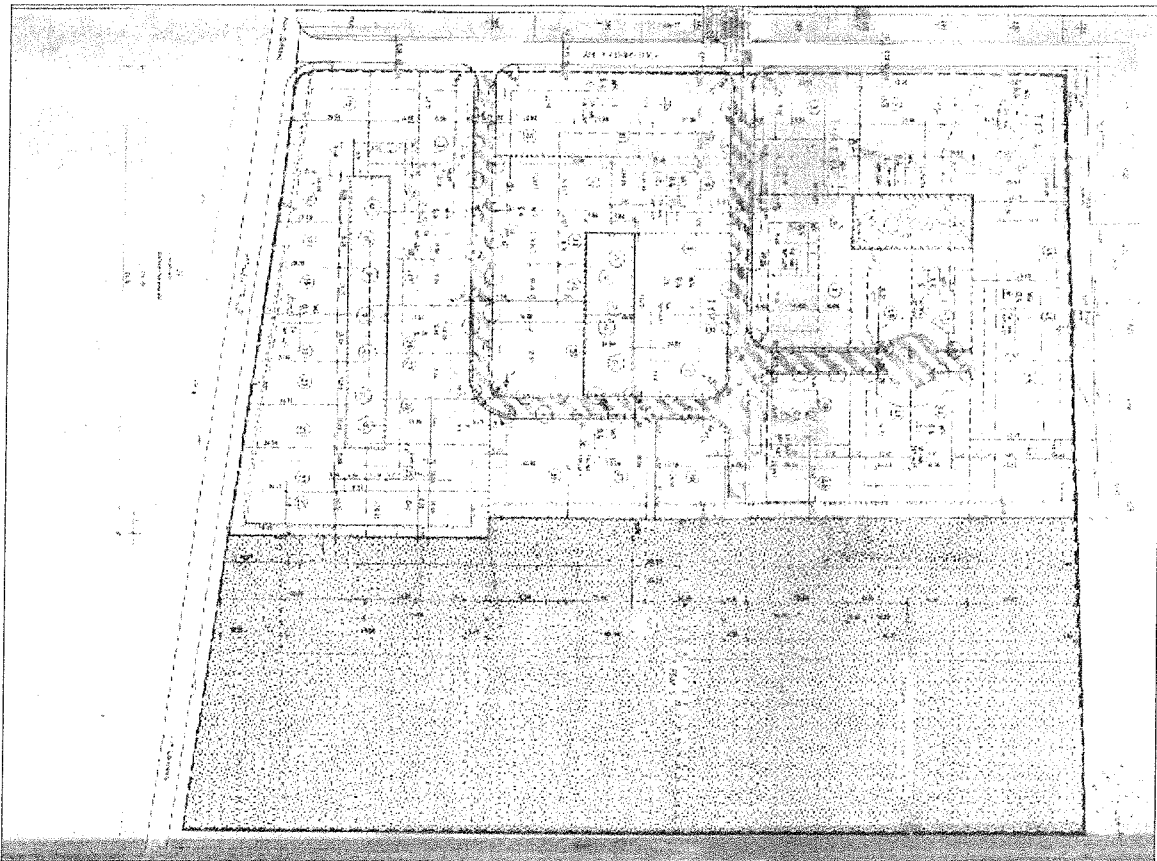


Abb. 3 VEP „Wohnbebauung Am Joachimsteich / Mühlenstraße“ - Planzeichnung

Die mit dem VEP im nördlichen Bereich beabsichtigte Wohnbebauung ist derzeit in der Realisierung, es werden ca. 30 Einfamilienhäuser entstehen.

Die Fläche der 1. Änderung, gelegen in unmittelbarem Siedlungsanschluss, bietet Potenzial, dem eingetretenen Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung zu tragen. Derzeit ist die Plangebietsfläche ungenutzte Freifläche. Die Flächenzuführung als landwirtschaftliche Nutzfläche gem. Absichten des VEP und der FNP-Ausweisung steht nicht in Aussicht. Hiernach ist die Planaufstellung nicht mit einem Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche verbunden.

Mit der 1. Änderung ist beabsichtigt, in Fortschreibung der typischen städtebaulichen Strukturen der umgebenden Siedlungsbereiche Wohnbauflächen auszuweisen und die neue städtebauliche Ordnung zu begründen.

Hierfür liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht vor.

Die Plangebietsfläche, gelegen in unmittelbarem Anschluss an die Siedlungsbereiche Golßens, ist brachliegende Fläche.

Aufgrund ihrer Lage im Siedlungsanschluss bietet die Fläche städtebauliches und nutzungsstrukturelles Potenzial, um dem bestehenden Ansiedlungsbegehren und dem damit verbundenen Wohnungsbedarf Rechnung zu tragen.

Nach den Maßgaben der Schonung von Außenbereichsflächen ist eingebunden in die, in der Stadt Golßen vorhandene soziale sowie auch Versorgungsinfrastruktur im Plangebiet Baulandbereitstellung für Wohnnutzung möglich. Hierfür bedarf es der Begründung einer neuen städtebaulichen Ordnung durch die Aufstellung der 1. Änderung.

1.3 Planungsziel und -zweck

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des VEP ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ergänzung des Baugebietes „Am Joachimsteich / Mühlenstraße“ zu schaffen, und nach den Maßgaben des umgebenden städtebaulichen Kontextes die neue städtebauliche Ordnung zu begründen. Durch Ausweisung von Wohnbauflächen ist eine Fortführung der umgebenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur beabsichtigt.

Ziel der Planaufstellung ist es, für die gemeindliche Entwicklung vorhandenes innerörtliches Potenzial durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu aktivieren, den Ansiedlungswünschen Rechnung zu tragen und das Plangebiet in seiner künftigen Struktur in die umgebenden städtebaulichen Bereiche zu integrieren.

1.4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.4.1 Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen

Gem. §1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die brandenburgische Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg (GVBl. II, Nr. 3) verkündet und ist am 1. Juli 2019 in Kraft treten.

Folgende Ziele der Raumordnung sind für die Planung maßgeblich:

Z.5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Z.5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR: Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (1ha/1000 EW)

Das Plangebiet schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an, ist als Innenentwicklung zu werten und kann ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption entwickelt werden.

Gem. §1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Bebauungsplan dient der Aktivierung von Potenzialflächen zu Wohnzwecken und wird gem. § 13b BauGB als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt. Nach den dargestellten Zielen und Zwecken der 1. Änderung des VEP ist davon auszugehen, dass keine Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung vorliegen, die der Planung entgegenstehen. Die beabsichtigte 1. Änderung folgt somit dem Anpassungsgebot gem. §1 (4) BauGB.

1.4.2 Kommunale vorbereitende Bauleitplanung

Für die Golßen liegt ein rechtskräftiger FNP vor, der für die Flächen des Plangebietes Landwirtschaftsfläche ausweist.

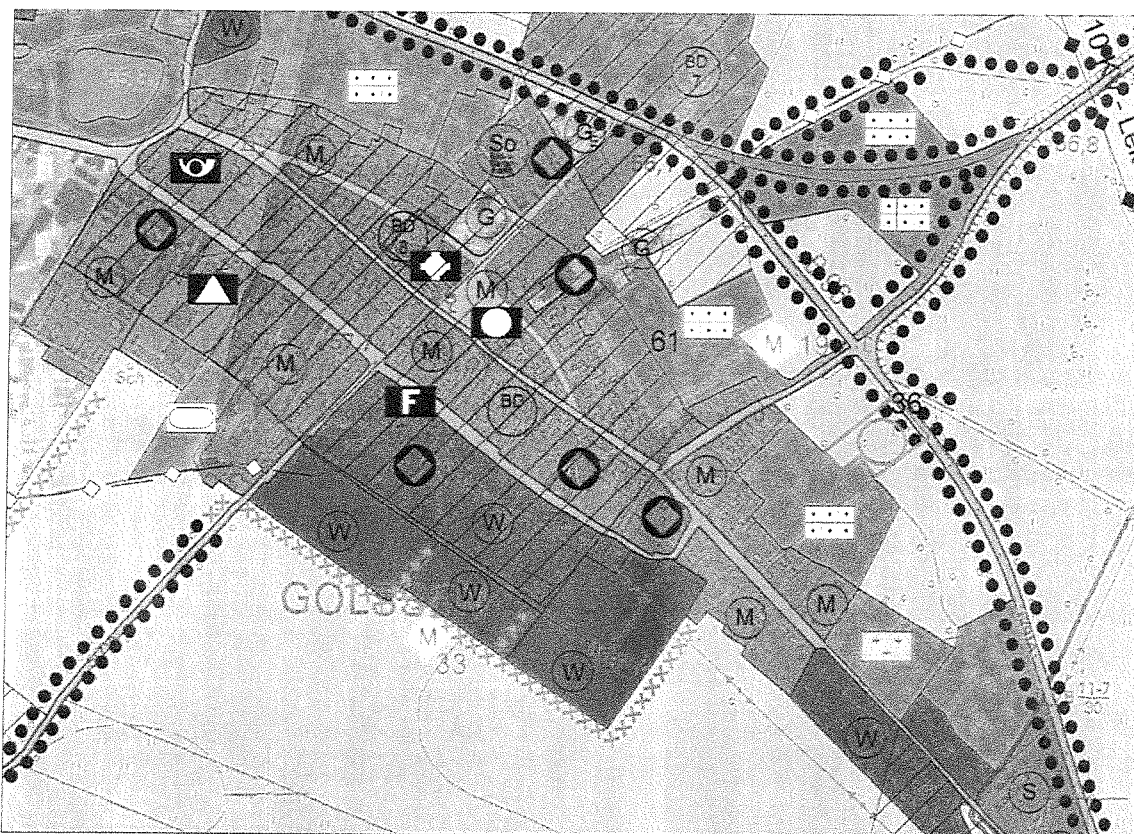


Abb. 4 FNP - Auszug

Derzeit ist die Plangebietsfläche ungenutzte Freifläche. Die Flächenzuführung als landwirtschaftliche Nutzfläche gem. Absichten der FNP-Ausweisung steht nicht in Aussicht. Hiernach ist die Planaufstellung nicht mit einem Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche verbunden.

Nunmehr ist aufgrund des dringenden Handlungsbedarfs die Baugebietsfläche als Wohngebiet beabsichtigt. Dies wäre im FNP gem. §13a (2) Pkt. 2 BauGB zu berichtigen und anzupassen. Die 1. Änderung wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Golßen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegenstehen.

2. Verfahren

Die 1. Änderung des VEP gem. §13b BauGB dient der Aktivierung von Potenzialflächen durch Nachverdichtung und wird bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt.

Die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO liegt unter dem gesetzlich festgelegten Schwellenwert von 10.000m² (§13b BauGB).

Zum Nachweis, dass mit der 1. Änderung eine Berührung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann, ist der artenschutzrechtliche Fachbeitrag gem. §44 BNatSchG im Folgenden einzustellen.

Gem. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des 1. Änderung des VEP zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§2a BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§10 Abs. 4 BauGB) sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten (§4c BauGB), abgesehen.