

Anlage 1: Antrag

Halbach Immobilienentwicklung UG
Karl-Marx-Damm 43 a
15526 Bad Saarow
0162 2656 760

An das
Amt Unterspreewald
z. Hd. Herrn Bock
Markt 1
15938 Golßen

Bad Saarow, den 08. September 2022

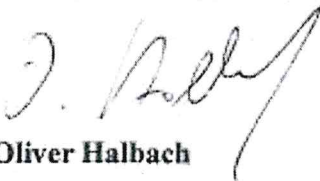
Aufstellungsbeschuß B-Plan „Wohnungsbebauung Luckauer Str.“

Sehr geehrter Herr Bock,

Hiermit beantrage ich, Herr Oliver Halbach, Geschäftsführer der Halbach Immobilienentwicklung UG mit Sitz in Bad Saarow, Karl-Marx-Damm 43 a, die Aufstellung eines Bebauungsplans „Wohnbebauung Luckauer Straße“. Der Geltungsbereich ist der Anlage beigelegt.

Gerne stelle ich mich im Rahmen einer Sitzung des Bauausschusses bei Ihnen vor.

Mit freundlichen Grüßen


Oliver Halbach

Geschäftsführer

Anlage 2: Zielanfrage an die Gemeinsame Landesplanung



Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz

Referat 44
Henning-von-Tresckow-Str. 2-13
Haus S

14467 Potsdam

HiBU Plan GmbH

Groß Kienitzer Dorfstraße 15
15831 Blankenfelde-Mahlow

Mail: info@hibuplan.de

Telefon: 033708/902470

Web: www.hibuplan.com

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Bearbeiter
Bastian Hirschfelder

Datum
28.06.2022

Erstellung eines Bebauungsplans „Baruther Straße“ (im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a, b BauGB)

Sehr geehrter Herr Vogel,

ein Vorhabenträger beabsichtigt in der Stadt Golßen Landkreis Dahme-Spreewald die Erstellung eines B-Planes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a, b BauGB zur Ausweisung eines Wohngebiets.

Das gesamte Plangebiet umfasst in der Gemarkung Golßen, Flur 5, die Flurstücke 876 und 441 mit einer Fläche von ca. 18.373 m².

Das Vorhaben umfasst die Errichtung von Wohnhäusern. Das Grundstück liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Golßen und ist durch die Straßen „Luckauer Str.“ verkehrs- und medientechnisch erschlossen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 2020 des Amtes Unterspreewald stellt die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dar. Die Flächen liegen außerhalb des nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiets „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“. Es ist zu beachten, dass entlang der Luckauer Str. Alleebäume stehen. Des Weiteren sind auf den Flurstücken 876 und 441 Bodendenkmale zu erwarten.

Sie werden hiermit um die landesplanerische Stellungnahme zum Planvorhaben gebeten.

HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstraße 15
15831 Blankenfelde-Mahlow

Mail: info@hibuplan.de
Telefon: 033708902470
Web: www.hibuplan.com



In der **Anlage** übergebe ich Ihnen:

- Lage des Plangebietes im ALKIS
- Lage des Plangebietes in der Übersicht
- Lage des Plangebietes im FNP

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Hirschfelder'.

Bastian Hirschfelder

Anlage 3: Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanung



Gemeinsame Landesplanungsabteilung | Henning-von-Tresckow-Straße 2-8 | 14467 Potsdam

Ministerium
für Infrastruktur
und Landesplanung

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung, Bauen
und Wohnen

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Amt Unterspreewald
Markt 1
15938 Golßen

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
14467 Potsdam

Bearb.: Matthias Vogel

Gesch.-Z.: GL 5.13-46141-303-0420/2022

Tel.: 0331-866-8758

Fax: 0331-866-8703

matthias.vogel@gl.berlin-brandenburg.de

Internet: gl.berlin-brandenburg.de/

Nur per Mail: Bock@unterspreewald.de

Potsdam, 21. Juli 2022

Planung/Vorhaben: Bebauungsplan „Baruther Straße“ (Anfrage vom 28.06.2022)
Gemeinde / Ortsteil: Golßen, Amt Unterspreewald
Kreis: Dahme-Spreewald
Region: Lausitz-Spreewald

Ihre Anfrage vom 28.06.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,
zur o.g. Planung geben wir folgende Stellungnahme ab:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages |
| <input type="checkbox"/> | Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB |
| <input type="checkbox"/> | Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB |

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Die Planungsabsicht ist nicht hinreichend zu beurteilen. |
| <input type="checkbox"/> | Die Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung. |
| <input type="checkbox"/> | Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. |
| <input type="checkbox"/> | Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. |
| 1,8 | Anrechnung EEO in ha |

Erläuterungen:

Die Gemeinde Golßen plant die Entwicklung von 1,8 ha Wohnsiedlungsfläche am Südrand des Siedlungsgebietes von Golßen.

Für die Planung sind gemäß LEP HR folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:

Z 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Das Plangebiet schließt an das Siedlungsgebiet von Golßen an und steht daher in Übereinstimmung mit Ziel 5.2 LEP HR.

Z 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR: Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (1ha/1.000 EW)

Dienststelle

AL/SAL/GL 1, 2, 3, 5, 6
GL 4
GL 5

14467 Potsdam

03046 Cottbus

15236 Frankfurt (Oder)

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
Gulbener Straße 24
Müllroser Chaussee 54

Telefon

0331-866-8701

0355-494924-51

0335-60676-9932

Fax

0331-866-8703

0355-494924-99

0335-60076-9940

ÖPNV

Tram 92, 93, 96, Bus 606

Bus 16

Tram 3, 4, Bus 981

Mit der Planung werden **1,8 ha** der Eigenentwicklungsoption gemäß Z 5.5 Abs.1 und 2 in Anspruch genommen.

Golßen verfügt bei 2.542 Einwohnern am 31.12.2018 über eine Eigenentwicklungsoption von **2,6 ha**. Zudem verfügt speziell der OT Golßen als Grundfunktionaler Schwerpunkt gemäß Ziel 1 des Sachlichen Teilregionalplans „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald über eine Wachstumsreserve von ca. **4,0 ha**.

Zusammen mit den Bebauungsplänen „Poststraße Altgolßen“ (0,8 ha) und der 1. Änderung des VEP „Wohnbebauung am Joachimsteich“ (2,1 ha) werden mit der vorliegenden Planung bereits **4,7 ha** der Eigenentwicklungsoption der Stadt Golßen bzw. der Wachstumsreserve des OT Golßen in Anspruch genommen.

Gemäß Z 5.5 Abs. 2 LEP HR sind zudem Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15.05.2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen.

Die vor dem 15.05.2009 rechtswirksam gewordenen Bebauungspläne in der Gemeinde Golßen sind nach unseren Unterlagen / zum derzeitigen Kenntnisstand alle umgesetzt / erschlossen bzw. befinden sich in der Umsetzung und daher nicht der Eigenentwicklungsoption zuzurechnen.

Parallel ist der seit **1998 rechtswirksame Flächennutzungsplan** der Gemeinde Golßen zu ändern. Der FNP der Stadt Golßen von 1998 wurde mehrmals geändert. Maßgeblich für die Anrechnung von Flächen auf die Eigenentwicklungsoption sind Wohnbauflächen bzw. Mischgebiete die **vor dem 15.05.2009** im FNP dargestellt waren. Ob eine Anrechnung auch für die im Flächennutzungsplan dargestellten weiteren geplanten Wohnbauflächen zutrifft, haben wir überschlägig geprüft und verweisen in diesem Zusammenhang z.B. auf 2 im FNP dargestellte Wohnbauflächen (0,5 bzw. 0,7 ha) südlich der Bahnhofstraße sowie auf 2 Wohnbauflächen in Landwehr (0,5 bzw. 0,4 ha), welche, da nicht bebaut / ggf. nicht erschlossen, die Eigenentwicklungsoption in Anspruch nehmen würden. Soweit die beispielhaft angeführten Flächen nicht bebaut bzw. erschlossen sind, wäre die Eigenentwicklungsoption bzw. Wachstumsreserve der Stadt Golßen überschritten und ein Verstoß gegen Ziel 5.5 LEP HR zu konstatieren.

Somit bitten wir, nicht bebaute und nicht erschlossene Wohnsiedlungsflächen des FNP der Gemeinde Golßen zu überprüfen, in die kommunale Priorisierung einzubeziehen und in geeigneter Form darzulegen, wie mit den genannten rechtswirksamen Flächenausweisungen im FNP planerisch umgegangen werden soll, um zur vorgelegten Planung die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung beurteilen zu können.

Für Rücksprachen / Abstimmungen stehen wir gerne zur Verfügung.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 17.11.1997 mit Bekanntmachung vom 26.08.1998 (ABl. / Amtlicher Anzeiger, S. 889)

Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABl. Nr. 50 vom 22.12.2021, S. 1086

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten.

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Seite 3

Hinweise

- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.
- Wir bitten, **Beteiligungen** gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, **Mitteilungen über das Inkrafttreten** von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die **Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen** (E-Mail oder Download-Link) und dafür **ausschließlich unser Referatspostfach** zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.
- Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf>.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Vogel

Anlage 4: Voraussichtlicher Geltungsbereich

