

Bauleitplanung des Amtes Brück; Gemeinde Linthe
Vorentwurf Bebauungsplan „Wohngebiet am Sportplatz“ (Stand 01. März 2017)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durch Auslegung vom 29.05.2017 bis 03.07.2017

1. Bürger vom 16.05.2017 (nach der Bekanntgabe der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 12.05.2017)	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Hiermit stelle ich den Antrag einer Anbindung des Flurstücks 32/7 an die Straße des Wohngebietes am Sportplatz“.	Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Die Erschließung des Grundstückes 32/7 ist durch den Nicheler weg sichergestellt, einer Anbindung an die Wohngebietsstraße bedarf es nicht. Der Antrag wird von der Gemeindevertretung abgelehnt.

Bauleitplanung des Amtes Brück; Gemeinde Linthe
Vorentwurf Bebauungsplan „Wohngebiet am Sportplatz“ (Stand 01. März 2017)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durch Auslegung vom 29.05.2017 bis 03.07.2017

2. Bürger vom 30.05.2017	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Wir sind Eigentümer des Grundstückes Nicheler Weg 8, Gemarkung Linthe stehende Grundstück, Gemarkung Linthe, Flur 5, Flurstück 30/9, angrenzt.</p> <p>Wir haben erfahren, dass die Gemeinde Linthe das Grundstück, Gemarkung Linthe, Flur 5, Flurstück 30/9, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Sportplatz“ verkaufen möchte. Daher beantragen wir,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Einräumung des Rechtes, eine Teilfläche des Grundstückes der Gemeinde Linthe, Gemarkung Linthe, Flur 5, Flurstück 30/9, zu begehen und zu befahren. <p>Begründung:</p> <p>Durch die bauliche Situation unseres Grundstückes ist es nicht möglich, über den Nicheler Weg die hintere Teilfläche unseres Grundstückes zu befahren. Um unser Grundstück bzw. diese Teilfläche mobil erreichen zu können, ist die Einräumung des beantragten Wegerechtes unabdingbar.</p> <p>Das notwendige Wegerecht bezieht sich lediglich auf einen ca. 3,00 m breiten Streifen von unserem Grundstück bis zur künftigen Straßenführung des B-Plangebietes.</p> <p>Wir beantragen vorsorglich,</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. den Kauf von Bauerwartungsland gem. § 5 Abs. 2 ImmoWertV. Die Teilfläche bezieht sich auf ca. 600,00 m² des Grundstückes der Gemeinde Linthe, Gemarkung Linthe, Flur 5, Flurstück 30/9. <p>Wir sind selbstverständlich bereit, ggf. zukünftig anfallende Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Sportplatz“ und Erschließungskosten vertraglich zu übernehmen.</p> <p>Für eine zeitnahe Stellungnahme Ihrerseits sind wir dankbar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erschließung des Grundstückes 409 ist durch den Nicheler Weg sichergestellt, einer Anbindung an die Wohngebietsstraße bedarf es nicht. Über Kaufanträge kann erst im Verkaufsverfahren entschieden werden. Der Antrag wird von der Gemeindevertretung abgelehnt.</p>

Bauleitplanung des Amtes Brück; Gemeinde Linthe
Vorentwurf Bebauungsplan „Wohngebiet am Sportplatz“ (Stand 01. März 2017)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durch Auslegung vom 29.05.2017 bis 03.07.2017

3. Bürger vom 30.05.2017	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Wir sind Eigentümer des Grundstückes Nicheler Weg 10, Gemarkung Linthe, Flur 5, Flurstück 410, welches unmittelbar an das in dem Eigentum der Gemeinde Linthe stehende Grundstück, Gemarkung Linthe, Flur 5, Flurstück 30/9, angrenzt.</p> <p>Wir haben erfahren, dass die Gemeinde Linthe das Grundstück, Gemarkung Linthe, Flur 5, Flurstück 30/9, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebietes am Sportplatz“ verkaufen möchte. Daher beantragen wir,</p> <p>die Einräumung des Rechtes, eine Teilfläche des Grundstückes der Gemeinde Linthe, Gemarkung Linthe, Flur 5, Flurstück 30/9, zu begehen und zu befahren.</p> <p>Begründung:</p> <p>Durch die bauliche Situation unseres Grundstückes ist es nicht möglich, über den Nicheler Weg die hintere Teilfläche unseres Grundstückes (Garten) zu befahren. Um unser Grundstück bzw. diese Teilfläche mobil erreichen zu können, ist die Einräumung des beantragten Wegerechtes unabdingbar.</p> <p>Das notwendige Wegerecht bezieht sich lediglich auf einen ca. 3,00 m breiten Streifen von unserem Grundstück bis zur künftigen Straßenführung des B-Plangebietes.</p> <p>Für eine zeitnahe Stellungnahme Ihrerseits sind wir dankbar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erschließung des Grundstückes 410 ist durch den Nicheler Weg sichergestellt, einer Anbindung an die Wohngebietsstraße bedarf es nicht. Über Kaufanträge kann erst im Verkaufsverfahren entschieden werden. Der Antrag wird von der Gemeindevertretung abgelehnt.</p>

Bauleitplanung des Amtes Brück; Gemeinde Linthe
Vorentwurf Bebauungsplan „Wohngebiet am Sportplatz“ (Stand 01. März 2017)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durch Auslegung vom 29.05.2017 bis 03.07.2017

4. Bürger vom 17.11.2017	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>In Beantwortung Ihres Schreibens vom 15.08.2017 teilen wir wie folgt mit:</p> <p>Zum Zeitpunkt der Erstellung der Gebäude Lerchenweg 2/3 und Lerchenweg 4/5 lag ein Entwurf eines Bebauungsplanes bereits vor. Dieser Bebauungsplanentwurf sah die Einbeziehung der betroffenen Grundstücke in das Plangebiet vor, die entsprechende Zuwegung zu den Gebäuden und den Garagen wurden dementsprechend geplant und auch seitens der Kreisverwaltung Belzig, Bauordnungsamt genehmigt (245/91). Es bedurfte also keiner Genehmigung über die Kreisstraße L85 als Zufahrt.</p> <p>Die Baugenehmigung Nr. 515/92 vom 11.12.1992 wurde ebenfalls mit der Zufahrt über die derzeit nicht gewidmeten Flächen erteilt. Zusätzlich zu dieser Baugenehmigung wurde eine „Anerkennung der künftigen Festsetzung des Bebauungsplanes unterzeichnet, welche sich auf den damals vorliegenden Bebauungsplanentwurf bezieht und der Voreigentümerin bekannt war. Entsprechend dieses Planentwurfes wurden die Reihengaragen so angeordnet, dass nur jeweils eine Zufahrt zu den Häusern 2/3 und 4/5 und den dazugehörigen Garagen erforderlich war.</p> <p>Die Eigentümerin erteilt ihre Zustimmung zum B-Plan in der jetzigen Fassung unter folgenden Bedingungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Übertragung der Flächen, zur Erstellung einer Zufahrt für die Häuser Lerchenweg 2/3 durch die Gemeinde Linthe, an die Eigentümerin. 2. Erteilung der Überfahrtsgenehmigung für die Häuser 4/5 von der L85 durch die Gemeinde Linthe. 	<p>Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verkehrsführung musste seit dem Vorentwurf des Bebauungsplans angepasst werden. Mit dem Stand der Entwurfsplanung von Oktober 2019 werden beide Gebäude durch die Wohngebietsstraße erschlossen.</p> <p>Über die Vermarktung von Flächen zwischen den Gebäudegrundstücken und der Verkehrsfläche kann erst nach Fertigstellung der Verkehrsfläche entschieden werden. Der Antrag auf Übertragung wird daher von der Gemeinde zurückgestellt.</p> <p>Die Gemeinde Linthe kann für die Landesstraße L85 keine Genehmigungen erteilen. Dies obliegt dem Landesbetrieb Straßenwesen als Trägerin der Straßenbaulast.</p>

Bauleitplanung des Amtes Brück; Gemeinde Linthe
Vorentwurf Bebauungsplan „Wohngebiet am Sportplatz“ (Stand 01. März 2017)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durch Auslegung vom 29.05.2017 bis 03.07.2017

5.	Bürger vom 13.09.2017	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag	
<p>Hiermit zeige ich an, dass wir die ----- Gmbh anwaltlich vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht füge ich diesem Schreiben in Kopie bei. Zu dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Sportplatz“ und zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Gemeinde Linthe nehmen wir namens und in Vollmacht unserer Mandantin wie folgt Stellung:</p> <p>1. Sachverhalt Die Gemeindevertretung Linthe hat am 23.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Sportplatz“ und die 3. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Geltungsbereich beider Bauleitplanverfahren erfasst auch das Bergwerksfeld Linthe 2. Für dieses Bergwerksfeld ist unserer Mandantin ein Bergwerkseigentum, eingetragen im Berggrundbuch des Amtsgerichtes Cottbus Blatt 158, verliehen worden. Das Bergwerkseigentum hat eine Größe von 161,73 ha.</p> <p>Für die gesamte Fläche des Bergwerksfeldes ist ein Rahmenbetriebsplanverfahren durchgeführt worden. Der Rahmenbetriebsplan ist am 26. Februar 1997 planfestgestellt worden. Dabei handelte es sich um einen obligatorischen Rahmenbetriebsplan im Sinne von § 52 Abs. 2a i.V.m. §§ 57a Abs. 1, 57 b Abs. 3 BbergG. In dem durchgeführten Planfeststellungsverfahren ist sowohl das Amt Brück als auch das Amt Niemeßk beteiligt worden; ebenso wie die anderen zuständigen Behörden.</p> <p>Der Planfeststellungsbeschluss sieht für die Flächen des vorgelegten Bebauungsplans, die sich innerhalb des Bergwerksfeldes finden, einen Abbau vor. Nach dem Abbau verbleibt entsprechend dem Abbaustufenplan, der zu den planfestgestellten Unterlagen des Planfeststellungsbeschlusses gehört, auf diesen Flächen ein See. Die Wiederherstellung einer zur Bebauung nutzbaren Erdoberfläche ist also gerade nicht vorgesehen.</p> <p>Der Planfeststellungsbeschluss ist befristet bis zum 31.12.2032. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen innerhalb des Gewinnungsfeldes bergbauliche Maßnahmen zur Ausführung gebracht werden. Solche sind seitens unserer Mandantin weiterhin geplant.</p> <p>2. Rechtliche Würdigung Gem. § 38 BauGB kommt einer durch Planfeststellungsbeschluss beendeten Fachplanung ein unbedingter Vorrang gegenüber einer kommunalen Bauleitplanung für die planfestgestellten Flächen zu. Zu den insoweit privilegierten Planungen zählen auch die planfestgestellten Rahmenbetriebspläne nach dem BbergG. Weder durch Bauvorhaben, noch durch gemeindliche Bauleitpläne, darf die fachplanerische Zweckbestimmung beeinträchtigt werden. Soweit der Planfeststellungsbeschluss reicht, entfällt daher die Befugnis der Gemeinde zur Aufstellung von Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen, die der fachplanerischen Zweckbestimmung zu widerlaufen. Das hier konkret im Wege des vorgelegten Bebauungsplans</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu nächst wird einmal klargestellt, dass der vorgelegte Plan ein Vorentwurf ist. Mit der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die betroffenen Behörden aufgefordert, Äußerungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zugeben. Von einem Ermittlungsausfall kann in dieser Phase noch nicht die Rede sein, da erst einmal alle „Parameter“ betroffener Belange „gesammelt“ werden, die zu berücksichtigen sind.</p> <p>Das Plangebiet umfasst größtenteils Flächen, die planungsrechtlich dem Innenbereich und teilweise dem Außenbereich zuzuordnen werden können. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist somit gegenwärtig auf der Grundlage des § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) zu beurteilen und zum Teil dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zu bewerten. Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Erteilung von Baugenehmigungen nach § 30 BauGB geschaffen werden.</p> <p>Das geplante Wohngebiet befindet sich zum Teil innerhalb des Bergwerksfeldes Linthe 2 (Feld-Nr.: 32-958). Für dieses Feld besteht ein Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kiesen und Kiessanden zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbeton und Silika-Mörtel. Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) vom 9. Juni 2017 ist die Rechteinhaberin die in Liquidation befindliche FKS Fläming Kies und Sand GmbH Linthe. Das Recht ist bis zum 8. Januar 2022 befristet.</p> <p>Das Bergwerkseigentum gestattet noch keine konkreten Gewinnungsmaßnahmen, diese sind erst nach Aufstellung und Genehmigung eines Hauptbetriebsplans (HBP) möglich. Für den nördlichen Teil des Gewinnungsfeldes 2 (Rahmenbetriebsplan 1997) besteht noch kein HBP. Lediglich der südliche Teil wurde zum Abbau freigegeben, hier wurde allerdings der Abschlussbetriebsplan nie umgesetzt. Auch für den Fall, dass ein HBP bestünde, wäre dieser gemäß § 58 Abs. 1 BbergG verfristet. Grundsätzlich gelten HBP für einen Zeitraum von zwei Jahren, sofern die Aufsichtsbehörde keine Verlängerung genehmigt.</p> <p>Im Rahmen der Planung wurden die Belange des Bergrechtes betrachtet und in die Planung einbezogen. Unter anderem wurden die Festlegungen des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 herangezogen. Aus diesem ist ersichtlich, dass Teile des Bergwerksfeldes Linthe 2 innerhalb des Vorranggebietes für die Gewinnung von oberflächennahen Rohstoffen befinden. Dieses Vorranggebiet ist ca. 300 Meter von der Grenze des geplanten Wohngebietes entfernt.</p> <p>Hinweis:</p>	

Bauleitplanung des Amtes Brück; Gemeinde Linthe

Vorentwurf Bebauungsplan „Wohngebiet am Sportplatz“ (Stand 01. März 2017)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durch Auslegung vom 29.05.2017 bis 03.07.2017

geplante allgemeine Wohngebiet und die Ausweisung im Flächennutzungsplan der entsprechenden Flächen als Bauflächen bzw. teilweise auch als Grünfläche widersprechen der planfestgestellten Zweckrichtung des betroffenen Gebietes. Die Nutzung der Flächen zu Wohnbauzwecken ist mit dem planfestgestellten Abbauvorhaben nicht vereinbar.

Auch die Möglichkeit einer Aufschiebung bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB scheidet hier aus. Zum einen tritt der Planfeststellungsbeschluss erst am 31.12.2032 außer Kraft. Dies ist eine Zeitspanne von mehr als 15 Jahren. Insofern kann auch bei einem bedingten Bebauungsplan nicht von einer Umsetzung in absehbarer Zeit ausgegangen werden. Zudem sieht der planfestgestellte Abbaustufenplan vor, dass nach dem Abbau ein See entsteht. Insofern ist die in den Bauleitplänen zu Grunde gelegte Nutzung auch mit den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen nach dem Abbau nicht vereinbar. Die Planung erweist sich damit insgesamt als nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

Darüber hinaus würde der vorgelegte Bebauungsplan die Anforderungen des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht erfüllen, da die Belange des Bergwerkseigentümers in die Abwägung überhaupt nicht eingestellt wurden.

Nach dem aktuell vorliegenden Planungsstand ist vielmehr davon auszugehen, dass hier schon ein Ermittlungsausfall besteht, da auf das bestehende Bergwerkseigentum nicht einmal hingewiesen wurde. Allein die nachrichtliche Übernahme und die Darstellung der Vorrangflächen für die Rohstoffgewinnung reichen vorliegend nicht aus.

Daraus resultiert zugleich auch ein grundlegender Fehler des Umweltberichts. Da das Abbauvorhaben nicht zur Kenntnis genommen wird, werden auch die damit verbundenen Immissionen nicht berücksichtigt.

Nicht nachvollzogen werden kann zudem die Einschätzung, dass die vorgesehenen Bauflächen dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen seien. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet am Sportplatz“ sind unbebaut. Am Lerchenweg, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, findet sich ein einzeln stehendes Gebäude, das auf Grund des Abstandes zur nächsten Wohnbebauung jedoch nicht in der Lage ist, eine Innenbereichsqualität zu begründen. Der Bebauungsplan erfasst daher im wesentlichen Flächen, die dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind

Im Ergebnis erweisen sich daher sowohl der Bebauungsplan „Wohngebiet am Sportplatz“, als auch die 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung der gegenwärtigen Entwürfe als unwirksam. Da gegenwärtig eine Bauleitplanung für die betroffenen Flächen auf Grund von § 38 BauGB ausscheidet, sind die Bauleitplanverfahren einzustellen.

Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und war mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze entfalteten gem. § Abs. 1 ROG entsprechende Steuerwirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hatte mit acht Urteilen vom 5. Juli 2018 den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 für unwirksam erklärt. In allen acht Fällen wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision erhoben. Durch das Einlegen der Beschwerde wurde die Rechtskraft der Urteile zu nächst gehemmt (§ 133 Abs. 4 Verwaltungsgerichtsordnung).

Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019, der Regionalen Planungsgemeinschaft zugegangen am 02.05.2019, die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05. Juli 2018 ist damit rechtskräftig geworden.

Demnach ist der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 unwirksam und wird für die Beurteilung des Bebauungsplanes zu den regionalplanerischen Belangen nicht mehr berücksichtigt.

Als weiterer Schritt zur Berücksichtigung des Bergwerkseigentums wurde das LGBR zur Stellungnahme aufgefordert, Einwendungen wurden nicht geltend gemacht. Es erfolgte der Hinweis auf zwei Bergwerksrechteinhaber, die im Verfahren gehört wurden. Zusätzlich stellen die vorhandenen Biotope in Verbindung (im RBP 1996 als ehemaliger Abbau deklariert) mit der vorgesehenen kommunalen Grünfläche einen zusätzlichen Sicht-, Staub- und Schallschutz für eventuelle Abbauvorhaben dar.

Weiterhin ist zu beachten, dass innerhalb des Bergfeldes bereits Wohnhäuser errichtet wurden (Lerchenweg 1a, Lerchenweg 2/3 und Lerchenweg 4/5), sodass die vollständige Ausnutzung des Bewilligungsfeldes nicht mehr möglich sein wird. Gleichzeitig kann ein Heranrücken des Kiessandtagebaus an die nördliche Grenze des Feldes nicht zulässig sein, da dadurch schädliche Lärmimmissionen für das gegenüberliegende Wohngebiet zu erwarten sind.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet am Sportplatz“ werden ca. 1,4 ha des Bergwerksfeldes in Anspruch genommen. Der größte Teil des nördlichen Abbaufeldes 2 bleibt von der Planung unberührt. Innerhalb des Bergwerkseigentums befinden sich entsprechend der Planung von 1996 zwei weitere Abbaufelder, die bisher nicht in Anspruch genommen wurden. Die Wiederaufnahme des Abbaus sowie die wirtschaftliche Betreibung sind auch nach Fertigstellung des Wohngebietes möglich.

Innerhalb des Bergwerkfeldes Linthe 2 befindet sich das

Bauleitplanung des Amtes Brück; Gemeinde Linthe
Vorentwurf Bebauungsplan „Wohngebiet am Sportplatz“ (Stand 01. März 2017)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durch Auslegung vom 29.05.2017 bis 03.07.2017

	<p>Bewilligungsfeld Belzig-Nord B (Feld-Nr. 22-1480). Rechteinhaberin ist die Kur und Freizeit Belzig GmbH mit dem Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von tiefliegender Sole. Diese Rechteinhaberin wurde beteiligt und hat keine Belange geltend gemacht. In diesem Bereich stehen der FKS GmbH i.L. weitere Bergwerksrechte entgegen, sodass eine Ausnutzung des nördlichen Abbaufeldes 2 nicht möglich ist.</p>
--	--