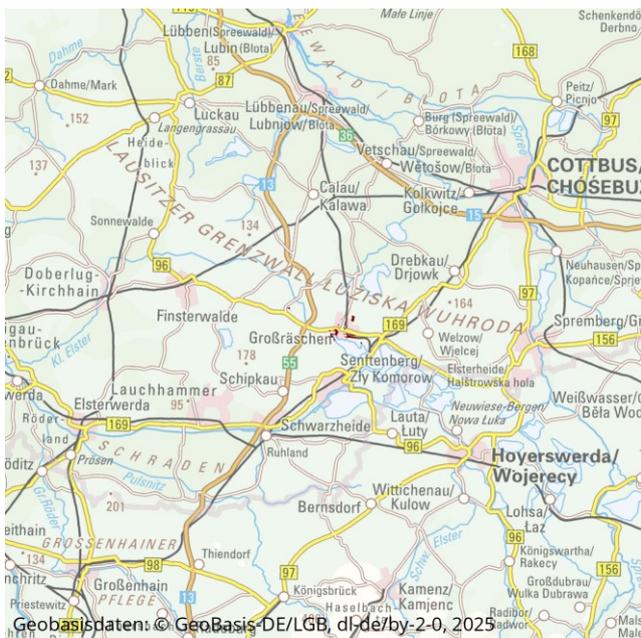


# Stadt Großräschen

## Erläuterungsbericht zur 5. Flächennutzungsplan-Änderung



**Vorentwurf März 2025**

# Inhalt

<b>1 Einführung</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsziele	3
1.2 Aufgabe	4
1.3 Aktuelle Darstellungen	5
1.4 Standortbedingungen	14
<b>2 Änderungsplan</b>	<b>23</b>
2.1 Planzeichnung	23
2.2 Begründung	33
2.2.1 Erläuterungstext	33
2.2.2 Flächenbilanz	33

# Einführung

- 1 Die Stadt hat sich im Jahr 2006 einen Flächennutzungsplan (FNP) gegeben. Dieser wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung rechtswirksam.
- 2 In der Folge wurde der FNP bereits mehrfach geändert. Die nachfolgende Übersicht zeigt den Stand der FNP-Änderungen.

<b>Stand FNP</b>	<b>Fassung wirksam seit</b>	<b>Bemerkungen</b>	<i>Übersicht Änderungsstand</i>
<b>Original</b>	März 2006		
<b>1. Änderung</b>	Februar 2008	Änderungsbereiche „Sonne“, Friedhof	
<b>2. Änderung</b>	Februar 2017	Sonderbauflächen für die Nutzung von Sonnenenergie	
<b>3. Änderung</b>	Februar 2017	Umsetzung Masterplan und INSEK	
<b>4. Änderung</b>	März 2019	Änderungsbereiche Victoriahöhe, Woschkower Weg	
<b>5. Änderung</b>		<i>[hier gegenständliches Änderungsverfahren]</i>	
<b>6. Änderung</b>	September 2022	Generationenpark an der Seestraße	
<b>7. Änderung</b>	April 2023	Kindertagesstätte W.-Pieck-Straße / Chransdorfer Str.	
<b>8. Änderung</b>	April 2023	Bereich Campus IBA-Terrassen	

## 1.1 Planungsziele

- 3 Diese gültigen Darstellungen im FNP entsprechen nicht mehr vollends den planerischen Zielen der Gemeindeentwicklung. In den Grundzügen ist der Plan weiterhin anwendbar, aber für konkrete, zeitnah anstehende Planungen und / oder Vorhaben können u. U. nicht aus dem FNP entwickelt werden. *Ziel und Zweck*  
Damit kann der FNP für die anstehenden seiner Funktion als vorbereitender Bauleitplan nicht mehr umfänglich gerecht werden.
- 4 Um diese Konflikte zu lösen, wird der FNP für die betroffenen Bereiche geändert. *Aufgabe*
- 5 Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.03.2020 den Einleitungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Verfahren*  
Rechtsgrundlage für die Planänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB), gem. § 233 Abs. 1 BauGB in der zum Eileitungsbeschluss gültigen Fassung, soweit die Gemeinde nichts anderes bestimmt.
- 6 Es besteht derzeit kein Erfordernis, den gesamten FNP einer umfassenden Revision zu unterziehen.
- 7 Das bedeutet, dass
  - nur die zu ändernden Passagen im Erläuterungsbericht der rechtswirksamen Fassung des FNPs mit der vorliegenden Begründung ergänzt werden und
  - für die Planzeichnung ein so genanntes „Deckblatt“ erstellt wird, welches nur die Planänderung betrifft.
- 8 Die Flächendarstellungen des FNP außerhalb des Geltungsbereichs der Planänderung werden nicht wesentlich überarbeitet und behalten grundsätzlich ihre Wirksamkeit. Die Grundzüge des FNP werden nicht geändert.  
Es werden allerdings zusätzlich Änderungen redaktioneller Natur vorgenommen, um dem ursprünglich sehr detaillierten Plan eine der Ebene „Flächennutzungsplan“ angemessene Abstraktheit (wieder-) zu geben. Dies umfasst folgende, grundsätzliche Anpassungen:
  - Straßen, Bahnverkehrsflächen sowie Wald- und Landwirtschaftsflächen werden anhand des ATKIS-Bestands aktualisiert

- Die Wasserfläche des Großräschener Sees wird neu entlang der Höhenlinie von + 101 m ü. NHN gebildet, was der geplanten Wasserspiegel-Höhe nach Beendigung der Flutung entspricht.
  - Untergeordnete Straßen gehen in zugehörigen Bau- oder sonstigen Flächen auf.
- 9 Die ursprüngliche Begründung behält somit weitgehend ihre Gültigkeit.
- 10 Erläutert werden nachfolgend nur die konkreten Änderungen, die sich im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben, sowie ggf. Auswirkungen die u. U. das Umfeld betreffen.
- 11 Als Kartengrundlage werden die ursprünglichen Plandarstellungen des FNP herangezogen. Sie werden für das Änderungsgebiet überschrieben bzw. anderenorts vereinfacht. *Kartengrundlage*
- Ergänzend werden Daten aus dem Amtlichen Topographisch-Kartographisches Informationssystem (ATKIS) verwendet. Dieses System umfasst die Topografie in Form eines digitalen Modells.
- Aus diesem Datenbestand werden durch die Landesvermessung auch die Topografischen Karten erstellt.
- Letztere dienen hier im Maßstab 1:25.000 (DTK 25) allein der Darstellung.

## 1.2 Aufgabe

- 12 Das Änderungsverfahren umfasst mehrere Änderungsbereiche. Diese definieren sich nicht primär nach dem Inhalt sondern aufgrund des lokalen Zusammenhangs. Da bedeutet, dass innerhalb derer u. U. unterschiedliche Darstellungen getroffen werden. Im Einzelnen sind dies: *Änderungsplangebiet*
- 1: Autobahnmeisterei
  - 2: Bauhof / Lernzentrum
  - 3: Chransdorfer Straße
  - 4: Großräschen Ost
  - 5: Großräschener See Nordufer
  - 6: Großräschener See Ostufer
  - 7: IBA-Kreisel
  - 8: Kernstadt
  - 9: Malerviertel
  - 10: Ostböschung / Stadtstrand
  - 11: OT Dörrwalde
  - 12: OT Freienhufen
  - 13: OT Saalhausen
  - 14: OT Wormlage
  - 15: OU Allmosen
  - 16: Rückhaltebecken
  - 17: Sonne
  - 18: Wohnpark Am Spring
  - 19: Woschkower Weg
- Im Folgenden wird auf diese Bezeichnungen Bezug genommen.
- 13 In Summe umfassen die Änderungsbereiche eine Fläche von rund 155 ha.

## 1.3 Aktuelle Darstellungen

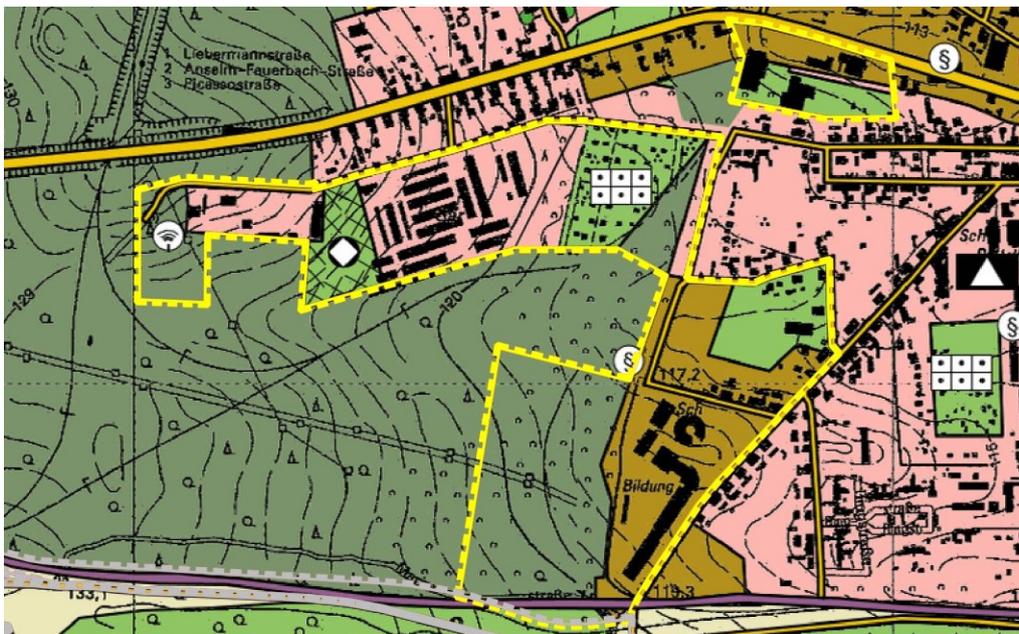
14



1: Autobahnmeisterei

Der Bereich der Autobahnmeisterei ist teils als SO „Autobahn“, teils als Fläche für den Wald dargestellt.

15



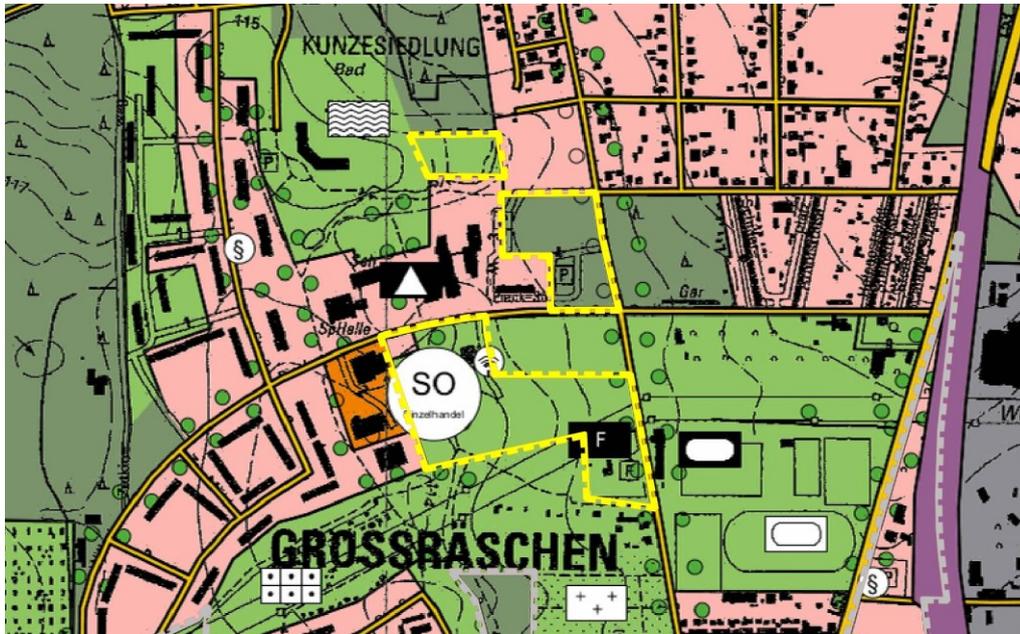
2: Bauhof / Lernzentrum

Entlang der B 96 umfasst dieser Teilbereich eine straßenbegleitende Mischbaufläche mit rückwärtiger Grünfläche ohne Zweckbestimmung.

Südlich der Freihufener Straße ist im Bereich eines Funkmastes Wald dargestellt, daran anschließend eine Wohnbaufläche; der Bereich um eine Ablagerung ist als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt; für den Garagenkomplex war die Entwicklung zu einer Wohnbaufläche Ziel. Die Kleingartenanlage mit Darstellung als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung ist durch eine keilförmige Waldfläche von einer zwischen August-Bebel- und Anhalter Querstraße gelegenen Wohnbaufläche getrennt.

Südlich daran schließt sich eine gemischte Baufläche an, die über die Brunnenstraße hinaus auch den Bereich des Lehrbauhofs umschließt. Westlich davon ist Wald dargestellt; im Nordosten eine Grünfläche ohne Zweckbestimmung, die auch die Bebauung entlang der Anhalter Querstraße aufnimmt.

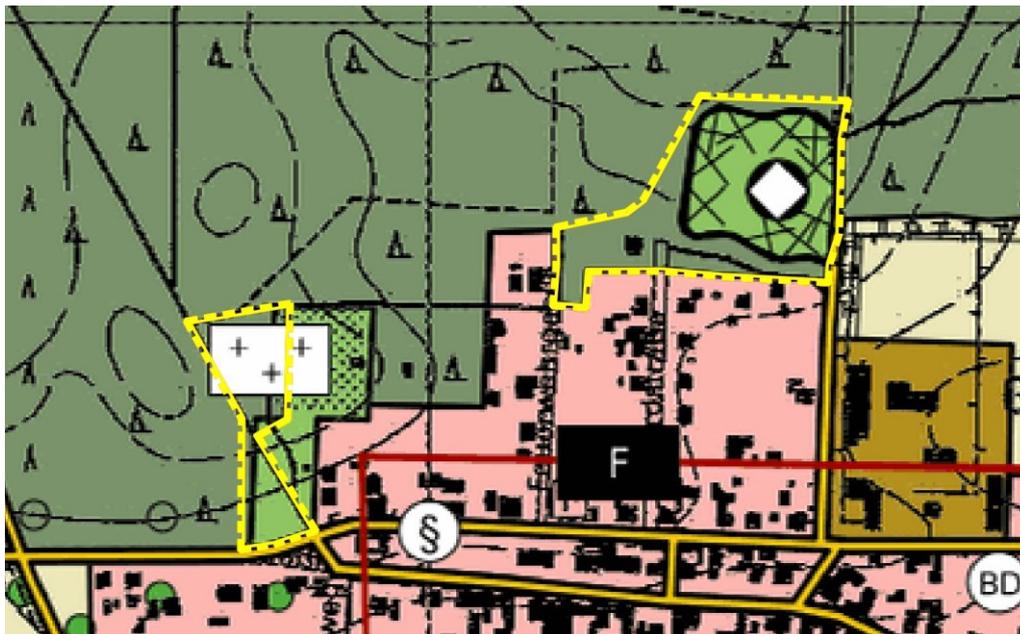
16



3: Chransdorfer Straße

Der Bereich umfasst eine Grünfläche ohne Zweckbestimmung östlich des Schwimmbads sowie eine Waldfläche an der Chransdorfer / Ecke Wilhelm-Pieck-Straße. Südlich letzterer sind die Flächen zwischen Einzelhandelsstandort und Chransdorfer Straße erfasst; allesamt Grünfläche ohne Zweckbestimmung. Punktuell sind ein Fernmeldemast sowie ein Feuerwehrstandort dargestellt.

17

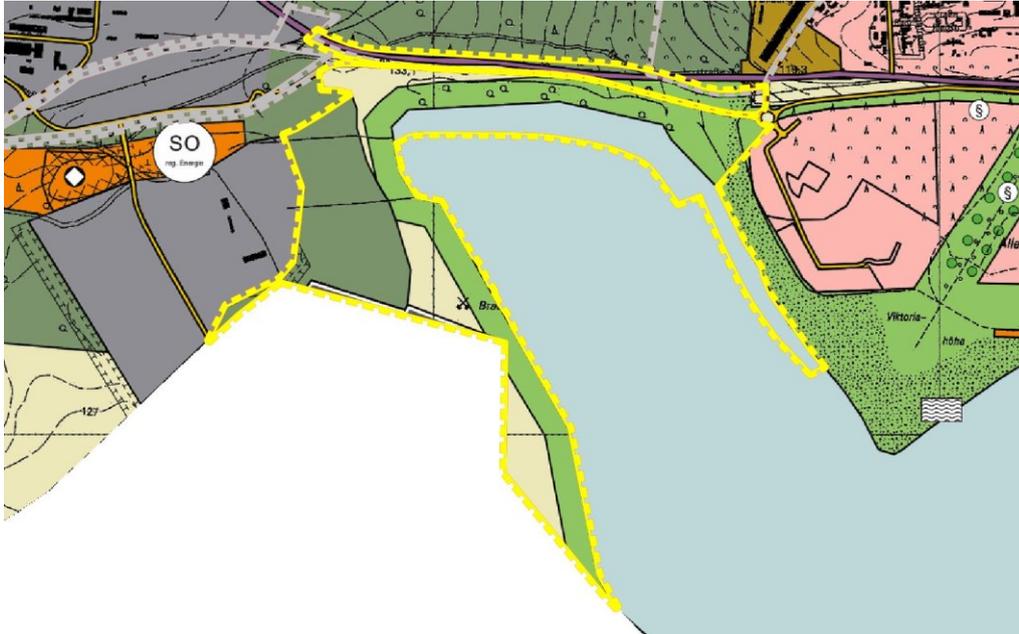


4: Großräschen Ost

Im Siedlungsbereich Großräschen-Ost wird der Bereich des Waldes westlich der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Friedhof“ sowie der südliche Teil derselben bearbeitet.

Darüber hinaus wird der Bereich um eine Ablagerung (Grünfläche ohne Zweckbestimmung, Wald) bis zu der nördlichen Grenze der südlich gelegenen Wohnbaufläche einbezogen.

18

5: Großräschener See  
Nordufer

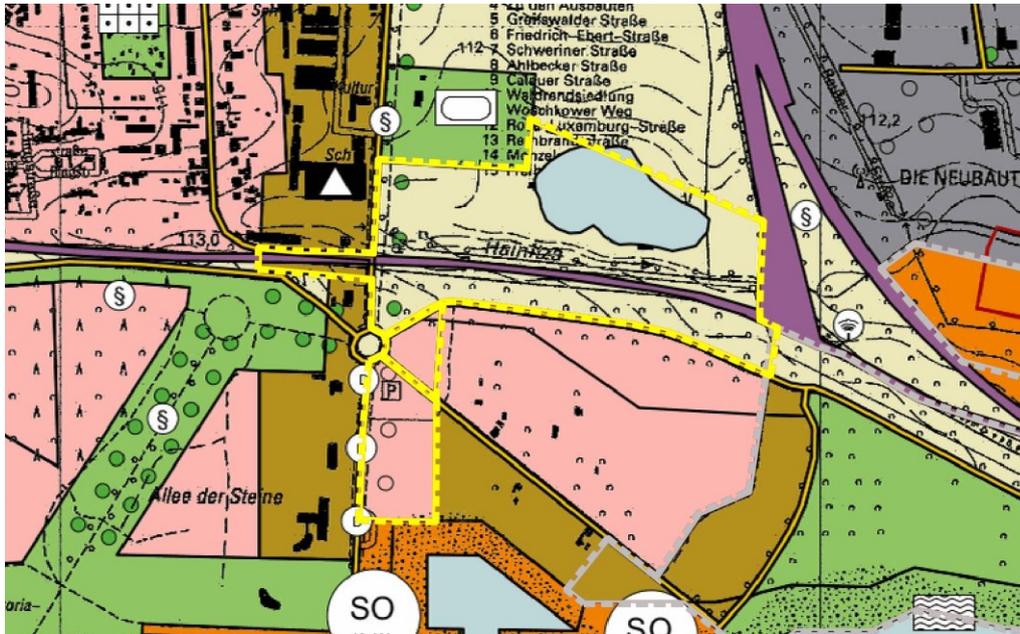
Dieser Bereich umfasst den Uferbereich der Bucht westlich der Victoriahöhe. Entlang des Ufers findet sich die Darstellung einer Grünfläche ohne Zweckbestimmung. Dahinter befinden sich z. T. Landwirtschaftsflächen bzw. Wald; im Norden grenzen hingegen Flächen für den Bahnverkehr an.

19

6: Großräschener See  
Ostufer

Im Südosten des Gemeindegebiets, zur Gemarkung Sedlitz hin werden vorrangig Landwirtschaftsflächen sowie eine Grünfläche ohne Zweckbestimmung am See-Ufer Teil der Änderung.

20

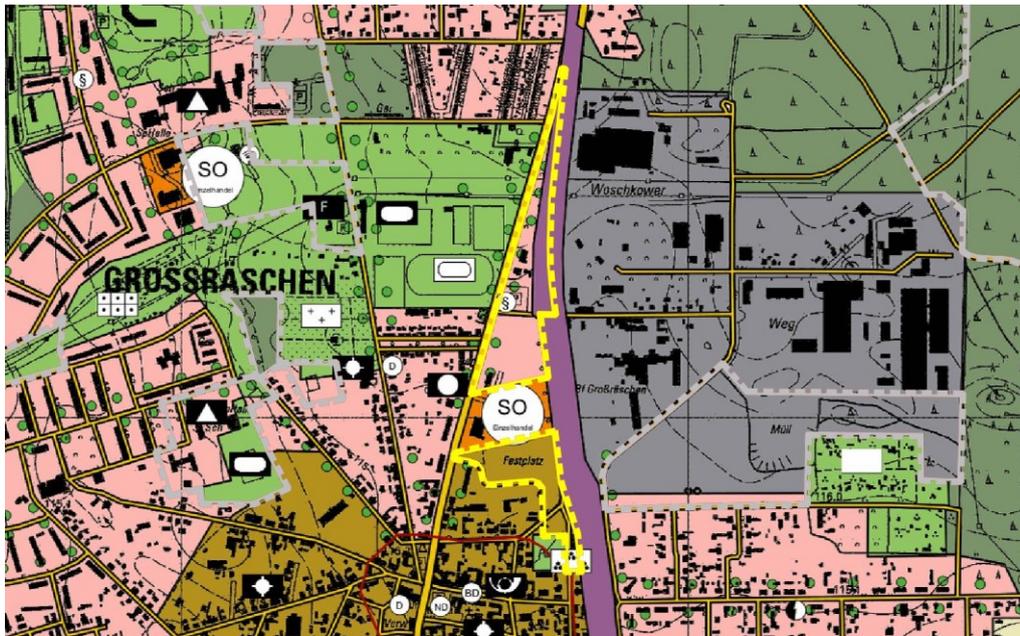


7: IBA-Kreisel

Dieser Änderungsbereich wird durch die Länge am sog „IBA-Kreisel“, also den Kreisverkehr, welcher den Knoten zwischen See-, Strand- und Hafenstraße bildet, bestimmt.

Gegenstand dieser Änderung werden die Wohnbauflächen östlich der Seestraße sowie Landwirtschafts- und Gewässerflächen nördlich und südlich der Gleisanlagen.

21



8: Kernstadt

Dieser Bereich liegt nördlich des Stadtzentrums, östlich entlang der Calauer Straße und erstreckt sich bis zu den Bahngleisen. Im gültigen FNP sind Wohnbauflächen nördlich und südlich der Oststraße dargestellt; auch ein Teil der Bahnverkehrsflächen ist einbezogen.

Der Bereich erstreckt sich – Das SO „Einzelhandel“ ausgenommen – weiter entlang der Bahnstrecke nach Süden und umfasst den in der Topografischen Karte als „Festplatz“ bezeichneten und als gemischte Baufläche dargestellten Bereich bis hin zur Grünfläche zwischen Bahnhof- und Eisenbahnstraße.

22

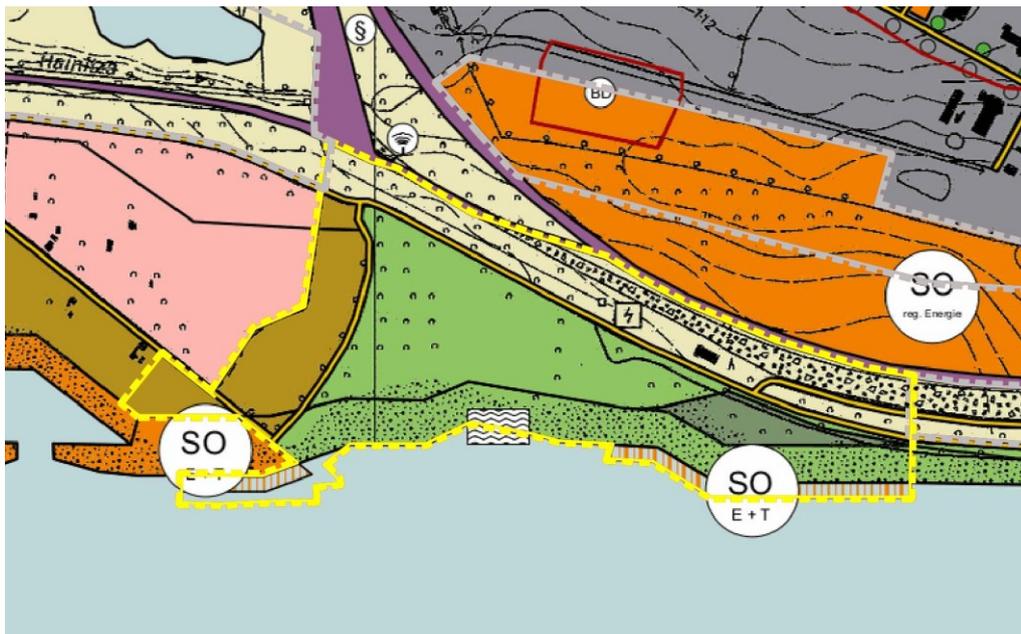


9: Malerviertel

Der Änderungsbereich „Malerviertel“ beinhaltet die Grünfläche ohne Zweckbestimmung an der Wilhelm-Pieck-Straße zwischen Rosa-Luxemburg-Straße und Dimitroffweg, die als Wald dargestellte Fläche westlich des Friedhofs sowie südlich des Friedhofs eine Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung und einen Teil der daran befindlichen Wohnbaufläche.

Der flächenmäßig größte Teil ist durch einen Schulstandort gekennzeichnet und im FNP teils als Wohnbaufläche, teils als sportlichen Zwecken dienende Grünfläche dargestellt.

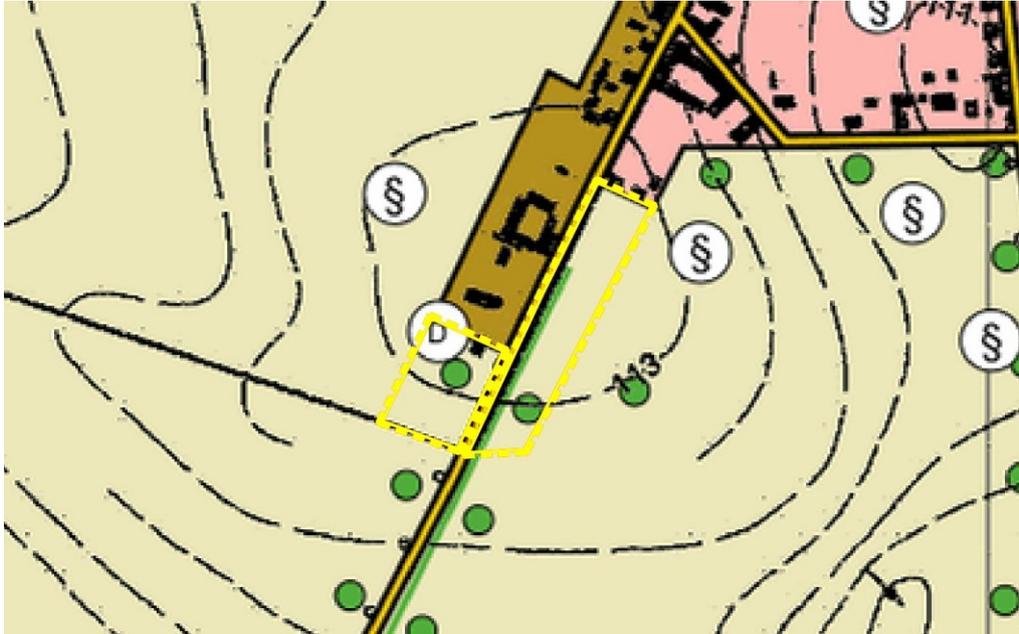
23

10: Ostböschung /  
Stadtstrand

Dieser Bereich umfasst die zum östlichen Stadtteil Großräschen-Süd zugehörigen gemischten Bauflächen und die als SO „E+T“ dargestellten Bereiche für schwimmende Häuser.

Maßgeblich wird dieser Bereich jedoch durch die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Strand“ bzw. „Badestelle“ sowie die nördlich daran anschließende Grünfläche ohne Zweckbestimmung und die Landwirtschaftsflächen bestimmt.

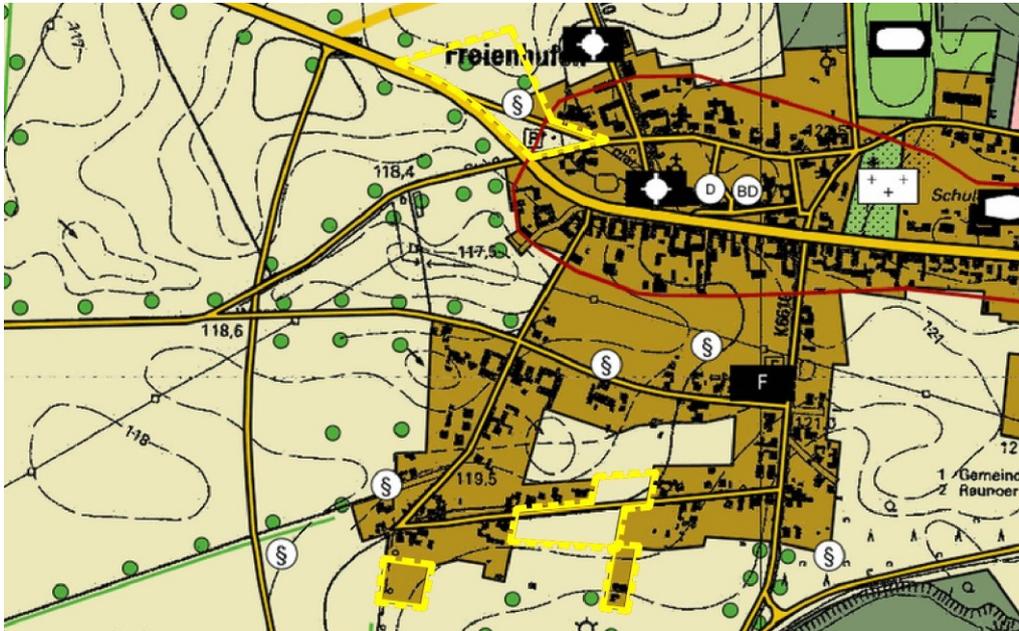
24



11: OT Dörrwalde

Im OT Dörrwalde stehen ausschließlich Landwirtschaftsflächen im Fokus der Änderungsabsicht.

25

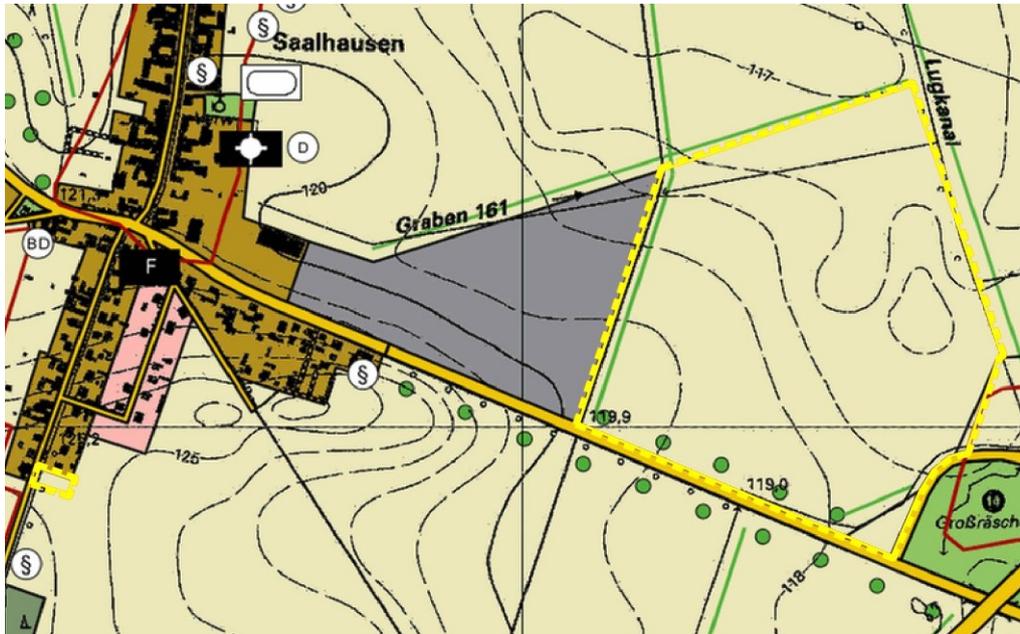


12: OT Freienhufen

Im OT Freienhufen sollen Landwirtschaftsflächen geändert werden. Diese befinden sich am Ortsausgang in Richtung Saalhausen sowie im Süden des Ortsteils beiderseits entlang der Kleinen Feldstraße.

Dort umfasst der Änderungsbereich auch einige gemischte Bauflächen.

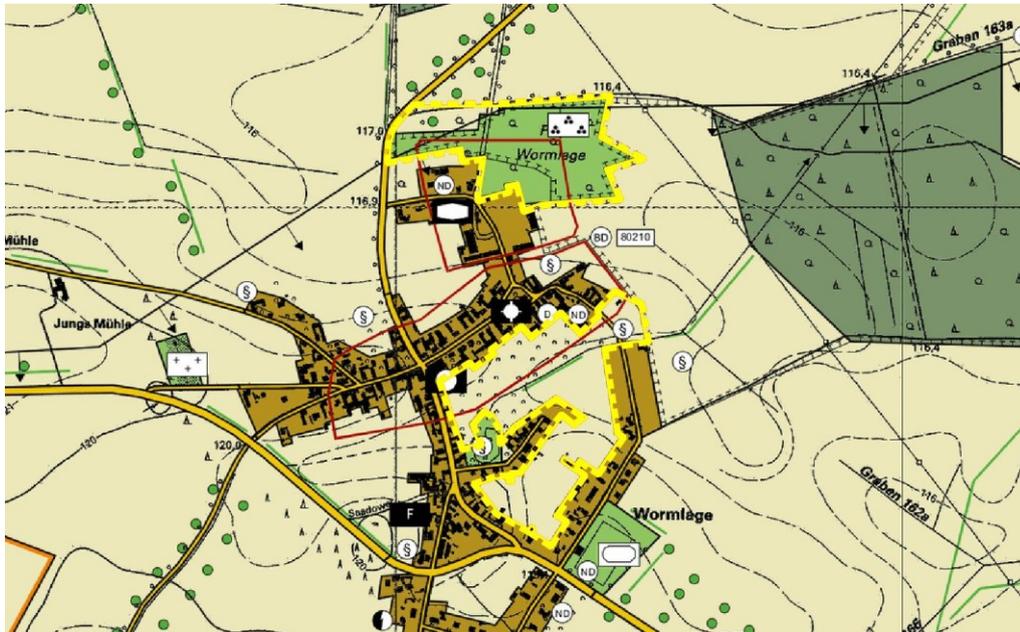
26



13: OT Saalhausen

Der Änderungsbereich im OT Saalhausen beinhaltet Landwirtschaftsflächen: Eine kleine Fläche im Süden an der Annahütter Straße; hauptsächlich aber den Bereich zwischen der gewerblichen Baufläche im Ortsteil, Autobahnauffahrt und Lugkanal.

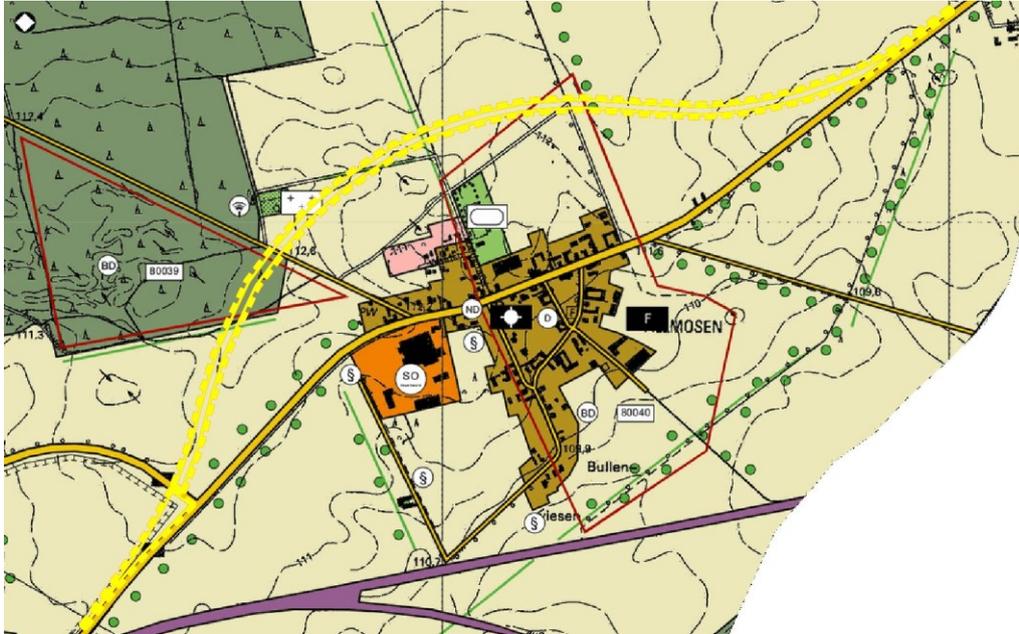
27



14: OT Wormlage

Im Ortsteil Wormlage ist neben der zentral gelegenen Landwirtschaftsfläche im Inneren des Rings Wormlager Hauptstraße–Kirchstraße–Siedlungsweg auch die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im Norden Änderungsgegenstand.

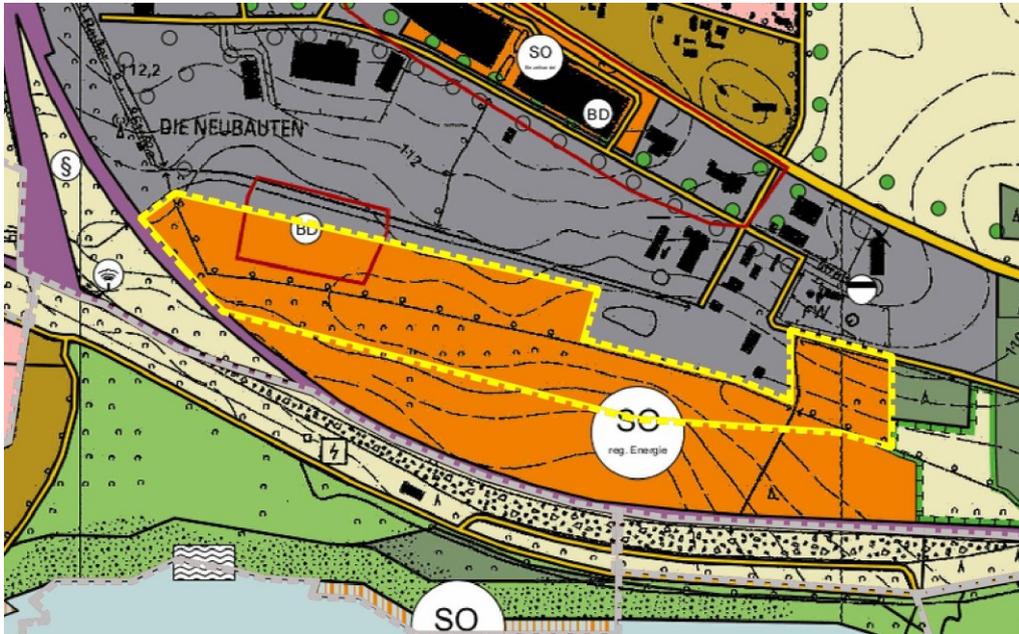
28



15: OU Allmosen

Flächenwirksame Änderungen umfassen hier hauptsächlich Landwirtschafts- und zu einem geringen Anteil Waldflächen.

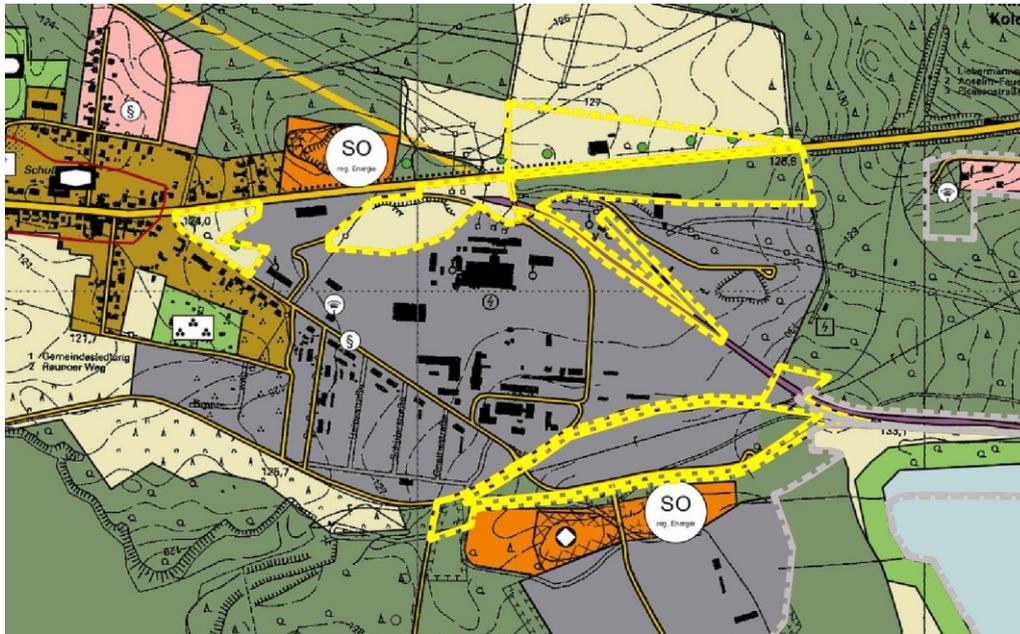
29



16: Rückhaltebecken

Südlich des Gewerbegebiets an der B 96 besteht der Änderungsbereich aus dem nördlichen Teil des SO „reg. Energie“.

30



17: Sonne

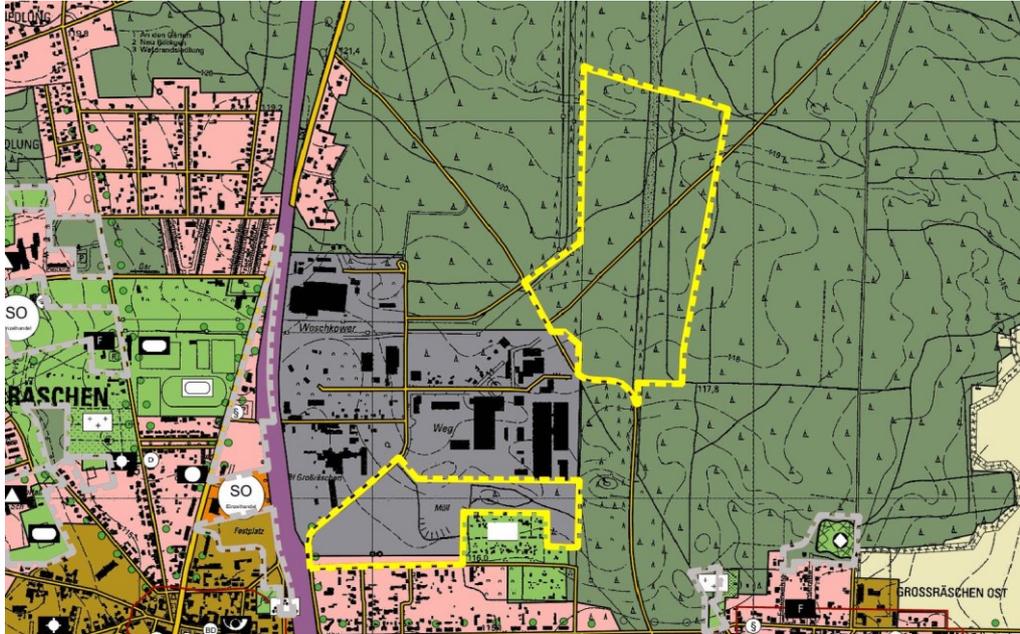
Im Bereich des Industriegebiets „Sonne“ sollen Landwirtschafts- und Waldflächen im Norden, gewerbliche Bauflächen und Wald im Süden sowie gewerbliche Bauflächen und Bahnverkehrsflächen im zentralen Bereich bzw. im Osten geändert werden.

31

18: Wohnpark Am  
Spring

Dieser Änderungsbereich südlich des Stadtzentrums beinhaltet das Wohngebiet „Am Spring“ sowie kleine Teilbereich der Grünflächen ohne Zweckbestimmung südlich davon.

32



19: Woschkower Weg

Am Industriegebiet „Woschkower Weg“ ist das südliche Drittel der gewerblichen Bauflächen sowie Waldflächen entlang des direkt nach Woschkow verlaufenden Wegs Gegenstand des Änderungsverfahrens.

## 1.4 Standortbedingungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Standortbedingungen zusammengefasst. Dabei wird auch darauf eingegangen, inwieweit die Realnutzung den im gültigen FNP vorgesehenen Darstellungen entspricht.

*Realnutzung*

33



1: Autobahnmeisterei

Die Darstellung im FNP entspricht nicht gänzlich der Realnutzung. Der südliche Teilbereich wird, wie auch im FNP dargestellt, baulich genutzt. Die bauliche Nutzung ist auf den nördlichen Teil ausgedehnt worden.

34



2: Bauhof / Lernzentrum

Auch in diesem Bereich bestehen einige Abweichungen:

Die Grünflächen südlich der Freienhufener Straße können als solche auch im Bestand angetroffen werden.

Gleiches gilt für die Waldflächen entlang der ehemaligen Gleistrasse.

Der Bereich des Lehrbauhofs mit den nördlich davon gelegenen Wohngebäuden an der Brunnen- bzw. Werner-Seelenbinder-Straße kann als gemischte Baufläche gelten.

Die dort gelegene Grünfläche hingegen ist weiterhin bebaut, die restliche gemischte Baufläche bis zur Anhalter Querstraße liegt weiterhin brach.

Von den südlich der Freienhufener Straße gelegenen Flächen kann der westliche Teil nicht als Wald eingeordnet werden. Hier befindet sich das Gelände eines Vereins.

Für die als Wohnbaufläche dargestellten Bereiche konnte solch eine Nutzung nicht etabliert werden.

Die rückwärtigen Grünflächen an der B 96 sind durch bauliche Nutzungen belegt. Diese baulichen Nutzungen können aufgrund Nutzungsart- und maß zudem nicht mehr einer gemischten Baufläche zugeordnet werden.

Der Garagenkomplex südlich der Freienhufener Straße ist gegenwärtig als Ausgleichsfläche im Rahmen verbindlicher Bauleitpläne herangezogen worden. Hier sollen Entsiegelungen stattfinden.

Der Lehrbauhof soll künftig umfassend erweitert werden.

35



3: Chransdorfer Straße

Die zentrale Grünfläche hat grundsätzlich weiterhin Bestand, wurde jedoch in dem Randbereich Nutzungsänderungen unterzogen.

Der Feuerwehrstandort ist ebenfalls vorhanden.

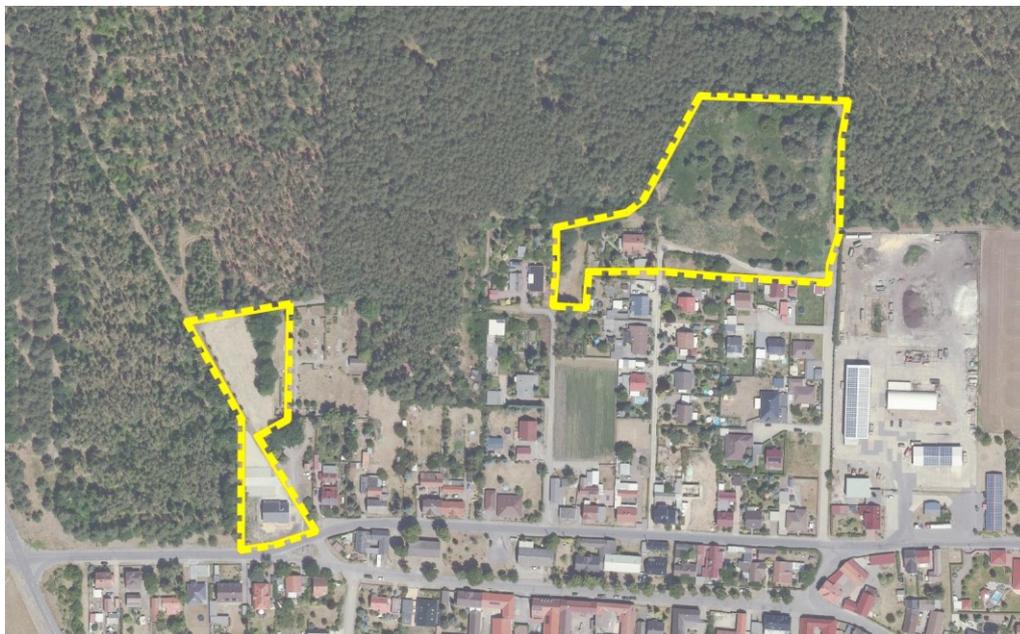
An der Chransdorfer / Ecke Wilhelm-Pieck-Straße ist weiterhin eine Grünfläche mit waldartigem Charakter vorhanden.

Diese ist jedoch auch durch Versorgungsanlagen belegt.

Die nördlich davon gelegenen Flächen sind mittlerweile Wohnzwecken zugeführt worden.

Der Einzelhandelsstandort wurde nach Osten erweitert, gegenüber dem Pflegeheim ist ein Parkplatz errichtet worden.

36



4: Großräschen Ost

Die dargestellte Nutzungsart Wald westlich des Friedhofs ist nicht anzutreffen.

Auch der Bereich der Ablagerung kann als Grünfläche eingeordnet werden.

Keine Grünfläche mehr ist der neu etablierte Feuerwehrstandort südlich des Friedhofs.

Auch ist festzustellen, dass die Wohnbaufläche näher an die Ablagerung heranreicht, als es im FNP bislang dargestellt war.

Der Feuerwehrstandort soll um ein Dorfgemeinschaftszentrum mit Spielplatz ergänzt werden.

37

5: Großräschener See  
Nordufer

In diesem Änderungsbereich ist die Grünfläche entlang des Ufers verwirklicht worden. Derzeit stellt sie sich, der Historie des Bereichs entsprechend, noch als verhältnismäßig ruderales Fläche dar, kommt aber ihrer zugeordneten Funktion bereits nach.

Die weiteren Darstellungen des FNP finden sich nicht wieder. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet nicht statt, auch ist kein Wald vorhanden. Dieser findet sich hingegen auf Flächen, die als Landwirtschaft ausgewiesen wurden.

Es besteht derzeit ein Ansiedlungsbegehren, schwimmende Häuser am Nordufer der Bucht zu realisieren.

38

6: Großräschener See  
Ostufer

Die uferbegleitende Grünfläche kann auch hier als übereinstimmend mit dem Bestand betrachtet werden.

Eine landwirtschaftliche Nutzung findet hingegen nicht statt.

Die Wasseraufbereitungsanlage ist deutlich größer in ihren Ausmaßen als aus den Darstellungen des FNP vermutet werden kann.

Die Stadt verfolgt die Etablierung einer Erschließung Richtung Sedlitz. Diese wird nicht in Ufernähe, sondern weiter nördlich verlaufen.

Im Uferbereich soll künftig ebenfalls Erholungsnutzung erfolgen können. Hierbei steht aber kein urbaner Charakter im Vordergrund, wie er bei den weiter westlich gelegenen Gebieten angedacht ist, vielmehr sollen hier Freiraum-fokussierte und -verträgliche Nutzungen etabliert werden können.

An der Bahnstrecke ist zudem eine Einrichtung geplant, die der Vorabprüfung von Schienenfahrzeugen dient, die dann im Bahnbetriebswerk gewartet werden sollen. Planungen für diese als sog. ‚Kalthalle‘ auszuführende Anlage sind bereits hinreichend verfestigt und befinden sich derzeit im Genehmigungsverfahren.

39



7: IBA-Kreisel

Der Bereich entlang der Seestraße kann – für sich betrachtet – als Wohnbaufläche angesprochen werden.

Landwirtschaftliche Nutzungen finden sich hingegen keineswegs – auf den so dargestellten Flächen ist Vorwald entstanden bzw. geben die zur Vernässung neigenden Bodenverhältnisse diese Nutzung nicht her.

Der Bereich zwischen Kreisel und Bahnstrecke soll einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Planungen zu Etablierung eines Einzelhandels- und Ferienhausstandorts sind z. Zt. hinreichend verfestigt.

40



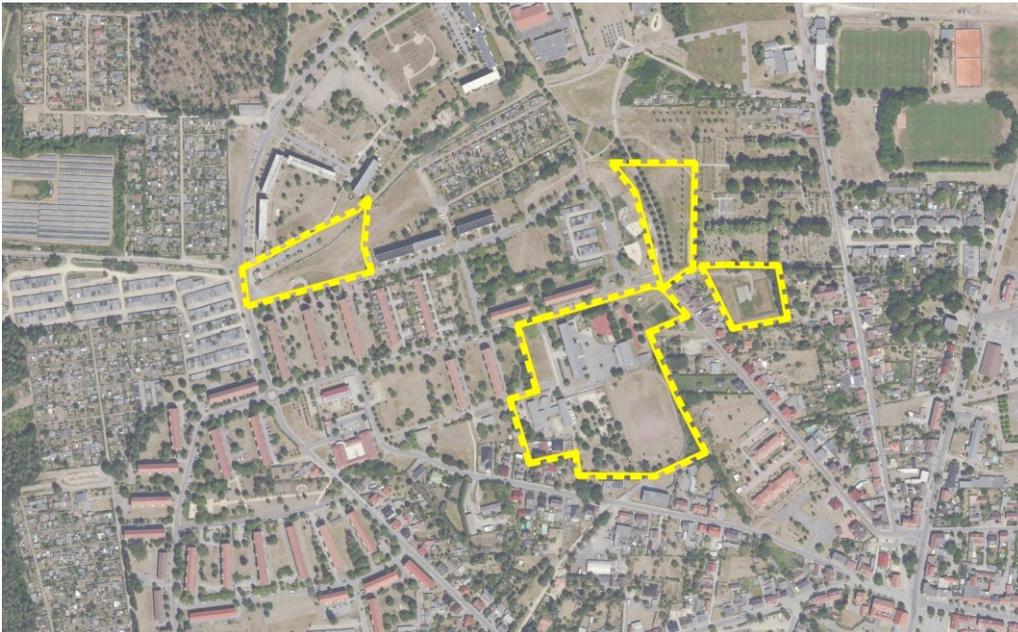
8: Kernstadt

Die Wohnbauflächen des FNP konnten nicht etabliert werden. Vielmehr ist dieser Bereich durch eine Nutzungsmischung geprägt, die nach Norden hin ins gewerbliche umschlägt. Die Fläche gegenüber der Sportplätze ist aus dieser Sicht her eher dem Gewerbe am Woschkower Weg zugehörig (auch räumlich durch die Oststraße markiert) als den Nutzungen, die sich entlang der Calauer Straße befinden.

Der Einzelhandelsstandort soll erweitert werden. Planungen hierzu sind z. Zt. hinreichend verfestigt.

Darüber hinaus soll der ‚Festplatz‘ räumlich konzentriert werden.

41



9: Malerviertel

Dier Realnutzung der Grünfläche im Westen ist gegeben. Ebenso haben die als Punktsignatur dargestellten öffentlichen Einrichtungen Bestand.

Diese bringen jedoch solch ein Gewicht auf, dass sie nicht mehr in den dargestellten Flächen aufgehen, zumal die Sportanlage dem Schulbetrieb zugehörig ist. Der Schule

zugehörig ist auch eine Stellplatzanlage in entsprechender Dimensionierung. Diese soll außerhalb der Schulzeiten auch öffentlich Nutzern offen stehen.

Die als Wald dargestellte Fläche weist den Charakter einer Parkanlage auf.

Technische Einrichtungen (hier: Regenrückhaltebecken) gehen nicht als untergeordnete Anlagen in der zugehörigen Baufläche auf, sondern wirken eigenständig. Sie sind zudem von gesamtstädtischer Bedeutung.

42

10: Ostböschung /  
Stadtstrand

Der Strand steht im Fokus städtischer Entwicklungen und ist angelegt worden.

Eine Mischnutzung wie auch die schwimmenden Häuser (SO „E+T“, schraffierte Darstellung) konnten sich hingegen nicht etablieren.

Eine landwirtschaftliche Nutzung findet, wie auch in den angrenzenden Bereichen, nicht statt. Wald ist nicht vorhanden.

Die Grünfläche ist durch eine großflächige Stellplatzanlage bebaut worden.

Der Bereich soll eine intensivere Erholungsnutzung – von Ferienhäusern über - wohnungen bis hin zu Hotels – erfahren. Damit einhergehende / davon profitierende gewerbliche Nutzungen sollen sich ebenfalls um den Strand herum konzentrieren.

43



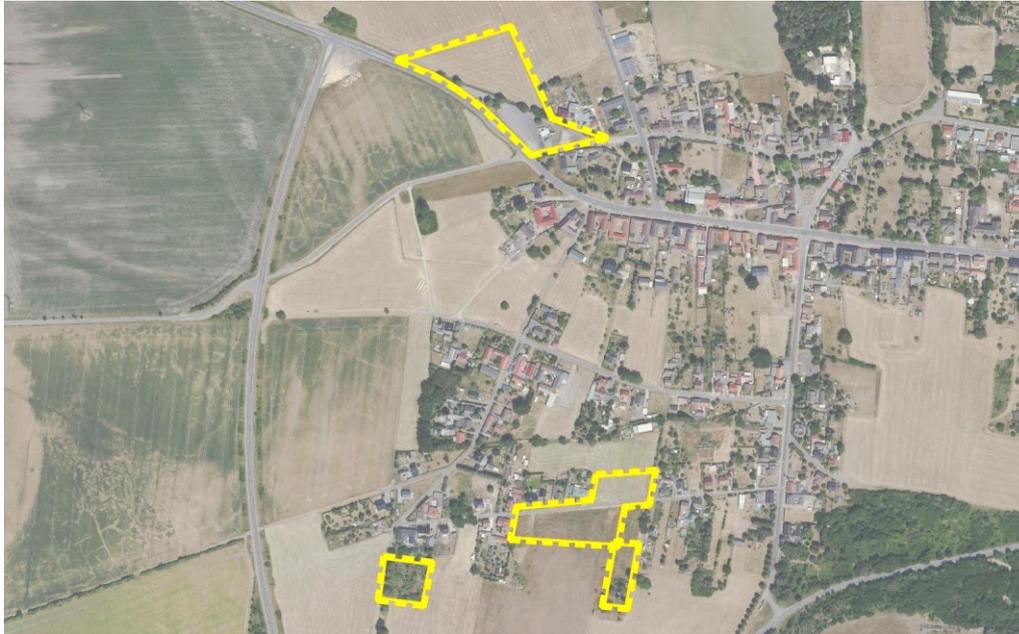
11: OT Dörrwalde

Östlich der Straße „Zur Mühle“ wird Landwirtschaft betrieben.

Der Bereich westlich davon ist hingegen eindeutig einer baulichen Nutzung unterworfen.

Die Stadt unterstützt das Ansiedlungsbegehren eines örtlichen Betriebs, der die Liegenschaft der Mühle als Schank- und Speisewirtschaft und darüber hinaus zu besonderen Ereignissen nutzt und diese Nutzung ausbauen möchte.

44



12: OT Freienhufen

In diesem Änderungsbereich ist die landwirtschaftliche Nutzung größtenteils wie im FNP dargestellt gegeben.

Die dargestellten baulichen Nutzungen hingegen wurden nicht realisiert bzw. aufgegeben. Am Ortsausgang von Freienhufen ist seit Längerem ein Park- und Rastplatz (vorrangig für LKW) etabliert. Diesem wird auch künftig Gewicht beigemessen. Es ist zu erwarten, dass sich der Standort aufgrund der Lagegunst vergrößern wird; auch um eine städtebauliche Ordnung herstellen zu können.

45



13: OT Saalhausen

In diesem Änderungsbereich steht die Realnutzung in Einklang mit den Darstellungen des FNP.

Künftig ist jedoch eine bauliche Inanspruchnahme zu erwarten. Dies betrifft die Abrundung der Mischnutzung entlang der Annahütter Straße und insbesondere das Ansiedlungsbegehren einer gewerblichen Nutzung in Form eines Rechenzentrums.

46



14: OT Wormlage

Im Änderungsbereich hat die Nutzung „Parkanlage“ weiterhin Bestand. Sie ist lediglich aus administrativen Erfordernissen in Teilen aus der gärtnerischen Bewirtschaftung entlassen und einer Waldumwandlung unterzogen worden.

Die landwirtschaftliche Nutzung im Inneren der dargestellten gemischten Baufläche ist nicht existent. Hier sind der baulichen Nutzung zugeordnete rückwärtige Grundstücksteile verortet.

Die Stadt strebt dort einen baulichen Lückenschluss an, um der Nachfrage nach Wohnraum in den dörflichen Ortsteilen möglichst verträglich nachzukommen.

47



15: OU Allmosen

Die Realnutzung im Änderungsbereich stimmt mit den Darstellungen des FNP überein. Für den OT Allmosen befindet sich eine Ortsumgehung (OU) in der Planung.

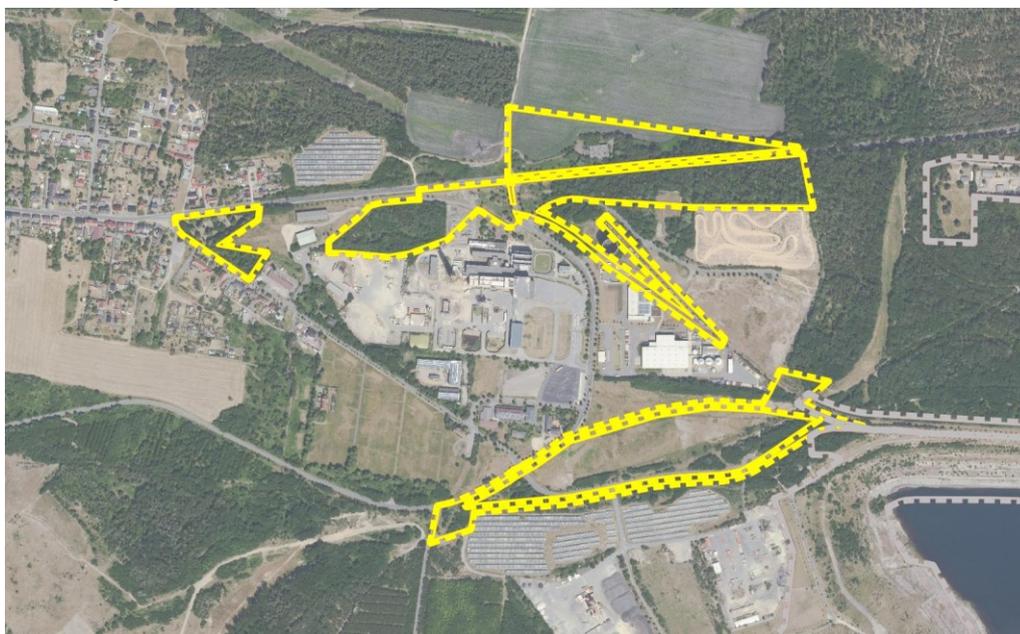
48



16: Rückhaltebecken

Der FNP sieht auch auf der hier gegenständlichen Fläche eine Photovoltaik-Anlage vor. Diese ist jedoch nicht realisiert worden.

49



17: Sonne

Von den Flächen in diesem Änderungsbereich stimmen im östlichen Teil entlang der B 96 der Wald und die Landwirtschaftsfläche (in Teilen) mit der vorhandenen Nutzung überein. Dieser Wald ist jedoch Teil von Ausgleichsmaßnahmen des zugrundeliegenden Gewerbe- bzw. Industriegebiets.

Im westlichen Teil wird keine Landwirtschaft betrieben. Die so dargestellten Flächen sind ebenfalls Resultat von Ausgleichsmaßnahmen und somit eher als Grünflächen einzustufen. Z. T. ist erheblicher Gehölzaufwuchs entstanden.

Im Osten an der Bahnstrecke ist auf dem bestehenden Wald keine gewerbliche Inanspruchnahme zu erwarten.

Die dargestellte Bahnstrecke hat keinen Bestand mehr. Gleichwohl verläuft eine Anbindung östlich des Kühlturms zum Waggonwerk.

Das Industriegebiet soll künftig an weiteren Stellen an das Eisenbahnnetz angebunden werden können.

Westlich der PV-Anlage ist seitens des zuständigen Wasserverbands die Einrichtung einer bedeutsamen Pumpstation vorgesehen.

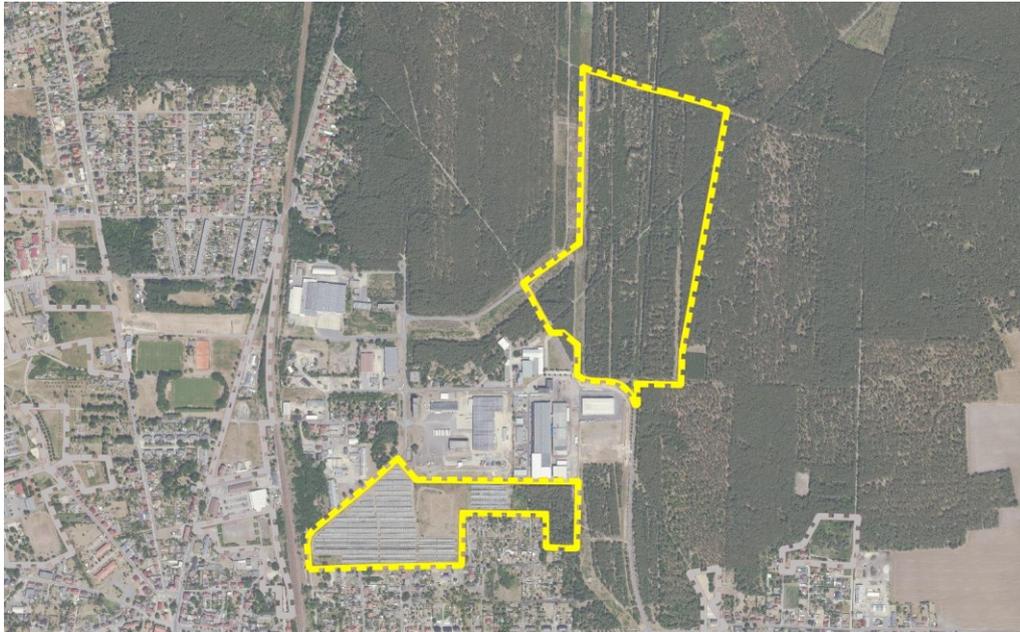
An die Stadt sind gewerbliche Ansiedlungsbegehren nördlich der Bundesstraße herangetragen worden.

50



18: Wohnpark Am Spring

51



19: Woschkower Weg

Im nordöstlichen Teilbereich entspricht der vorhandene Wald der Zielstellung des gültigen FNP.

Die Bereich um das ehemalige Glaswerk sind hingegen mit einer Freiflächen-PV-Anlage belegt worden.

Östlich davon ist keine bauliche Nutzung erfolgt. Der dort befindlichen Waldfläche ist vielmehr eine Schutzfunktion zugedacht worden.

Der Stadt sind Ansiedlungsbegehren gewerblich-industrieller Natur angetragen worden.

## 2 Änderungsplan

### 2.1 Planzeichnung

52 Die Darstellungen in der bisherigen hier zu ändernden Planzeichnung sind bereits in Kapitel 1.2 erläutert.

*Ursprüngliche  
Flächenausweisung*

53

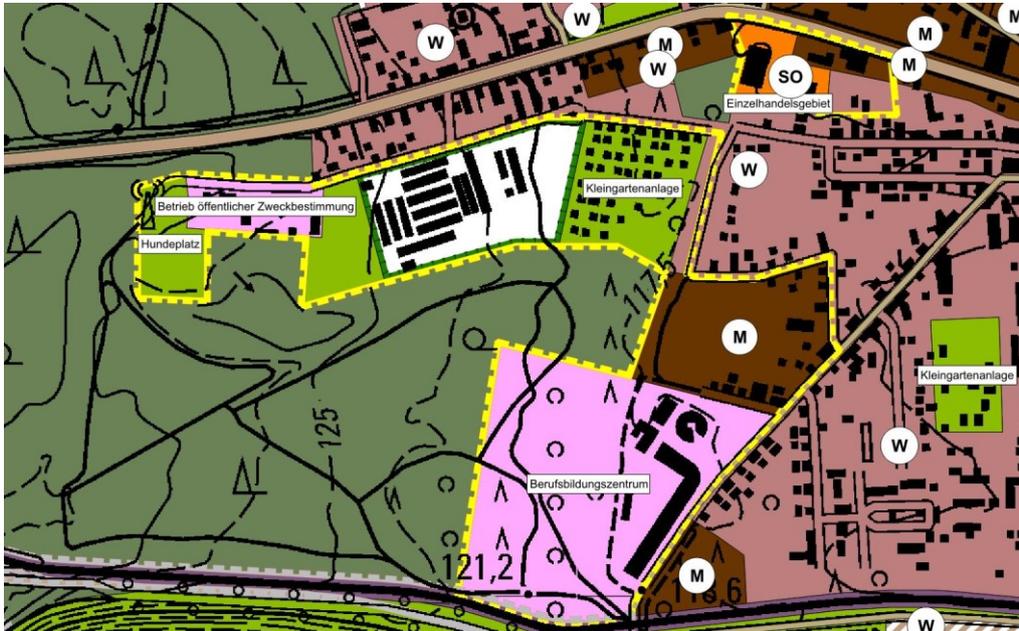


1: Autobahnmeisterei

Das sonstige Sondergebiet wird auf den Bereich der vorgefundenen Realnutzung erweitert.

– Änderung der Darstellung

54



2: Bauhof / Lernzentrum

Der Bereich zwischen Anhalter Querstraße / Werner-Seelenbinder-Straße wird als gemischte Baufläche dargestellt. Hier bestehen im Zuge der Erweiterung des Lehrbauhofs Aussichten zur Verfestigung des Standorts.

– Änderung der Darstellung

Das Vereinsgelände wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hundeplatz“ dargestellt. Dies kann als Analogie zu Kleingartenanlagen verstanden werden, die auch in Vereinen organisiert sind und einen konkreten Zweck verfolgen.

Der Bereich des kommunalen Bauhofs wird als Gemeinbedarfsfläche „Betrieb öffentlicher Zweckbestimmung“ dargestellt.

Die keilförmige Waldfläche wird der Kleingartenanlage zugeschlagen.

Entlang der B 96 wird der Bereich mit dem Einzelhandel als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Die östlich davon gelegenen rückwärtigen Grundstücksflächen werden Teil der vorhandenen Wohnbaufläche.

Der Garagenkomplex wird gänzlich als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist so verdeutlicht, dass hier Ausgleichsmaßnahmen verortet wurden.

Der Lehrbauhof und die westlichen Erweiterungsflächen erfahren eine Änderung in eine Gemeinbedarfsfläche. Diese erhält die Zweckbestimmung „Berufsbildungszentrum“.

55



3: Chransdorfer Straße

Die Flächen, die westlich des Freibads bzw. der Seniorenwohnanlage mittlerweile durch Wohnnutzungen belegt sind, werden entsprechend dargestellt.

– Änderung der Darstellung

Die durch den B-Plan Nr. 40 „Sondergebiet Einkauf Wilhelm-Pieck-Straße“ erweiterte Einzelhandelsnutzung schlägt sich als Berichtigung im FNP nieder.

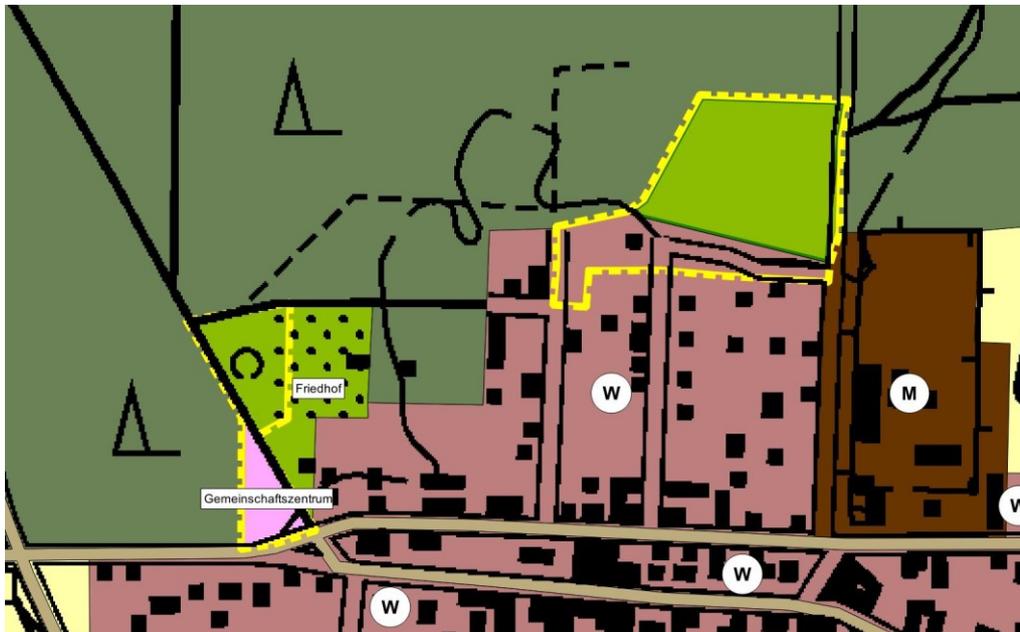
Die östlich davon befindliche Stellplatzanlage wird aufgrund der Größe und beabsichtigten erweiterten Funktion für die Öffentlichkeit in den FNP aufgenommen.

Der Standort der Feuerwehr wird flächig als Gemeinbedarfsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.

Daran anschließend erfolgt eine Neu-Ausweisung eine allgemein gehaltenen Gemeinbedarfsfläche, um mögliche Ausbaupotenziale für Feuerwehr bzw. Kindertagesstätte vorzuhalten.

Der Standort der zentralen Wärmeversorgungseinrichtung wird als Punktmarkierung aufgenommen.

56



4: Großräschen Ost

Der Standort der Feuerwehr und des Dorfgemeinschaftshauses mit angegliedertem Spielplatz wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Festsetzung „Gemeinschaftszentrum“ dargestellt.

– Änderung der Darstellung

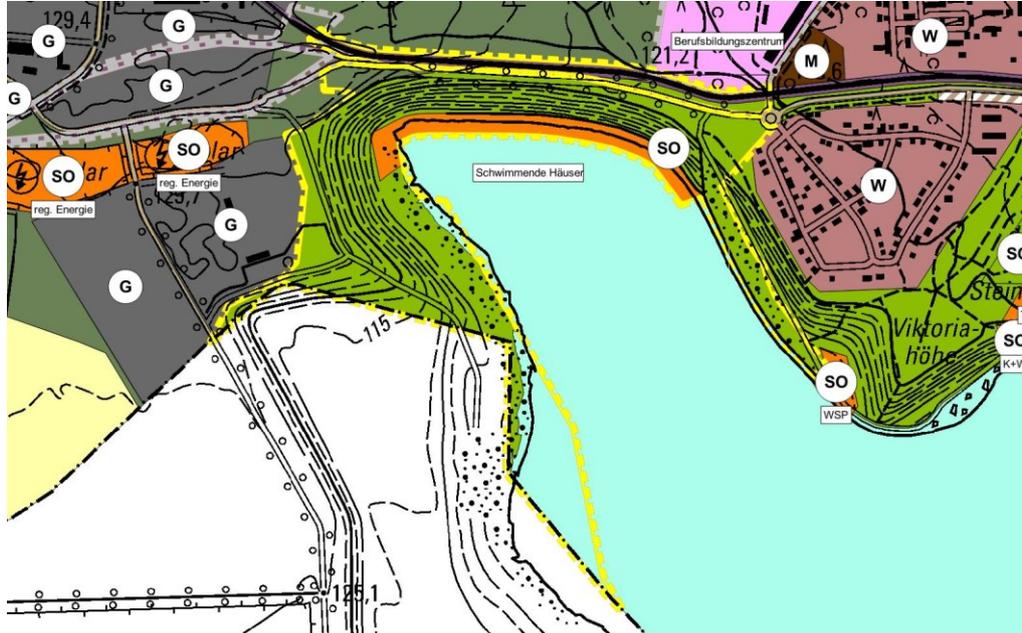
Die lichte Bestockung westlich des Friedhofs sowie auch im Bereich der Ablagerung gibt den Ausschlag zur Darstellung als Grünfläche.

Ggf. können hier auch Ausgleichsmaßnahmen verortet werden, wenn die Ablagerung bearbeitet wird. Eine unverbindliche Vormerkung als „Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert den Bereich.

Die Wohnbaufläche reicht, wie vorgefunden, bis an die Ablagerung heran. Wald ist in diesem Bereich nicht vorhanden.

Östlich der Feuerwehr / Des Gemeinschaftszentrums werden mittels Punktsignatur ein Spielplatz und die Übungsfläche für die Feuerwehr aufgenommen. Somit ist klargestellt, dass die Waldeigenschaft diese Nutzungen dominiert und prägt.

57

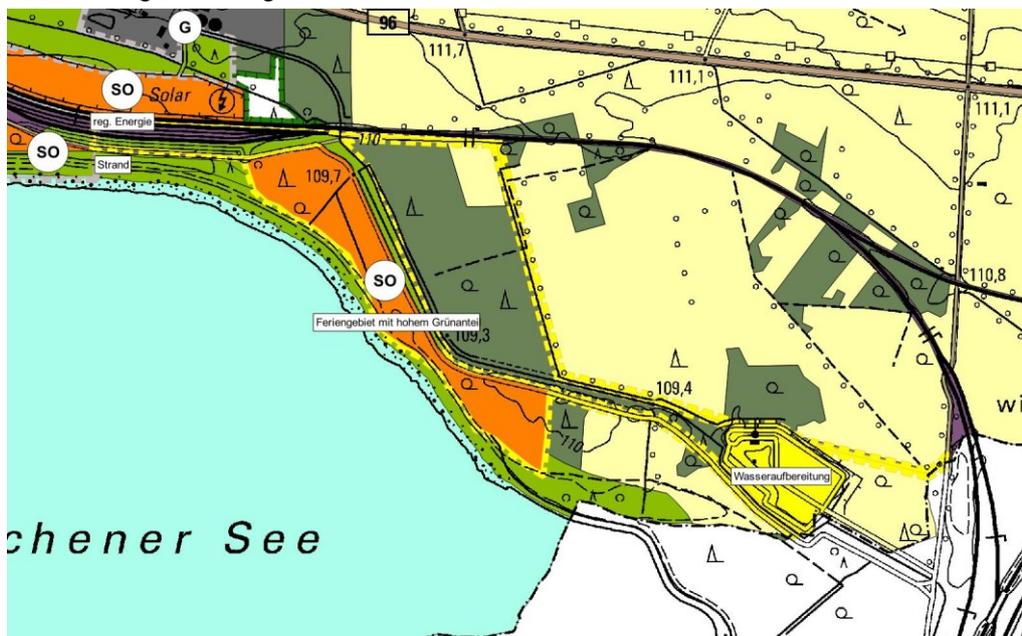
5: Großräschener See  
Nordufer

Analog zur Realnutzung werden die Flächen nahezu ausschließlich als Grünflächen dargestellt, im nordöstlichen Teilbereich entsprechend als Wald.

– Änderung der  
Darstellung

Die Nutzung „Schwimmende Häuser“ soll sich künftig auf diesen Bereich konzentrieren. Entlang des Nordufers der Bucht ist entsprechend ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schwimmende Häuser“ aufgenommen worden. Dies lässt weniger Auslegungsspielraum als die im FNP bislang verwendete, allgemein verwendete Zweckbestimmung „Erholung und Tourismus“

58

6: Großräschener See  
Ostufer

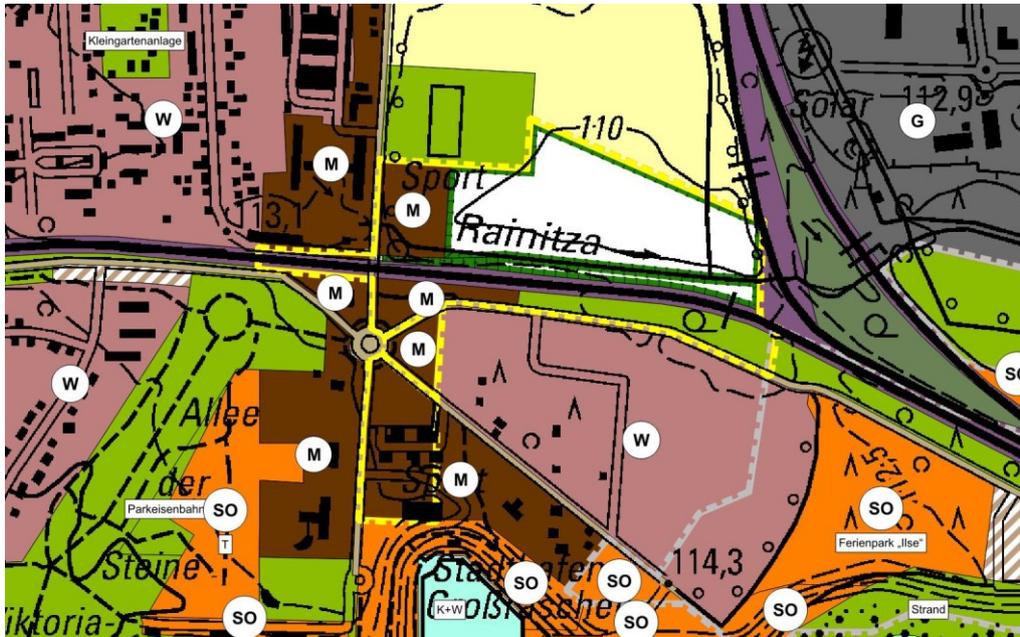
Die Landwirtschaftsflächen werden als Grünflächen dargestellt.

– Änderung der  
Darstellung

Die Wasseraufbereitungsanlage erfährt eine flächige Darstellung als „Fläche für die Ver- und Entsorgung“

Die Trasse der künftigen Wegeverbindung in Richtung Sedlitz wird als „Fläche für den überörtlichen Verkehr“ neu aufgenommen.

59



7: IBA-Kreisel

Die dargestellten Landwirtschaftsflächen südlich der Bahn werden als Grünflächen dargestellt.

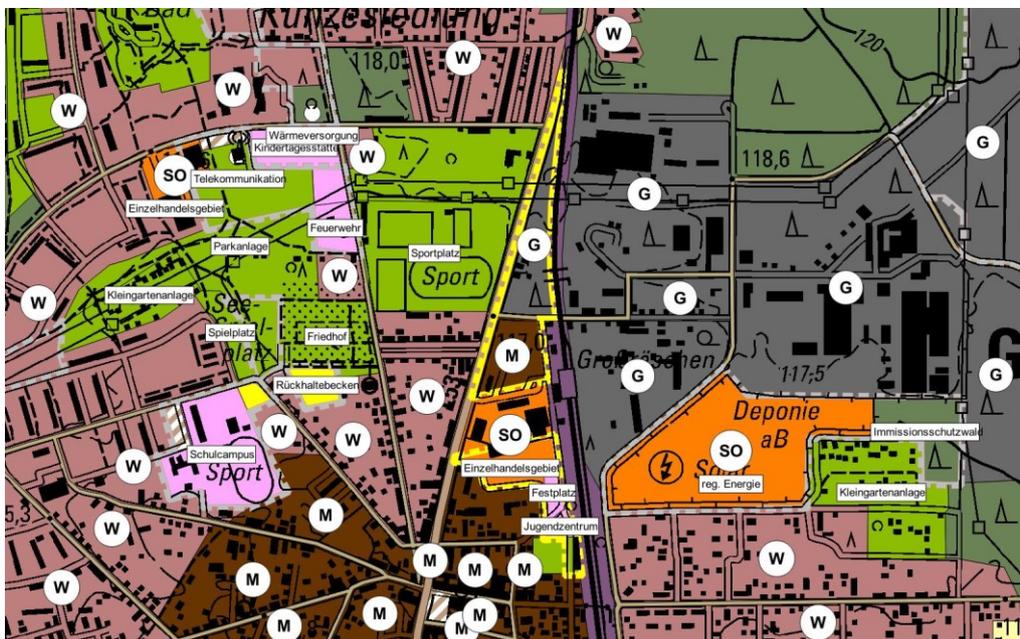
– Änderung der Darstellung

Nördlich davon wird eine „Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in den Plan aufgenommen. Hier sieht die Stadt die Möglichkeit, entsprechende Maßnahmen zu verorten bzw. zu verstetigen.

Die Wohnbauflächen entlang der Seestraße sollen in der vorhandenen gemischten Baufläche aufgehen.

Dazu ergänzend werden neue gemischte Bauflächen östlich der Seestraße dargestellt. Unterstrichen wird damit die Auffassung der Stadt, dass es sich entlang der Seestraße um eine zusammenhängende gemischte Baufläche handelt.

60



8: Kernstadt

Im Norden wird die Nutzung auf gewerbliche Bauflächen geändert. Dies entspricht der bestehenden Nutzung und auch den Standorteigenschaften in direkter Nachbarschaft zur Bahnstrecke sowie zum Industriegebiet. Die gegenüber liegenden Sportflächen erlauben hier einen höheren Störgrad.

– Änderung der Darstellung

Der Bereich des Einzelhandelszentrums wird nach Süden erweitert.

Daran Anschließend werden die gesamtstädtisch relevanten Gemeinbedarfseinrichtungen „Festplatz“ und „Jugendzentrum“ flächig dargestellt.

Die bestehende Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird zur Bahn hin arrondiert.



61



9: Malerviertel

Die Bereiche um den Schulstandort werden als eine neue Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schulcampus“ zusammengefasst.

– Änderung der Darstellung

Die Stellplatzanlage wird ebenfalls explizit dargestellt, um die ihr zugeordnete erhöhte Bedeutung herauszustellen.

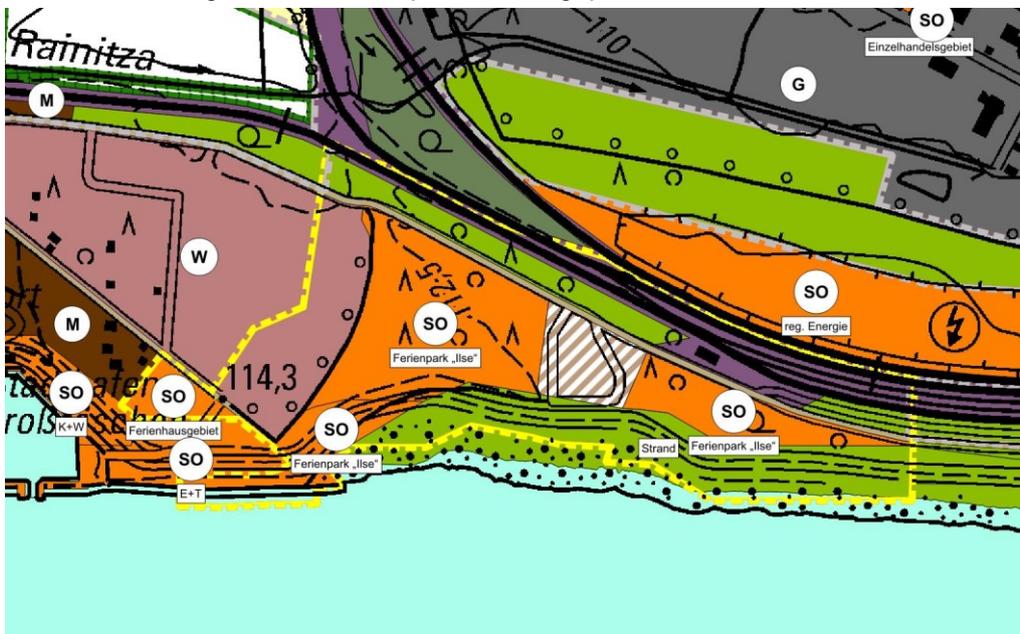
Die Waldfläche östlich des Spielplatzes geht in der Grünfläche auf. Dem gesamten Bereich wird die Zweckbestimmung „Parkanlage“ gegeben.

Die Rückhaltebecken von gesamtstädtischer Relevanz werden flächig als „Flächen für die Ver- und Entsorgung“ dargestellt.

Durch den Wegfall der Hochspannungsleitung ergibt sich die Möglichkeit eines Lückenschlusses an der Wilhelm-Pieck-Straße.

Die Straßenführung am Knotenpunkt Rembrandtstraße / Wilhelm-Pieck-Straße wird den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend angepasst.

62

10: Ostböschung /  
Stadtstrand

Dieser Bereich ist Gegenstand informeller kommunaler Planungen und Konzepte. Die Darstellungen des Teilkonzepts »Großräschen-Süd „Stadtstrand“ Touristische Entwicklungsf lächen« sollen in allen vorliegenden Varianten realisiert werden können.

Auch hier entfällt die Darstellung landwirtschaftlicher Nutzfläche zugunsten von Grünfläche.

– Änderung der Darstellung

Zudem wird der bereits bestehende Stellplatzanlage als entsprechende Fläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Die Fläche besitzt nicht nur eine der baulichen Nutzung dienende Funktion sondern kann auch für sich alleine bestehen.

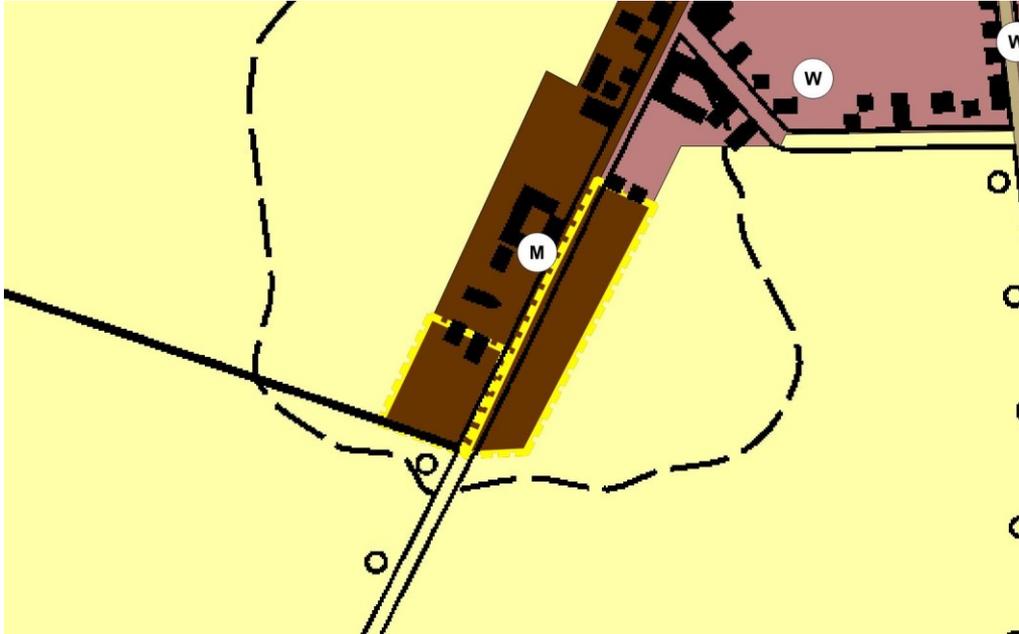
Die bislang als gemischte Bauflächen dargestellten Bereiche entlang der Hafenstraße werden entsprechend der Wohnbaufläche zugeschlagen; der an das Mischgebiet angrenzende Teil soll der Unterbringung von Ferienhäusern dienen.

Beiderseits der Stellplätze wird mit dem „Ferienpark Ilse“ eine Erholungsnutzung dargestellt, die die Beherbergung von Gästen in unterschiedlichen Typologien beinhaltet. Damit soll offen bleiben, ob es sich um Hotels, Ferienwohnungen oder -häuser handeln soll. Die räumlichen Voraussetzungen bieten genügend Potenzial, alle diese Arten zu realisieren.

Die Nutzungen SO „E+T“ (hier waren schwimmende Ferienhäuser vorgesehen) entfallen.

Die Bahnbetriebsfläche wird auf den Bereich, welcher künftig der Vorprüfung von im Instandhaltungswerk zu wartenden Schienenfahrzeugen dienen soll, ausgedehnt.

63



11: OT Dörrwalde

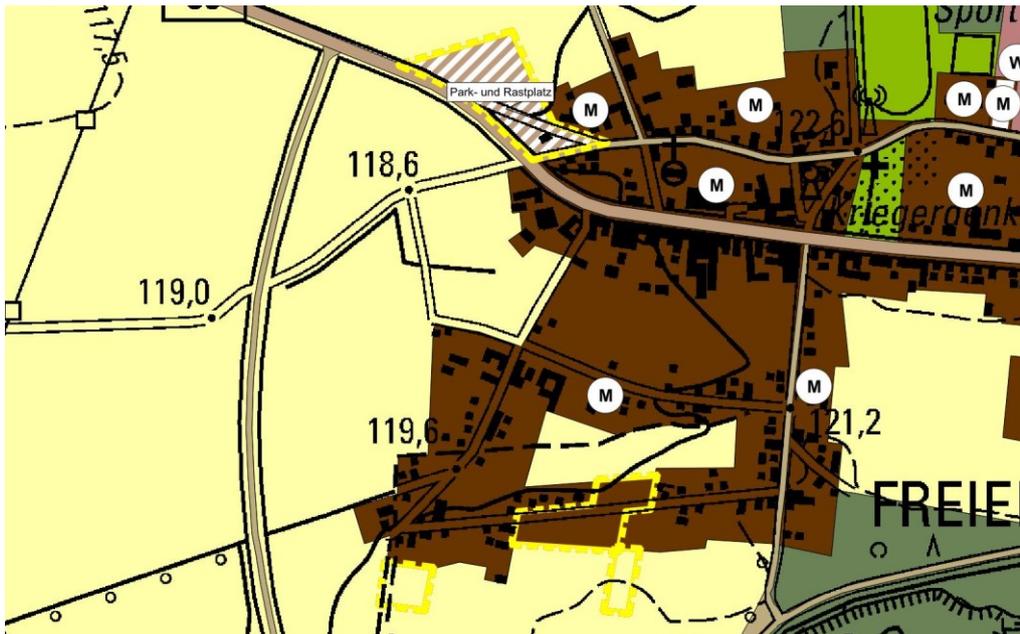
Die gemischte Baufläche wird sich westlich „Zur Mühle“ auf die faktisch bereits in Nutzung befindlichen Flächen ausdehnen.

– Änderung der Darstellung

Die ansässige Nutzung soll gesichert werden und das Potenzial zur Erweiterung bekommen. Östlich „Zur Mühle“ wird daher die Darstellung der Bauflächen arrondiert.

Südöstlich der Siedlungsbereiches werden die von der Außenbereichssatzung Dörrwalde erfassten Aussenbereichswohnlagen als „Einzelhof“ mit einer Punktsignatur versehen, aufgenommen.

64



12: OT Freienhufen

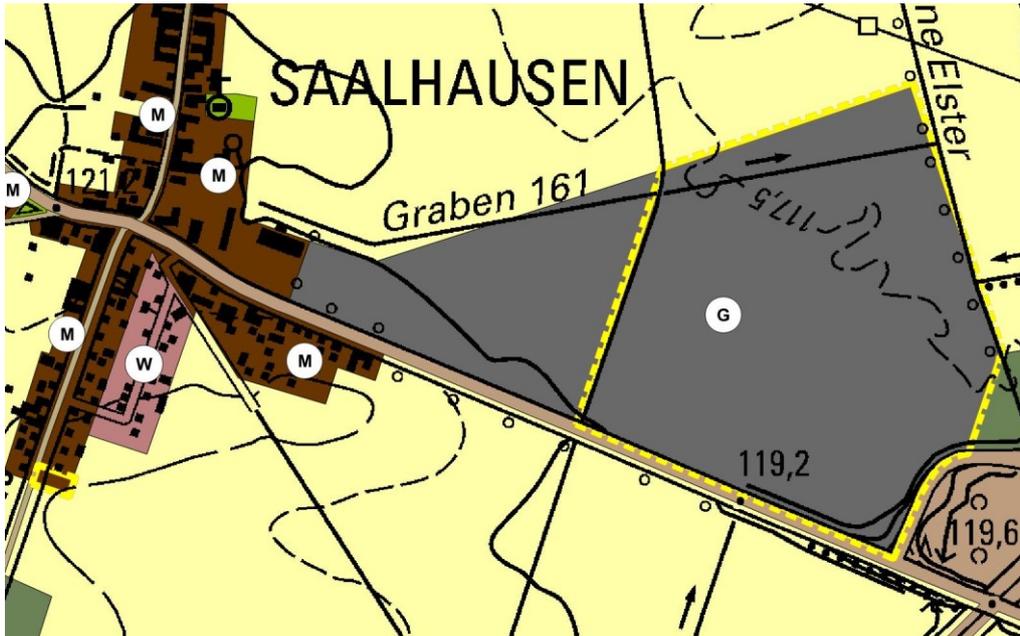
Die gemischten Bauflächen in Zweiter Reihe zur „Kleinen Feldstraße“ werden Teil der Landwirtschaft. Eine Etablierung dieser Außenbereichswohnlagen ist nicht mehr Entwicklungsziel.

– Änderung der Darstellung



Die gemischte Baufläche entlang der „Kleinen Feldstraße“ erfährt einen Lückenschluss. Der Parkplatz mit Rasthof wird in den FNP aufgenommen und auch Entwicklungspotenzial berücksichtigt.

65



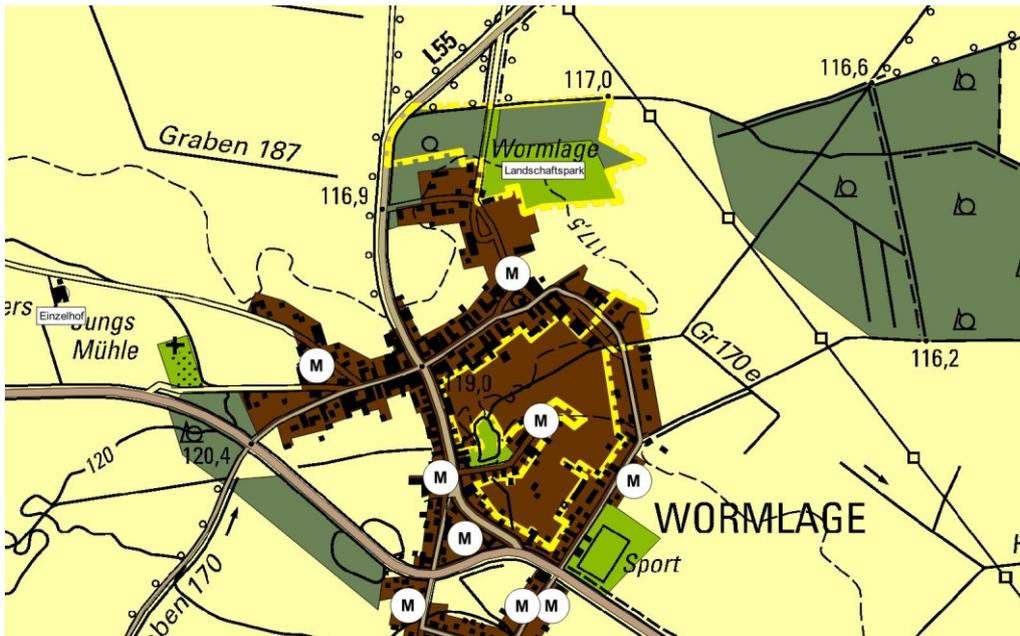
13: OT Saalhausen

Die gewerbliche Baufläche wird nach Osten erweitert, um die Voraussetzungen für das B-Plan-Verfahren Nr. 59 zu schaffen.

– Änderung der Darstellung

Im Süden wird die bereits dargestellte gemischte Baufläche arrondiert.

66



14: OT Wormlage

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird auf ihren Kern reduziert. Die übrigen Flächen werden als Wald dargestellt.

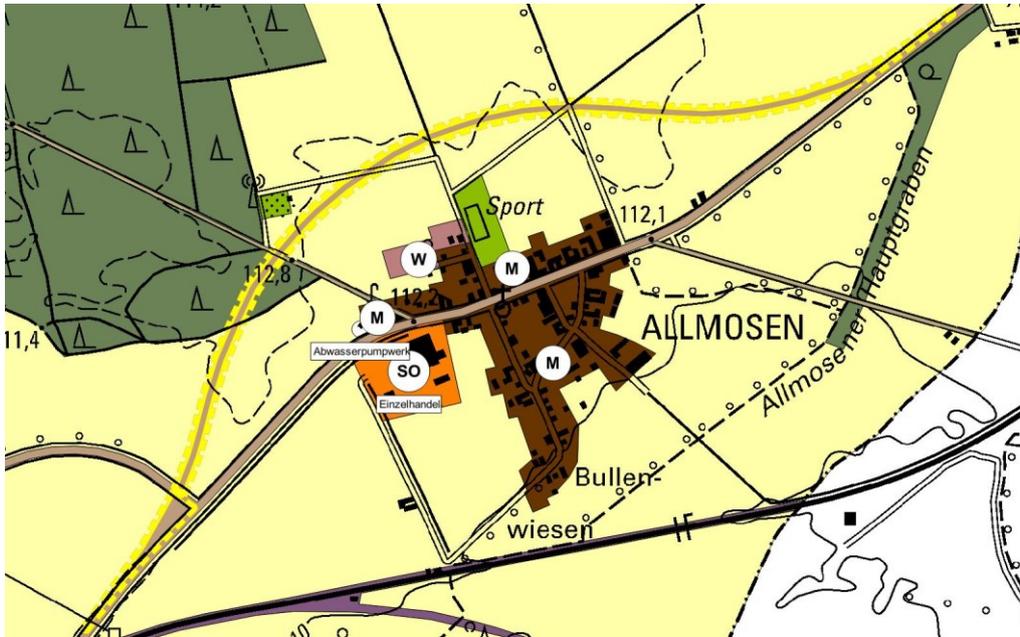
– Änderung der Darstellung

Innerhalb der bestehenden Mischbauflächen östlich der Wormlager Hauptstraße wird die anzutreffende Realnutzung ebenfalls als baulichen Nutzung dargestellt.

Daraus ergeben sich potenzielle Baulücken, die auch in die Darstellung einbezogen werden, so dass sich eine flächige gemischte Baufläche ergibt.

Westlich der Siedlungsbereiches werden die von der Außenbereichssatzung „Am Mühlenweg“ erfassten Aussenbereichswohnlagen als „Einzelhof“ mit einer Punktsignatur versehen, aufgenommen.

67



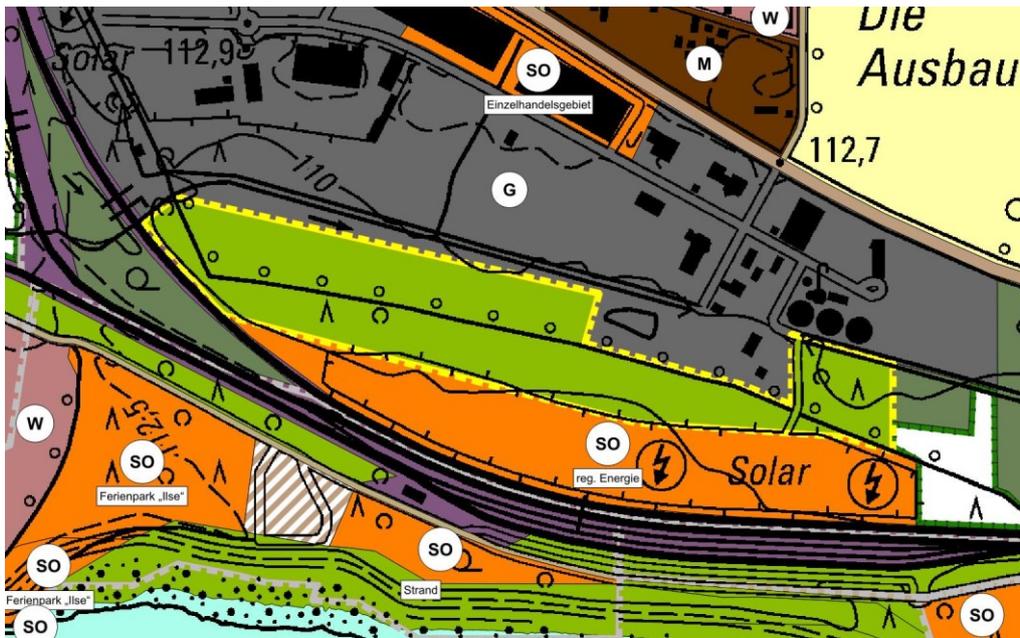
15: OU Allmosen

Die Trasse der geplanten Ortsumgehung wird als „Fläche für den überörtlichen Verkehr“ dargestellt.

– Änderung der Darstellung

Ein vorhandenes Abwasserpumpwerk am westlichen Ortsausgang findet durch eine Punktsignatur Eingang in den FNP.

68

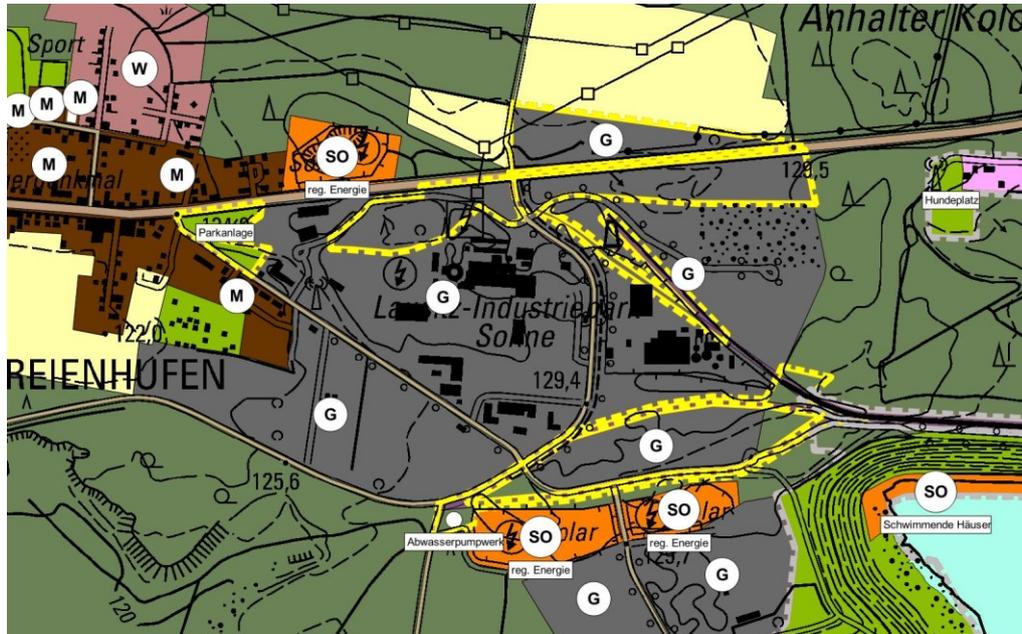


16: Rückhaltebecken

Der nicht realisierte Teil der PV-Anlage wird künftig die Darstellung als Grünfläche erhalten. Der Bereich ist durch anspruchsvolle naturräumliche Gegebenheiten gekennzeichnet. Die weitere Entwicklung ist zudem von externen Fachplanungen abhängig.

– Änderung der Darstellung

69



17: Sonne

Die aus Ausgleichsmaßnahmen entstandenen Waldflächen und die Landwirtschaftsflächen, die in realiter ebenfalls mit Ausgleichsmaßnahmen belegt sind, werden dem Gewerbegebiet zugeschlagen, da dessen Beplanung ursächlich für diese Maßnahmen ist und diese weiterhin in einem räumlich-funktionellen Zusammenhang liegen.

– Änderung der Darstellung

Ausgenommen ist die Parkanlage am Ortseingang Freienhufen, welche auch für die Öffentlichkeit bedeutsam ist. Diese wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „dargestellt.

Die Gleisführung zum Instandhaltungswerk ist korrigiert worden, die alte Trasse geht in der gewerblichen Nutzung auf.

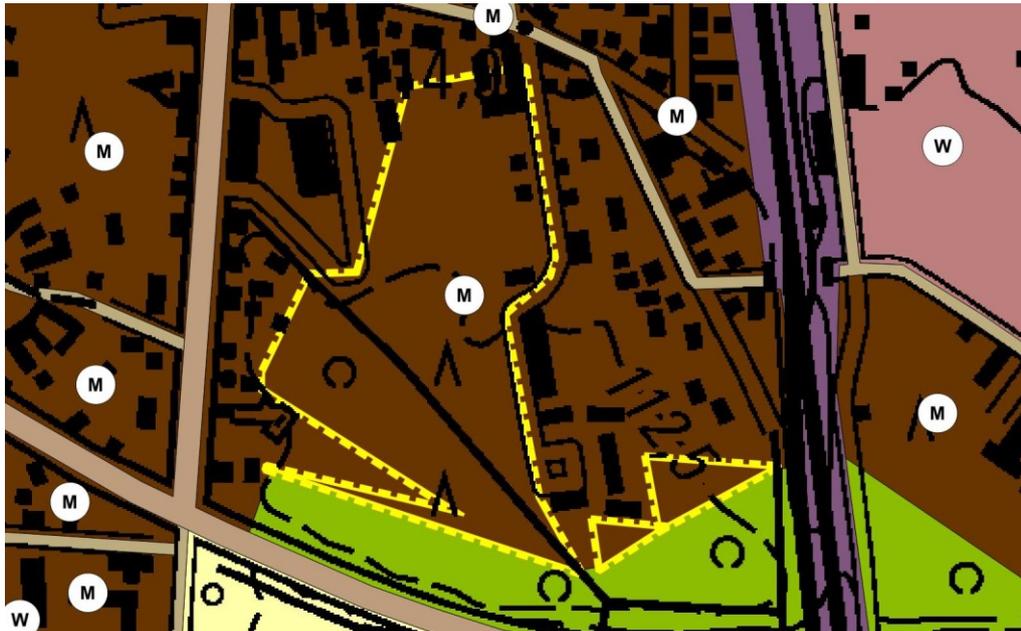
Ein Teil der gewerblichen Baufläche im Osten wird durch die Realnutzung Wald ersetzt. Dies verfestigt die vorhandene Zäsur zum Industriegebiet.

Es bestehen Planungen einer Gleisanbindung in einen weiteren Teil des Gewerbegebiets. Dieser Bereich wird als Fläche für den Bahnverkehr dargestellt.

Zusätzlich sind Möglichkeiten einer weiteren Gleisanbindung nördlich der PV-Anlage erörtert worden, die ggf. auch eine Weiterführung nach Westen bedeuten können. Um dies zu verdeutlichen und entsprechend Flächenvorsorge zu betreiben, ist die ungefähre Lage der Trasse als unverbindliche Vormerkung eingetragen.

Der präferierte Standort eines noch in der Standortfindung stehenden Abwasserpumpwerks wird im FNP als Punktssignatur aufgenommen.

70

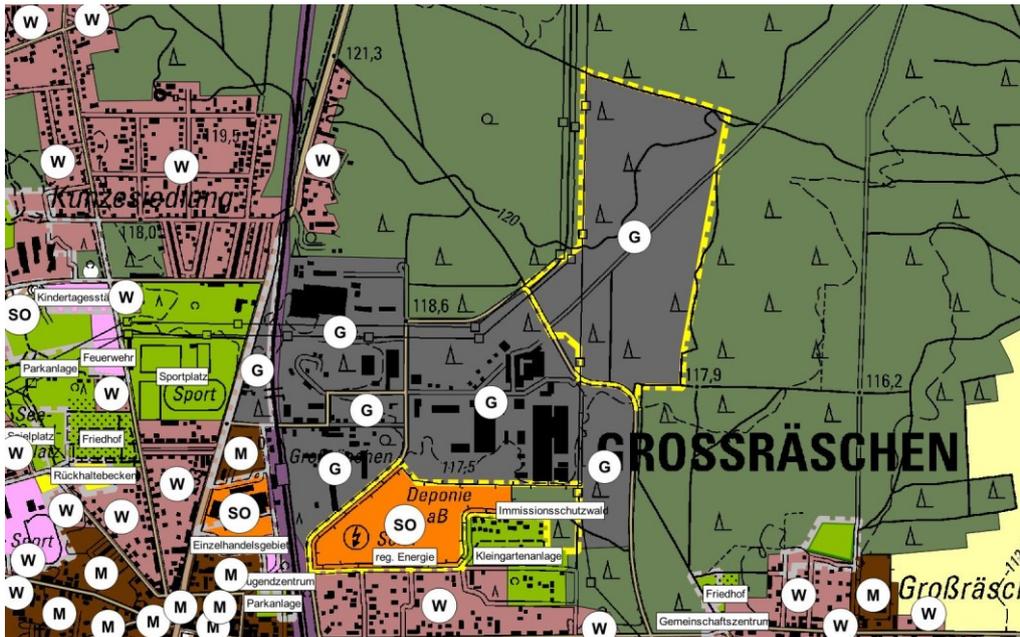


18: Wohnpark Am Spring

Die Fläche wird im Süden arrondiert. Die Berichtigung des FNP die u. U. durch den B-Plan Nr. 47 erforderlich würde, ist geprüft worden. Die Stadt sieht die gemischt Baufläche um den Stadtkern herum als einen funktionellen Zusammenhang, der nicht durch allzu konkrete Differenzierungen einzelner baulichen Nutzungsarten aufgelöst werden soll.

– Änderung der Darstellung

71



19: Woschkower Weg

Auf der bislang gewerblichen Baufläche ist in Teilen eine Freiflächen-PV-Anlage realisiert worden. Da im FNP im Laufe der Zeit derartige Flächen konkret als SO „reg. Energie“ aufgenommen wurden, erfolgt hier eine Harmonisierung der Darstellung, zumal eine vollständige Beräumung der dort befindlichen Altlast nie erfolgen wird.

– Änderung der Darstellung

Der östlich daran anschließende Wald wird als „Immissionschutzwald“ ebenfalls neu aufgenommen. Hier können störende von sensiblen Nutzungen abgegrenzt werden.

Im Nordosten wird Flächenvorsorge für eine umfangreiche Erweiterung der vorhandenen gewerblich-industriellen Flächen geschaffen.

## 2.2 Begründung

### 2.2.1 Erläuterungstext

Im weiteren Verfahren wird an dieser Stelle auf die aus den Änderungsbereichen resultierenden Änderungen am Erläuterungstext abschnittsweise eingegangen.

### 2.2.2 Flächenbilanz

72 Die über alle Änderungen hinweg fortgeschriebene Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Fläche	Urfassung*	1.	2.	3.	4.	6.	7.	8.	5. Änderung*
<b>Wohnbau</b>	276 ha 3,4 %	- 1	+ 13			+ 3	+ 1	- 3	<b>279 ha</b> <b>3,4 %</b>
<b>Gemischt</b>	205 ha 2,5 %			- 3		- 3			<b>195 ha</b> <b>2,4 %</b>
<b>Gewerblich</b>	159 ha 2,0 %		- 1		- 8				<b>236 ha</b> <b>2,9 %</b>
<b>Sonderbau</b>	24 ha 0,3 %	+ 79	+ 7	+ 6				+ 4	<b>138 ha</b> <b>1,7 %</b>
<b>Gemeinbedarf</b>	—						+ 1		<b>25 ha</b> <b>0,3 %</b>
<b>Straßenverkehr</b>	55 ha 0,7 %								<b>128 ha</b> <b>1,6 %</b>



<b>Bahnverkehr</b>	114 ha						<b>47 ha</b>
	1,4 %						<b>0,6 %</b>
<b>Ver- und Entsorgung</b>	12 ha						<b>7 ha</b>
	0,1 %						<b>0,1 %</b>
<b>Grün</b>	215 ha	- 9	- 13	- 6	- 2	- 1	<b>173 ha</b>
	2,6 %						<b>2,1 %</b>
<b>Wasser</b>	475 ha		- 1				<b>463 ha</b>
	5,8 %						<b>5,7 %</b>
<b>Landwirtschaft</b>	3.153 ha	- 57	- 37				<b>2.946 ha</b>
	38,8 %						<b>36,0 %</b>
<b>Wald</b>	3.436 ha	- 11	- 14	+ 8			<b>3.535 ha</b>
	42,3 %						<b>43,2 %</b>
<b>Schutz, Pflege, Entwicklung</b>	7 ha						<b>12 ha</b>
	0,1 %						<b>0,1 %</b>

\* Die absoluten Angaben sind nicht vergleichbar, da die Erfassung in Summe ca. 55 ha weniger Fläche ausweist. Dies kann durch die Genauigkeit der verwendeten Plangrundlage, Gebietsänderungen o. dgl. begründet sein.

Berücksichtigt werden ausschließlich die Darstellungen, die allein bestehen, also nicht überlagernd zu anderen getroffen werden. Sie stellen in ihrer Gesamtheit das Gemeindegebiet dar.