

Lage im Ortsteil

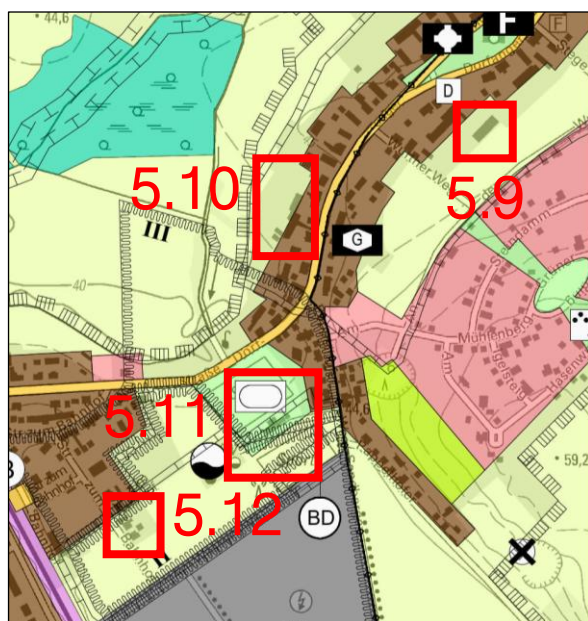
Maßstab 1:25.000

D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■

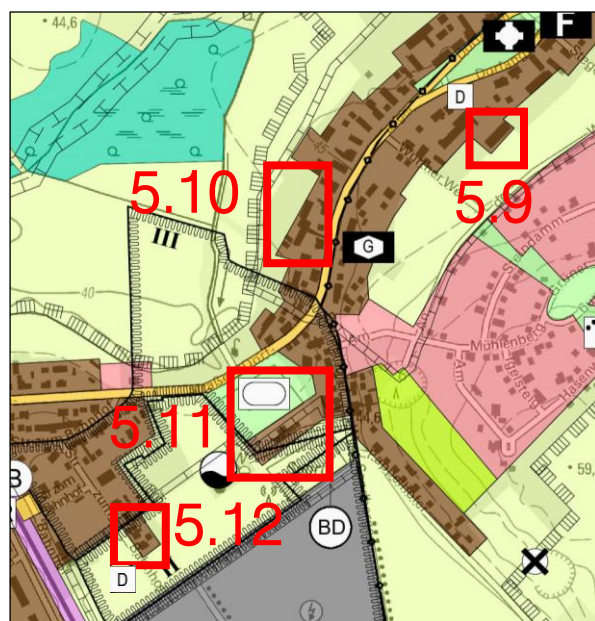
D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

Ortsteil Grüneberg
Änderungsbereiche 5.9, 5.10, 5.11 und 5.12

Wohnhäuser, Gärten und Vereinshaus



Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung (Rechtskraft 26.07.2017) Maßstab 1: 10.000



Flächennutzungsplan 9. Änderung (Entwurf) Maßstab 1:10.000

Bisherige Darstellung im FNP

Die Änderungsbereiche liegen zentral und südöstlich im Ortsteil Grüneberg. Sie sind derzeit überwiegend als Landwirtschaftsflächen im Grenzbereich zu gemischten Bauflächen dargestellt. Eine Ausnahme bildet der Änderungsbereich 5.11, der als Grünfläche dargestellt ist. Der Änderungsbereich 5.9 umfasst den südöstlichen Teil des Grundstücks Dorfanger Nr. 58 (ca. 0,1 ha), der Änderungsbereich 5.10 nordwestliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Dorfanger Nr. 6A, 7, 8, 9, 10 und 11 (ca. 0,1 ha), der Änderungsbereich 5.11 das Vereinshaus der TSG Fortuna 21 Grüneberg e.V. am Pappelhofer Weg 6A (ca. 0,4 ha), der Änderungsbereich 5.12 die Grundstücke der Straße zum Bahnhof Nr. 8 und 9 (ca. 0,15 ha). Die Änderungsbereiche 5.11 und 5.12 befinden sich innerhalb von Trinkwasserschutzzonen (II und III).

Anlass und Inhalte der Änderung

Mit den Änderungen sollen Planungen der Gemeinde in den Flächennutzungsplan übernommen werden, die bereits mit der Innenbereichs- und Abrundungssatzung von 1994 und ihren Ergänzungen aus den Jahren 1998, 2018 und 2019 sowie mit der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Grüneberg (KES) (rechtskräftig seit 25.05.2022) beschlossen wurden. Während die Änderungsbereiche 5.11 und 5.12 bereits Bestandteil der für die ehemals selbstständige Gemeinde Grüneberg im damaligen Amt Löwenberg im Jahr 1994 aufgestellten Innenbereichs- und Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB bzw. der so genannten erweiterten Abrundungssatzung nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmeG von 1998 waren, waren die Änderungsbereiche 5.9 und 5.10 Bestandteil der 1. Änderung der KES. Um die bereits durch die Gemeinde beschlossene Entwicklung auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung langfristig zu sichern, sollen die genannten Änderungsbereiche als Bauflächen in den Flächennutzungsplan (FNP) übernommen werden. Alle Änderungsflächen sollen ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechend als gemischte Bauflächen dargestellt werden.



Der Änderungsbereich 5.9 entspricht dem Klarstellungsbereich K 17, der Änderungsbereich 5.10 dem Klarstellungsbereich K12 der KES. Die Flächen werden bereits für Gärten und Nebenanlagen der jeweils angrenzenden, als gemischte Bauflächen dargestellten dörflichen Baustrukturen ähnlicher Prägung genutzt. Durch Einbeziehung dieser Flächen in die gemischte Baufläche des FNP wird die Nutzbarkeit dieser rückwärtigen Grundstücksteile mit ihren Nebenanlagen als Bestandteile der dörflichen Baustruktur auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gesichert.

Bei dem Änderungsbereich 5.11, der bisher als Grünfläche dargestellt ist, handelt es sich um eine Fläche am Rand des Sportplatzes der Gemeinde mit dem zugehörigen Vereinshaus, die bereits 1994 durch Satzung als Teil des Innenbereichs festgelegt wurde. Der Änderungsbereich schließt an die bereits dargestellte gemischte Baufläche zwischen dem Sportplatz und dem Pappelhofer Weg sowie an die gemischte Baufläche südöstlich des Pappelhofer Wegs an. Der Änderungsbereich soll zur langfristigen Sicherung der bestehenden Nutzung künftig ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt werden. Die Planung dient damit der Sicherung der sportlichen bzw. sozialen Infrastruktur des Ortsteils. Die bereits baulich vorgeprägte Änderungsfläche ist größer als das Vereinshaus selbst, um untergeordnete Ergänzungen durch für die sportliche Nutzung notwendige Nebenanlagen zu ermöglichen. Eine Errichtung von Wohngebäuden, ist nicht vorgesehen. Denkbar wäre aber die Unterbringung von temporär nutzbaren Vereinswohnungen für Gäste oder Personal innerhalb des bestehenden Gebäudes. Der Änderungsbereich ist über den Pappelhofer Weg erschlossen.

Der Änderungsbereich 5.12 schließt östlich der „Straße zum Bahnhof“ an die im FNP dargestellte gemischte Baufläche im Süden des Ortskerns an. Er ist als Teil der gewachsenen dörflichen Struktur bereits bebaut und schließt an die nördlich gelegene gemischte Baufläche an, die eine ähnlich geprägte Bebauung aufweist. Der Änderungsbereich wurde mit der KES von 1994 als Teil des Innenbereichs der Gemeinde festgelegt. Diese von der Gemeinde beschlossene Planung wird jetzt auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung übernommen.

Auswirkungen auf die Gesamtplanung

Die Flächennutzungsplanung vollzieht für die Änderungsbereiche 5.9, 5.10 und 5.11 die Rechtslage nach, die bereits durch Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen geschaffen wurde, so dass die Beibehaltung der bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mehr sinnvoll wäre. Insgesamt handelt es sich bei allen Flächen um kleine, bereits in die angrenzende Nutzung einbezogene Grundstücksteile, auf denen keine großflächige Neubebauung möglich wird.

Die Neudarstellung von gemischten Bauflächen in begrenztem Umfang bleibt ohne wesentliche Auswirkungen auf den Nahbereich, die Flächenbilanz und die Nutzungsstruktur des Ortsteils insgesamt. Sie bereitet keine bauliche Entwicklung in nennenswertem Umfang vor, sondern vollzieht nur die bereits durch die rechtsverbindliche KES gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfolgten Klarstellungen nach. Sie dient nicht der Schaffung zusätzlicher, bisher nicht planungsrechtlich gesicherter Bauflächen, sondern der Übernahme bestehender, durch die KES festgelegter Baurechte in den Flächennutzungsplan.

Im Rahmen der Innenentwicklung einbezogene Flächen müssen nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde Löwenberger Land angerechnet werden. Die Siedlungsentwicklung an diesem Standort entspricht weiterhin dem Ziel Z 5.2 (Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete) und dem Grundsatz G 5.10 (Entwicklung von Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten bedarfsgerecht für Siedlungszwecke) des LEP HR. Die Grundsätze der Landesplanung zur Siedlungsentwicklung werden somit beachtet.

Aufgrund der Lage der Planung innerhalb von Trinkwasserschutzzonen des Wasserwerkes Grüneberg sind die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) zu beachten und einzuhalten. Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Ein Überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern. Im Übrigen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

Rechtsgrundlage und Verfahrensstand

siehe „Allgemeine Begründung“ (Kapitel A) und „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)

Kartengrundlage

3145-NW DTK10 Grüneberg 04/2022

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2024