BEGRÜNDUNG DER 5. ÄNDERUNG

DES RECHTKRÄFTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES STADT TREUENBRIETZEN

Bearbeitungsstand:

Feststellungsbeschluss
der Stadtverordnetenversammlung vom 25.05.2009

Architekturbüro
Ernicke & Partner
Architekten und Ingenieure
14929 Treuenbrietzen
Belziger Straße 25
Tel. 033748/70013
Fax 033748/70014
e-mail: ernicke.partner@t-online.de

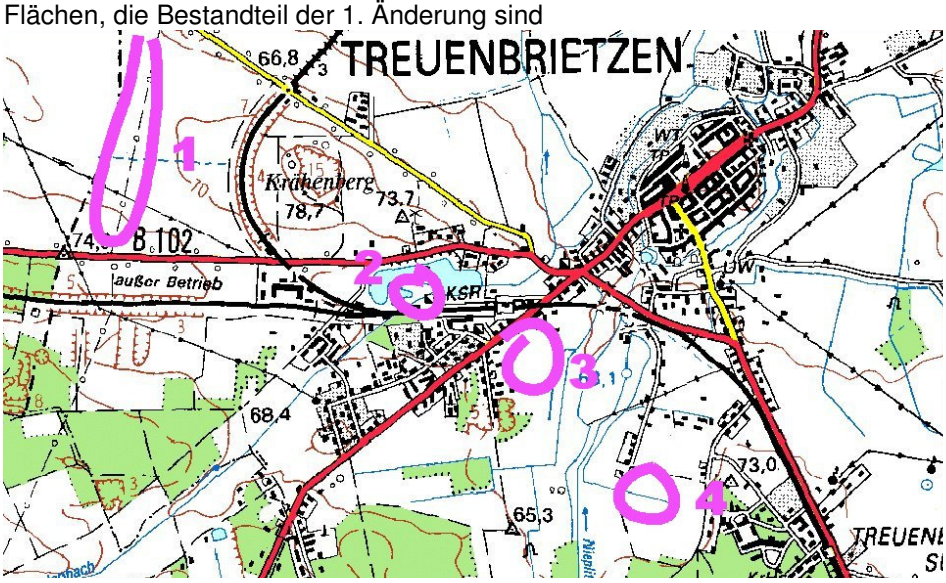
0.0 INHALTSVERZEICHNIS

0.0 INHALTSVERZEICHNIS 2
1.0 VORBEMERKUNGEN 3
2.0 ANLASS DER 5. ÄNDERUNG 4
3.0 INHALT DER 5. ÄNDERUNG 5
4.0 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN 6
4.1 Änderung Punkt 5.1, Bereich Bebauungsplan „Baggersee 2“ 6
4.1.1 Beschreibung der Fläche 6
4.1.2 Inhalt der Änderung 7
4.2 Änderung Punkt 5.2, Wohnbaufläche in gem. Baufläche nordwestlich Grünstraße (Aldi) 7
4.2.1 Beschreibung der Fläche 7
4.2.2 Inhalt der Änderung 8
4.3 Änderung Punkt 5.3, Bereich Kleiststraße 8
4.3.1 Beschreibung der Fläche 8
4.3.2 Inhalt der Änderung 8
4.4 Änderung Punkt 5.4, Bereich Jahnstraße 9
4.4.1 Beschreibung der Fläche 9
4.4.2 Inhalt der Änderung 9
4.5 Änderung Punkt 5.5, Bereich Johanniterstraße 9
4.5.1 Beschreibung der Fläche 9
4.5.2 Inhalt der Änderung 9
4.6 Änderung Punkt 5.6, in Brachwitz 10
4.6.1 Beschreiung der Fläche 10
4.6.2 Inhalt der Änderung 10
4.7 Änderung Punkt 5.7, Bereich Leipziger Straße 11
4.7.1 Beschreibung der Fläche 11
4.7.2 Inhalt der Änderung 11
4.8 Änderung Punkt 5.8, Bereich Belziger Straße 11
4.8.1 Beschreibung der Fläche 11
4.8.2 Inhalt der Änderung 11
4.9 Änderung Punkt 5.9, Bereich Umgehungsstrasse 12
4.9.1 Beschreibung der Fläche 12
4.9.2 Inhalt der Änderung 12
4.10 Änderung Punkt 5.10, Bereich Bismarkstraße 13
4.10.1 Beschreibung der Fläche 13
4.10.2 Inhalt der Änderung 13

1.0 VORBEMERKUNGEN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Treuenbrietzen für die Gemarkungen Treuenbrietzen und Brachwitz, wurde am 04.12.2002 genehmigt und ist seit dem 13.12.2002 rechtskräftig.
Die erste Änderung erfolgte auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 26.01.2004.
Mit der 1. Änderung wurden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an vier Stellen geändert.
Die 1. Änderung ist seit dem 15.07.2006 rechtskräftig.

Flächen, die Bestandteil der 1. Änderung sind



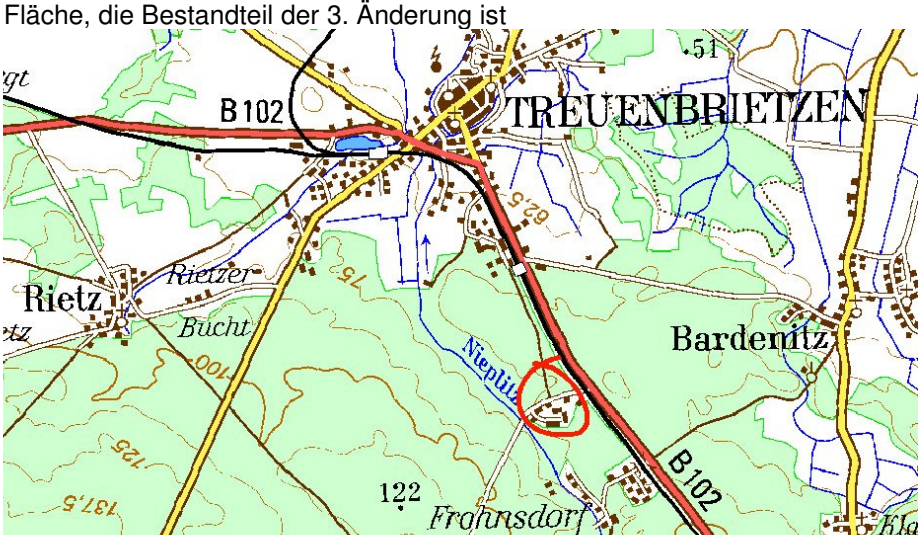
Die zweite Änderung erfolgt auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordneten vom 27.09.2004.
Mit der 2. Änderung sollten die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an zwei Stellen geändert werden. Das Verfahren wurde nicht abgeschlossen. Eine der beschlossenen Änderungen wird im Verfahren zur 5. Änderung berücksichtigt.

Flächen, die Bestandteil der 2. Änderung waren sollten

Die dritte Änderung erfolgte laut Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09.03.2005. Sie beinhaltet die Änderung der Darstel-

lungen des Flächennutzungsplanes an einer Stelle. Die beidseitig der Strasse nach Lüdendorf als Wald dargestellten Flächen wurden in Sonderbaufläche „Solarpark“ geändert.
Die 3. Änderung ist seit dem 14.10.2006 rechtskräftig

Fläche, die Bestandteil der 3. Änderung ist



Die vierte Änderung beinhaltet die Änderung der Bauflächendarstellung im Bereich der Grünstrasse zwischen Töpferstrasse und Marienkirchstrasse.
Im Rahmen des Bauantragsverfahrens für den Aldi Markt sollte die als Wohnbaufläche dargestellte in Gemischte Bauflächen geändert werden. Die Änderung wird in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

2.0 ANLASS DER 5. ÄNDERUNG

Seit dem 15.05.2009 liegt für die Länder Berlin und Brandenburg der Landesentwicklungsplanes Berlin- Brandenburg (LEP B- B) vor. Mit dem LEP B- B werden § 3 Absatz 1 des Brandenburgischen Landesplanungsgesetztes, der Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP 1 - Zentralörtliche Gliederung, der Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin- Brandenburg (LEP GR) und der Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEP eV) abgelöst.

Gemäß dem Ziel 4.5 des LEP B- B ist eine Siedlungsentwicklung in Nicht- Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoptionen möglich. Die zusätzliche Entwicklungsoption wird mit 0,5 ha pro 1.000 Einwohner (Stand 31.12.2008) für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.
Am 31.12.2008 hatte die Stadt Treuenbrietzen 8091 Einwohner. Eine Erweiterung der Wohnsiedlungsflächen um 4 ha, entspricht dem im LEP B-B festgelegtes Ziel – Siedlungsentwicklung -.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die Stadt Treuenbrietzen, der nur die Gemarkungen Treuenbrietzen und Brachwitz überplant, sind

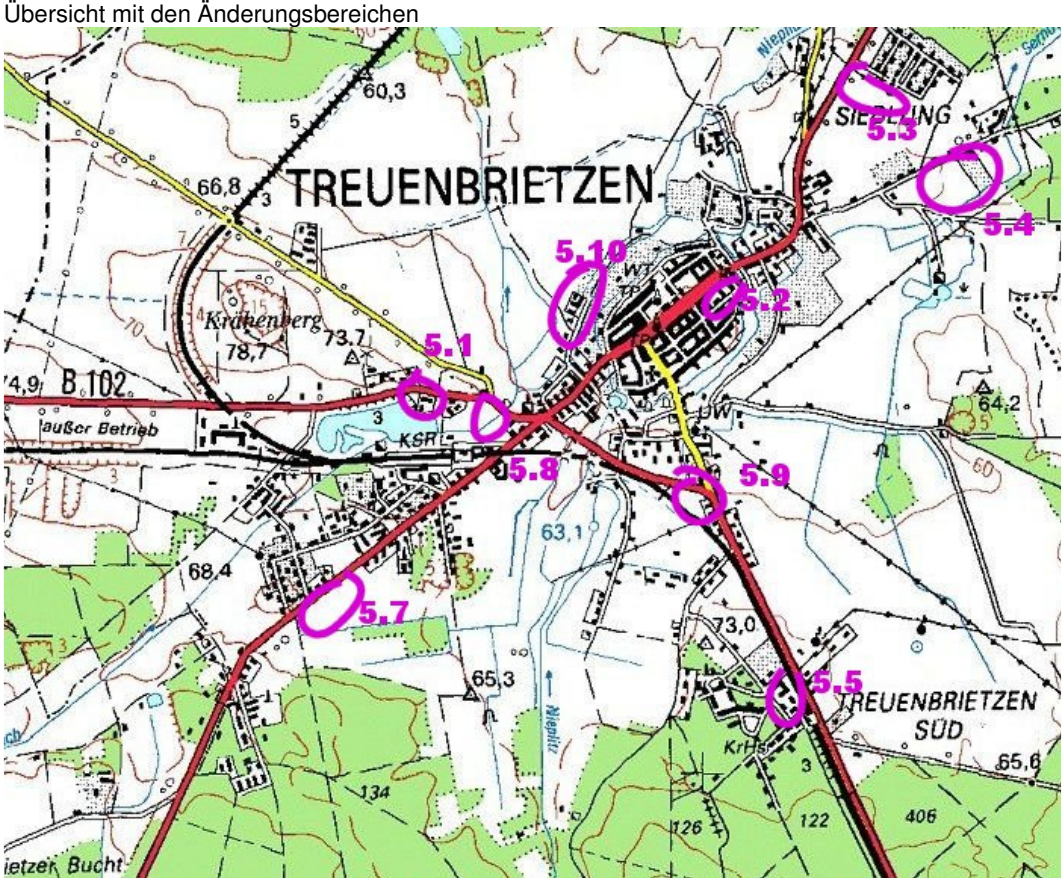
Bauflächenerweiterungen auf denen Wohnbauhaben entwickelt werden können in einer Größe von ca. 50 ha dargestellt.
Um eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung für die im ergänzenden Flächennutzugsplan dargestellten Siedlungserweiterungen, die auf der Grundlage der rechtskräftigen Satzungen zur Abgrenzung des Innenbereiches erfolgten, zu erzielen, wurden die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungserweiterungen auf ihre Erforderlichkeit hin und ihre erfolgte planerische Umsetzung überprüft. Das Ergebnis der Überprüfung ist, dass der rechtskräftige Flächennutzungsplan Siedlungserweiterungen darstellt, die sich auf Grund der stattgefundenen Entwicklung nicht umsetzen lassen, bzw. vor 2003 umgesetzt wurden.
Im Rahmen der 5. Änderung wird das Ergebnis der Überprüfung umgesetzt. Die Darstellungen der Bauflächen werden der sich zwischenzeitlichen vollzogenen Entwicklung angepasst. Bauflächen für den Wohnungsbau die eine Siedlungserweiterung vorbereiten werden im Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet der Stadt Treuenbrietzen nicht vorbereitet.
Der rechtskräftige ergänzende Flächennutzugplan für die Stadt Treuenbrietzen stellt im Gemeindeteil Pflügkuff eine Siedlungserweiterung von 0,25 ha dar.

3.0 INHALT DER 5. ÄNDERUNG

Im Rahmen der 5. Änderung wird der Flächennutzungsplan an 10 Stellen überarbeitet.

1) Änderung Bereich Bebauungsplan „Wohnanlage 2 am Baggersee“
2) Änderungen Wohnbaufläche in gem. Baufläche nordwestlich Grünstraße (Aldi)
3) Änderungen von Wohnbaufläche in Fläche für Landwirtschaft von Kleiststraße bis Fritz-Reuter-Straße
4) Reduzierung der Wohnbaufläche auf 2-reihige straßenbegleitende Bebauung entlang der Jahnstraße
5) Änderung der Fläche Gutshof von Wohnbaufläche in Sonderbaufläche Klinik
6) Änderung Wohnbaufläche in Brachwitz in Fläche für Landwirtschaft
7) Änderung von gem. Baufläche in Fläche für Landwirtschaft gegenüber der Tankstelle
8) Änderung von Gemischte Baufläche in Grünland - Belziger Straße (zw. Rüger und Knüppelholz)
9) Änderung von Gemischte Baufläche in Grünland - Bereich Umgehungsstraße
10) Änderung von Fläche für Landwirtschaft in Grünfläche - Bereich Bismarkstraße

Übersicht mit den Änderungsbereichen



4.0 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN

4.1 Änderung Punkt 5.1, Bereich Bebauungsplan „Baggersee 2“

4.1.1 Beschreibung der Fläche

Die Fläche befindet sich am westlichen Ortseingang zwischen der Bundesstrasse B 102 (Belziger Straße) und dem Baggersee. Die Bundesstraße führt weiter über Niemegk nach Belzig. Zwischen der Bundesstrasse und der nördlichen Grenze des Plangebietes besteht ein Abstand von ca. 50 m. Das zwischen Bundesstraße und Baggersee gelegene Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Gebäude und Nebengebäuden bebaut.
Die rückwärtige Fläche, die als Grünfläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt ist, wurde mit einem Bebauungsplan überplant. Der Bebauungsplan ist seit dem 19.07.2008 rechtskräftig. Als Art der zulässigen Nutzung wurde ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Die Fläche wird derzeit nicht genutzt. Es ist eine Brachfläche.
Dem Antrag auf Ausnahmegenehmigung, der vom Grundstückseigentümer gestellt wurde, vom Bauverbot an Gewässern gemäß § 48 Abs.3 BbgNatSchG, wurde mit Bescheid vom 12.01.2005/ 66.3 D-69-632-01/05 entsprochen und mit dem Bescheid vom 12.01.2008 verlängert.

Innerhalb der 50m breiten Uferfreihaltezone ist die Errichtung von vier Einfamilienhäusern mit Nebengebäuden sowie einer Erschließungsstrasse zulässig.

4.1.2 Inhalt der Änderung

Die Fläche wird von Grünfläche in Wohnbaufläche geändert.

Ausschnitt aus dem Luftbild mit dem Umring der Fläche deren Darstellung geändert wird

4.2 Änderung Punkt 5.2, Wohnbaufläche in gem. Baufläche nordwestlich Grünstraße (Aldi)

4.2.1 Beschreibung der Fläche

Die Fläche befindet sich im Stadtkern, zwischen der Bebauung der Großstrasse und der Grünstrasse. Teilweise erstrecken sich die Grundstücke von der Großstrasse bis zur Grünstrasse. Es hat sich eine Nutzungsmischung, die aus Gewerbe und Wohnen besteht, entwickelt. Die Bauflächen entlang der Großstrasse sind im rechtkräftigen Flächennutzugsplan als Gemischte Baufläche dargestellt. Bedingt durch die Grundstücksgrößen hat sich auch entlang der Grünstrasse eine Entwicklung zur Gemischten Baufläche vollzogen. Eine überwiegende Wohnnutzung ist nicht mehr vorhanden.
Um der Entwicklung gerecht zu werden, und diese auch zur Beblebung des Stadtkerns zu fördern, wird die Darstellung der Fläche von Wohnbaufläche in Gemischte Baufläche geändert.

4.2.2 Inhalt der Änderung

Die Fläche wird von Wohnbaufläche in Gemischte Bauflächegeändert.

Ausschnitt aus dem Luftbild mit dem Umring der Fläche deren Darstellung geändert wird

4.3 Änderung Punkt 5.3, Bereich Kleiststraße

4.3.1 Beschreibung der Fläche

Die derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzugsplan als Wohnbaufläche dargestellt.
Die Fläche befindet sich gegenüber der einseitig bebauten Kleiststrasse.
Ein Bedarf der Fläche zeichnet sich nicht ab und ist auch langfristig nicht erkennbar.
Um dem Ziel des LEP GR gerecht zu werden soll die Bauflächendarstellung entfallen.

4.3.2 Inhalt der Änderung

Die Fläche wird von Wohnbaufläche in Fläche für Landwirtschaft geändert.

Ausschnitt aus dem Luftbild mit dem Umring der Fläche deren Darstellung geändert wird

4.4 Änderung Punkt 5.4, Bereich Jahnstraße

4.4.1 Beschreibung der Fläche

Die Bauflächendarstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan basiert auf einem Entwicklungskonzept für die Jahnstrasse, das großzügig Flächen für den Wohnungsbau südlich der Jahnstrasse ausweist.
Ein Bedarf in der Größenordung ist derzeit nicht erkennbar. Entsprechend der bereits realisierten Planungen soll eine weitere Bebauung nur zweireihig und straßenbegleitend gestattet werden.
Um dem Ziel des LEP GR gerecht zu werden soll die Bauflächendarstellung reduziert werden.
Die Flächen werden zurzeit ackerbaulich genutzt.

4.4.2 Inhalt der Änderung

Die Fläche wird von Wohnbaufläche in Fläche für Landwirtschaft geändert.

Ausschnitt aus dem Luftbild mit dem Umring der Fläche deren Darstellung geändert wird

4.5 Änderung Punkt 5.5, Bereich Johanniterstraße

4.5.1 Beschreibung der Fläche

Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Sie ist eine Teilfläche, die zum Komplex des Johanniter-Krankenhauses gehört. Die ehemals zu Wohnzwecken genutzten Gebäude wurden zu medizinischen und therapeutischen Zwecken umgebaut.

4.5.2 Inhalt der Änderung

Die Fläche wird von Wohnbaufläche in Sonderbaufläche geändert.

Ausschnitt aus dem Luftbild mit dem Umring der Fläche deren Darstellung geändert wird

4.6 Änderung Punkt 5.6, in Brachwitz

4.6.1 Beschreiung der Fläche

Die Baufläche befindet sich am östlichen Ortsrand im Ortsteil Brachwitz. Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich bzw. als Hausgarten genutzt. Ein Bedarf der Fläche zeichnet sich nicht ab und ist auch langfristig nicht erkennbar.
Um dem Ziel des LEP GR gerecht zu werden soll die Bauflächendarstellung entfallen.

4.6.2 Inhalt der Änderung

Die Fläche wird von Wohnbaufläche in Fläche für Landwirtschaft geändert.

Ausschnitt aus dem Luftbild mit dem Umring der Fläche deren Darstellung geändert wird

4.7 Änderung Punkt 5.7, Bereich Leipziger Straße

4.7.1 Beschreibung der Fläche

Die Fläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Treuenbrietzen gegenüber der Tankstelle und dem Einkaufszentrum: Sie wird zurzeit ackerbaulich genutzt.
Ein Bedarf der Fläche zeichnet sich nicht ab und ist auch langfristig nicht erkennbar
Um dem Ziel des LEP GR gerecht zu werden soll die Bauflächendarstellung entfallen.

4.7.2 Inhalt der Änderung

Die Fläche wird von Gemischte Baufläche in Fläche für Landwirtschaft geändert.

Ausschnitt aus dem Luftbild mit dem Umring der Fläche deren Darstellung geändert wird

4.8 Änderung Punkt 5.8, Bereich Belziger Straße

4.8.1 Beschreibung der Fläche

Bei der Fläche handelt es sich um eine Grünfläche an der Belziger Straße, gegenüber dem Friedhof.
Ein Bedarf der Fläche zeichnet sich nicht ab und ist auch langfristig nicht erkennbar
Um dem Ziel des LEP GR gerecht zu werden soll die Bauflächendarstellung entfallen.

4.8.2 Inhalt der Änderung

Die Fläche wird von Gemischte Baufläche in Grünfläche geändert.

Ausschnitt aus dem Luftbild mit dem Umring der Fläche deren Darstellung geändert wird

4.9 Änderung Punkt 5.9, Bereich Umgehungsstrasse

4.9.1 Beschreibung der Fläche

Bei der Fläche handelt es sich um eine Grünfläche an der Umgehungsstrasse. Eine Teilfläche wird derzeit als Verkehrsfläche (Kreisverkehr) umgenutzt.
Ein Bedarf der Restfläche zeichnet sich nicht ab und ist auch langfristig nicht erkennbar
Um dem Ziel des LEP GR gerecht zu werden soll die Bauflächendarstellung entfallen.

4.9.2 Inhalt der Änderung

Die Fläche wird von Gemischte Baufläche in Grünfläche geändert.

Ausschnitt aus dem Luftbild mit dem Umring der Fläche deren Darstellung geändert wird

4.10 Änderung Punkt 5.10, Bereich Bismarkstraße

4.10.1 Beschreibung der Fläche

Die Bismarkstraße verläuft westlich der Altstadt von Treuenbrietzen in dem die Stadt umgebenden Grüngürtel.
Der Bereich für den die Darstellung geändert wird, wurde mit einem Bebauungsplan überplant, der seit dem 21.07.2007 rechtskräftig ist.
Die Flächen werden als Acker-, Grün- und Gartenland genutzt.
Das Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, die baulichen Anlagen in dem die Stadt umgebenen Grüngürtel zu ordnen und die Vorraussetzungen für eine Bebauung mit Gartenhäusern und Ställe für die Hobbytierhaltung zu schaffen.
Im Bebauungsplan ist die Fläche als Grünfläche ausgewiesen.

4.10.2 Inhalt der Änderung

Die Fläche wird von Fläche für Landwirtschaft in Grünfläche geändert.

Ausschnitt aus dem Luftbild mit dem Umring der Fläche deren Darstellung geändert wird