

Satzung der Gemeinde Löwenberger Land

**zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Grüneberg
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB**

Begründung

Stand: April 2021 (Entwurf zur erneuten Auslegung)

Gemeinde Löwenberger Land
Alte Schulstraße 5
16775 Löwenberger Land

*Bearbeitung durch:
Spath+Nagel
Neue Kantstraße 4, 14057 Berlin
Tel.: 030/3931460
E-Mail: email@spathnagel.de*

Inhalt

1. Anlass und Zielsetzungen	3
2. Arbeitsgrundlagen	4
3. Satzungen nach § 34 BauGB	4
4. Lage und Ausgangssituation	6
5. Planungsbindungen	7
5.1 Raumordnung und Landesplanung	7
5.2 Regionalplanung	7
5.3 Flächennutzungsplan	8
5.4 Bahnflächen	9
5.5 Denkmalschutz	10
5.6 Landschaftsschutzgebiet (LSG) und Vogelschutzgebiet (SPA)	11
5.7 Gewässerschutz	11
5.8 Munitionsbelastung/ Altlasten	12
5.9 Bebauungspläne	13
6. Klarstellungssatzung mit Ergänzungsfläche	14
6.1 Unveränderter Inhalt der Innenbereichs- und Abrundungssatzung 1994 mit den Ergänzungen aus den Jahren 1998, 2018 und 2019	14
6.2 Inhalt der 1. Änderung der Klarstellungssatzung OT Grüneberg	14
6.3 Inhalt der 1. Änderung der Ergänzungssatzung OT Grüneberg	17
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung	26
7.1 Auswirkungen auf die Umwelt	26
7.2 Wohnfolgeeinrichtungen / Versorgungsstrukturen	31
7.3 Verkehrliche Erschließung	31
7.4. Belange des Brandschutzes	31
7.5 Belange des Denkmalschutzes	32
7.6 Belange der Landwirtschaft	32
8. Planverfahren	32
9. Rechtsgrundlagen	34

1. Anlass und Zielsetzungen

Für den Ortsteil Grüneberg - ehemals selbstständige Gemeinde Grüneberg im damaligen Amt Löwenberg - wurde im Jahr 1994 erstmals eine Innenbereichs- und Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB aufgestellt. Am 25.11.1997 wurde dann eine so genannte Erweiterte Abrundungssatzung Gemeinde Grüneberg nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmeG beschlossen, die 1998 rechtskräftig wurde. In dieser Satzung wurde einerseits der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB definierte im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Grüneberg (der Innenbereich) per Satzung klargestellt und darüber hinaus wurden so genannte Abrundungsflächen festgesetzt, wo bisherige Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbezogen wurden.

Durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 wurden die Voraussetzungen der sogenannten Abrundungssatzungen geändert, seitdem werden in der Regel die Bezeichnungen Klarstellungs- bzw. Ergänzungssatzung verwendet.

Zwei weitere Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung weiterer Teilflächen in den Innenbereich erfolgten in den Jahren 2018 und 2019 (Ergänzungssatzung „Kienhaidchenweg“, rechtskräftig seit April 2018 und Ergänzungssatzung „Am Siedlerstreifen“, rechtskräftig seit Juni 2019).

Die seitdem zu verzeichnende Entwicklung des Siedlungsbereichs des Ortsteils Grüneberg veranlasst die Gemeinde Löwenberger Land, diese Satzung zu ergänzen bzw. zu ändern:

1. Anpassung / Präzisierung der Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB entsprechend der aktuellen baulichen Gegebenheiten,
2. Neuausweisung von vier Ergänzungsflächen zur Abrundung des Siedlungsbereichs gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Grüneberg kommt die Gemeinde Löwenberger Land einerseits der erhöhten Nachfrage nach Bauland entgegen und will damit einen Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl in dem Ortsteil leisten. Die Region verzeichnet eine erhöhte Nachfrage an Baugrundstücken. In den vergangenen Jahren hat sich in der Gemeinde Löwenberger Land – insbesondere in den Ortsteilen an der Bahnstrecke, wie Löwenberg, Neulöwenberg, Nassenheide oder Grüneberg – die Einwohnerzahl kontinuierlich erhöht. Während die Preise für Bauland in der Agglomeration um Berlin inzwischen exorbitant gestiegen sind, zieht es die Menschen auch in großstadtfjernere Regionen wie das Löwenberger Land. Zudem sollen dem Ortsteil Potenziale für die Eigenentwicklung ermöglicht werden.

Andererseits wird die seit 1994 rechtskräftige Satzung mit ihren Ergänzungen aus den Jahren 1998, 2018 und 2019 auf Aktualität bezüglich städtebaulicher Anforderungen überprüft und diese gegebenenfalls präzisiert. Das betrifft im Ortsteil Grüneberg insbesondere die Einbeziehung von zwischenzeitlich baulich entwickelten Flächen in den Innenbereich, aber auch den rückwärtigen Bereich von bebauten Grundstücken. Zudem wird für den Siedlungsbereich an der Straße Stege eine Neubewertung vorgenommen. Für einen Teilbereich im Bereich Kreuzberg wurde zwischenzeitlich ein Bebauungsplan aufgestellt (Bebauungsplan „Nordbahnstraße“, rechtskräftig Januar 2010), wodurch eine Regelung nach § 34 BauGB in diesem Bereich künftig entfällt.

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im OT Grüneberg umfasst Erweiterungen nahezu in der gesamten Ortslage. Das Verfahren wird einstufig, ohne frühzeitige Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, durchgeführt. Die Satzung ist gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB eine miteinander verbundene Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB.

2. Arbeitsgrundlagen

Als Grundlage der Planänderung werden verwendet:

- Planzeichnung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung 1994 mit den Ergänzungen aus den Jahren 1998, 2018 und 2019,
- die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) der Gemarkung Grüneberg,
- Ortholuftbilder des Ortsteils Grüneberg,
- Flächennutzungsplan Löwenberger Land, rechtskräftig seit 2002 / 1. Änderung, rechtskräftig seit 2017
- Bestandsaufnahme / Fotodokumentation vor Ort.

Der Plan hat den Anspruch höchstmöglicher Genauigkeit, ist jedoch kein amtlicher Vermessungsplan und kann als solcher nicht verwendet werden. Für die Planzeichnung wurde der Maßstab 1:2.000 gewählt.

3. Satzungen nach § 34 BauGB

Der § 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – im sog. Innenbereich. Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB wird bestimmt, was die Gemeinde diesbezüglich durch Satzungen regeln kann:

- Nr. 1: Die Gemeinde kann durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (Klarstellungssatzung).
- Nr. 3: Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Ergänzungssatzung).

Die genannten Satzungen können gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden werden.

Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Das Recht der Gemeinde auf Erklärung des Innenbereiches ergibt sich aus § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Die Klarstellungssatzung erklärt durch die Lage der Grenzlinie den Innenbereich innerhalb der Grenzlinie. Die Gemarkungsfläche, welche nicht als Innenbereich ausgewiesen ist, ist damit Außenbereich. Im vorliegenden Fall wird die gesamte Grenze zwischen Innen- und Außenbereich des Ortsteils Grüneberg abgebildet.

Für die Abgrenzung des Innenbereichs sind folgende Sachverhalte zu beachten:

- Vorhandene Bebauung (auch die rückwärtige benachbarte Bebauung, sogenannte zweite Reihe) ist maßstabgebend;
- Die maßstabgebenden Gebäude müssen zum regelmäßigen Aufenthalt von Menschen geeignet sein (d.h. Wohngebäude und gewerblich genutzte Gebäude, nicht jedoch Ferienhäuser);
- Bei Baulücken ist der Eindruck der Geschlossenheit maßstabgebend (d.h. nicht zu große Baulücken; Baudichte der benachbarten Bebauung ist dabei zu berücksichtigen);
- Durch Nebenanlagen geprägte hintere Grundstücke können in den Innenbereich einbezogen werden (aber nicht eigenständige Gartennutzungen);
- Freiflächen wie Straßen, Wege, Plätze und Grünflächen sind Teil des Innenbereichs, sofern sie städtebauliche Funktionen innerhalb des Ortsteils übernehmen;

- Im Regelfall endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil mit der letzten Bebauung, dabei wird tlw. nicht das gesamte Grundstück in den Innenbereich mit einbezogen;
- Der Abriss eines Gebäudes bedeutet nicht den Verlust der Innenbereichszugehörigkeit;
- Grundstücksgrenzen, FNP-Darstellung, Gemeindegrenzen und Schutzgebietsgrenzen sind nicht maßgeblich, ebenso keine Baumreihen und Hecken;
- Geländehindernisse (z.B. große Straße, Bahndamm, Gewässer), die den Eindruck eines Abschlusses haben, können in Einzelfällen zur Einbeziehung unbebauter Bereiche hinter dem letzten Grundstück des Bebauungszusammenhangs in den Innenbereich führen.

Die Klarstellungssatzung ist nur deklaratorisch. Sie kann nur den tatsächlichen Verlauf der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich wiedergeben, nicht aber die Grenze verschieben. Sie hat daher nur die Funktion, Zweifelsfälle vorab zu entscheiden und damit nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zu entlasten.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Innenbereich wird weiterhin in § 34 BauGB geregelt. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB sind nicht möglich, es werden nur bauliche Zustände „klargestellt“.

Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Durch eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Die Prägung des angrenzenden Bereiches (benachbarte, angrenzende oder gegenüberliegende Grundstücke) entsteht durch folgende Sachverhalte:

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise und
- die überbaubare Grundstücksfläche.

Diese Kriterien gelten entsprechend auch auf den Ergänzungsflächen.

Im § 34 Absatz 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist festgesetzt, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung ist. Diese Forderung gilt bereits ab Inkrafttreten der Satzung. Folgende Fälle müssen beispielsweise bei Inkrafttreten der Satzung ausgeschlossen sein:

- bodenrechtliche Spannungen,
- fehlende Möglichkeit der Verkehrserschließung,
- fehlende Möglichkeit der Ver- oder Entsorgung,
- die Bildung von Hammergrundstücken,
- fingerartige Erweiterungen in die Landschaft.

Die Ergänzungsflächen müssen weiterhin zwei wesentliche Kriterien erfüllen:

1. Sie müssen hinreichend baulich geprägt sein.
2. Die Möglichkeit der Erschließung muss gegeben sein.

Die Erschließung gilt als gesichert, wenn folgende weitere Kriterien erfüllt sind:

- Die Ergänzungsfläche muss an eine öffentlich gewidmete Straße oder einen gewidmeten Weg grenzen.
- Ein Wasseranschluss, die Abwasserentsorgung und der Stromanschluss müssen entweder vorhanden oder unter wirtschaftlich vertretbarem Aufwand herstellbar sein.

Mit der Satzung können einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden. Der Umfang der Festsetzungen darf allerdings nicht so groß sein, dass faktisch ein Bebauungsplan entsteht. Ebenso darf keine Veränderung des Gebietscharakters entstehen.

Nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen (z.B. Schutzgebiete) oder Denkmäler sind nachrichtlich zu übernehmen.

4. Lage und Ausgangssituation

Die Gemeinde Löwenberger Land im Landkreis Oberhavel hat insgesamt 8.240 Einwohner (Stand Juni 2020). Der Ortsteil Grüneberg mit 1.240 Einwohnern (Stand Juni 2020) befindet sich südöstlich des Ortsteils Löwenberg mit dem Sitz der Gemeindeverwaltung. Der Ortsteil Löwenberg ist mit dem Bus (832 Zehdenick-Löwenberg) sowie über die Straßen K 6509 und B 96 oder die B 167 in ca. 7 km zu erreichen. Die Straße K 6509 verläuft direkt durch den Dorfkern. Darüber hinaus verfügt der Ortsteil Grüneberg über einen Haltepunkt an der Haupteisenbahnstrecke Berlin-Rostock.

Die Stadt Oranienburg als Sitz der Kreisverwaltung mit einer Funktion als Mittelzentrum liegt ca. 18 km südlich des Ortsteils Grüneberg und ist mit der Bahn (RB 12 Berlin-Templin) oder über die Straßen K 6509 und B 96 zu erreichen.

Der Ortsteil Grüneberg weist mehrere unterschiedliche Siedlungsstrukturen auf:

Den zentralen Bereich bildet ein in Nordost-Südwest-Richtung orientiertes Angerdorf, das überwiegend dörflich geprägt ist. Hier wechseln sich ehemalige Bauernhöfe, heute als Wohnhäuser genutzt, und Landarbeiterhäuser mit modernen Einfamilienhäusern in lockerer Bauweise ab. Im Zentrum steht die Dorfkirche als ältestes Bauwerk des Dorfes.

Im Westen befindet sich der Siedlungsbereich Kreuzberg, der sich um den Bahnhof, in Richtung Westen und Südwesten als Wohngebiet sowie entlang der Bahn in Richtung Süden als Gewerbebestandort entwickelt hat. Die Fläche des Gewerbegebietes westlich der Bahn wird durch einen Getränkegroßhandel und Produktionsstätte genutzt, die Fläche östlich (Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Grüneberg“) ist durch eine großflächige Photovoltaikanlage belegt. Darüber hinaus sind im Ortsteil Grüneberg keine größeren Gewerbebetriebe vorhanden.

Nordöstlich des historischen Angerdorfes hat sich zwischen der Liebenberger Straße und dem Kienhaidchenweg ein weiteres Wohngebiet entwickelt. Hier wurden auch die beiden letzten Ergänzungssatzungen für Teilflächen aufgestellt.

Südöstlich des Angerdorfes befindet sich die letzte großflächige Erweiterung des Ortsteils Grüneberg im Bereich des seit 2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohnpark“. Die Entwicklung dieses Gebietes vollzog sich zuerst nur langsam, hat sich in den letzten Jahren aber zunehmend beschleunigt.

Im Sinne der real vorhandenen Nutzung der Gebäude, beurteilt nach den Kriterien der Baunutzungsverordnung (BauNVO), ist Grüneberg kein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. Der Ortsteil kann eher im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes bzw. eines Kleinsiedlungsgebietes eingestuft werden.

Grüneberg liegt in einer waldreichen Landschaft, seine unmittelbare Umgebung wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Nordwesten, Osten und Südosten, durch Waldflächen im Westen, Nordosten und Süden sowie durch den Dreetzsee im Südwesten geprägt. Der Ortsteil Grüneberg wird fast vollständig von den Landschaftsschutzgebieten (LSG) „Obere Havelniederung“ und „Liebenberg“ umschlossen, das Vogelschutzgebiet „Obere Havelniederung“ (Special Protected Area SPA) erstreckt sich in Richtung Westen, Süden und Osten.

5. Planungsbindungen

5.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der am 01.07.2019 in Kraft getreten ist.

Der Gemeinde Löwenberger Land ist von Seiten der Landesplanung keine Schwerpunktfunktion zugewiesen; sie wird dem ländlichen Raum zugeordnet. Ihre Entwicklungsmöglichkeit beschränkt sich somit auf die gemeindliche Eigenentwicklung. Bedeutend für die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Räume ist die Stabilisierung und Entwicklung ihrer Verflechtung mit der Metropole Berlin und den zentralen Orten in Brandenburg, in diesem Fall mit dem Mittelzentrum Oranienburg. So soll eine nachhaltige und integrierte Entwicklung in dem ländlichen Raum dazu beitragen, den Menschen – und hier auch insbesondere jungen Familien – Perspektiven zu bieten, um sie auch künftig in den ländlichen Räumen zu halten. Die Zielfestlegung Z 5.5 im LEP-HR regelt die Möglichkeit der Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf für Gemeinden ohne zentralörtliche Schwerpunktfunktion. Gemäß Z 5.5 (2) LEP HR ist die Eigenentwicklung durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Entwicklungsoption von 1,0 ha auf 1.000 Einwohner (Stichtag 31.12.2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Mit 8.270 Einwohnern zum Stichtag 31.12.2018 steht der Gemeinde Löwenberger Land insgesamt ein Entwicklungspotential von 8,3 ha für alle Ortsteile zur Verfügung.

Da die Ergänzungsfläche im Ortsteil Grüneberg durch die Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Grüneberg im Rahmen der Innenentwicklung mit einbezogen werden soll, müssen diese Flächen nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde Löwenberger Land angerechnet werden und die Entwicklung beschränkt sich auf die Innenentwicklung.

5.2 Regionalplanung

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW) vom 21. November 2018
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (GSP) vom 8. Oktober 2020

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" vom 21. November 2018 wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 unter Ausnahme der Festlegungen zur Windenergienutzung genehmigt, tritt aber erst nach seiner Bekanntmachung in Kraft.

Mit dem Sachlichen Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" werden in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) festgelegt und gesichert. Hiermit setzt die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel einen entsprechenden Handlungsauftrag des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Z 3.3 LEP HR) um. Bei den GSP handelt es sich in der Regel um die mit Abstand am besten ausgestatteten Ortsteile (Hauptorte) in einer Region. Durch planerische Anreize sollen Einrichtungen des täglichen Bedarfes, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, gesichert werden. Vor diesem Hintergrund werden GSP zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen und großflächige Einzelhandels-einrichtungen eingeräumt. Insgesamt werden 22 Ortsteile als GSP festgelegt. In der

Gemeinde Löwenberger Land wird der Ortsteil Löwenberg festgelegt. Die Regionalversammlung hat den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (GSP) am 8. Oktober 2020 als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 19. November 2020 wurde die Satzung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung genehmigt. Der Sachliche Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel ist am 23. Dezember 2020 in Kraft getreten.

Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen (ebd.).

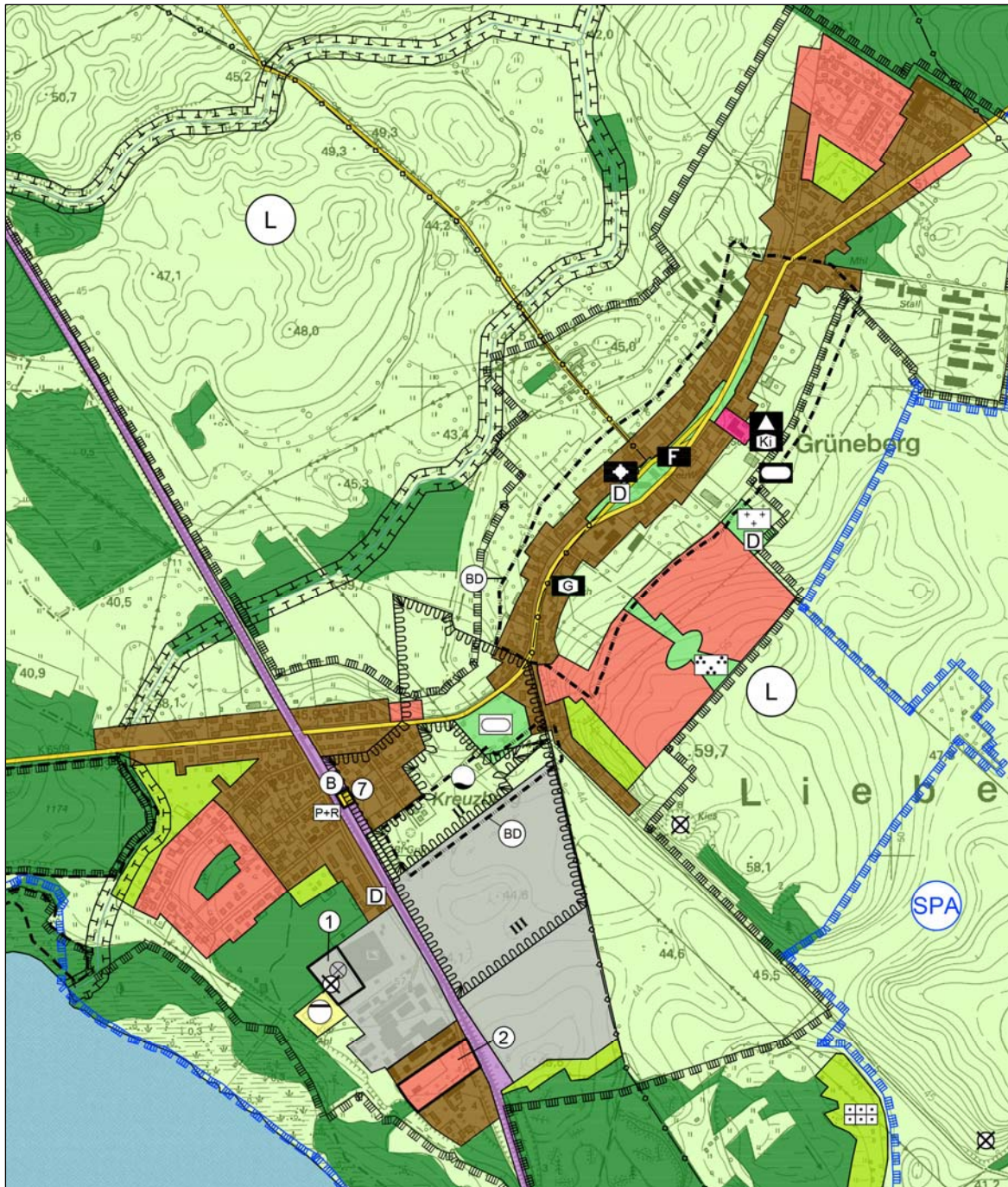
Der Regionalplan trifft für den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Grüneberg keine Festlegungen. Insofern stehen der Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.

5.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Löwenberger Land verfügt seit dem Jahr 2002 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Juli 2017 trat die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Löwenberger Land (ohne den Ortsteil Neuendorf) in Kraft. Danach erfolgten zwei Änderungen in Teilbereichen (2. Änderung 2018 im OT Liebenberg, sowie 3. Änderung 2019 im OT Teschendorf). Der Änderungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Grüneberg ist von diesen Änderungen in Teilbereichen jedoch nicht direkt betroffen.

In dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Löwenberger Land ist das Satzungsgebiet weitgehend als gemischte Baufläche dargestellt, die Wohngebiete neueren Datums als Wohnbaufläche. Der Süden des Siedlungsbereiches Kreuzberg ist – bis auf die südliche Spitze westlich der Bahntrasse – als gewerbliche Baufläche im FNP dargestellt.

Die Ergänzungsflächen E 1 bis E 3 werden in der rechtswirksamen Fassung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht als Baufläche sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, die Ergänzungsfläche E 4 als private Grünfläche. Jedoch darf eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils auch über die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen hinausgehen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist daher nicht notwendig.



Flächennutzungsplan der Gemeinde Löwenberger Land, Stand 1. Änderung 2017
Ausschnitt OT Grüneberg

5.4 Bahnflächen

Innerhalb des Klarstellungsbereiches vom Ortsteil Grüneberg, Teilbereich Kreuzberg befinden sich planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen, die gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Die Fläche wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Die Überplanung von Bahngrund durch eine andere Fachplanung ist bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnflächen durch das EBA unzulässig

5.5 Denkmalschutz

Bodendenkmal

Das Gebiet der Klarstellungssatzung ist großflächig von drei Bodendenkmalen betroffen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Dabei handelt es sich um folgende Bodendenkmale:

- Nr. 70275 „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“ (im Bereich des Dorfangers),
- Nr. 70276 „Konzentrationsaußenlager Neuzeit“ (östlich vom Bahnhof Grüneberg),
- Nr. 70557 „Siedlung Urgeschichte, Acker deutsches Mittelalter“ (westlich des Siedlungsbereiches Kienhaidchenweg)

Die Bodendenkmale werden nachrichtlich in den Satzungsplan übernommen. Es ist für die Klarstellungssatzung lediglich informell von Interesse: mit der Satzung werden keine Festsetzungen getroffen, welche in die Bodendenkmalbereiche eingreifen. Fragen des Bodendenkmalschutzes sind wie bisher im Rahmen des § 34 BauGB mit dem Bauantragsverfahren zu klären.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können. Nach dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004" (GVBl Land Brandenburg Nr.9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) bestehen folgende Verpflichtungen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs.4 und § 12 BbgDSchG). Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.
3. Alle erforderlichen Maßnahmen sind dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen voraussichtlich archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.
4. Die Kosten für archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgD-SchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren.

Die Klarstellungsflächen K 11 bis K 14, K 16 bis K 23 liegen vollständig, die Ergänzungsfläche E 2 nur teilweise innerhalb des Bereichs des Bodendenkmals Nr. 70275. Die Klarstellungsfläche K 4 liegt teilweise innerhalb des Bereichs des Bodendenkmals Nr. 70276.

Baudenkmale

In der alten Dorflage existieren drei eingetragene Baudenkmale und eine Grab-/Gedenkstätte:

- Dorfkirche (Dorfanger),
- Verwaltungsgebäude der Grüneberger Metallgesellschaft mbH mit Einfriedung und Nebengebäude (Nordbahnstraße 5),
- Empfangsgebäude des Bahnhofs Grüneberg (Straße zum Bahnhof 19),
- Grab- und Gedenkstätte für 18 sowjetische Häftlinge des Konzentrationslagers Sachsenhausen (Todesmarsch, April 1945) (Friedhof Stege).

Für diese Objekte ist nach § 2 Abs.3 BbgDSchG der Umgebungsschutz zu beachten. Bei Planungs- und Bauvorhaben, die den Umgebungsschutz der genannten Baudenkmale berühren, sind die Denkmalbehörden frühzeitig zu beteiligen.

Die Baudenkmale liegen außerhalb der Flächen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Grüneberg.

Es ist zu beachten, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.

5.6 Landschaftsschutzgebiet (LSG) und Vogelschutzgebiet (SPA)

Das Landschaftsschutzgebiet "Liebenberg" (LSG Nr. 3146-601, festgesetzt am 10.05.2014) befindet sich im Norden, Osten und Süden des Ortsteils Grüneberg, das Landschaftsschutzgebiet "Obere Havelniederung" (LSG Nr. 3145-601, festgesetzt am 27.4.1998) im Westen. Zusammen umschließen sie das Satzungsgebiet nahezu vollständig; die LSG-Grenzen wurde nachrichtlich in den Satzungsplan übernommen.

Im Westen, Süden und Osten vom Siedlungsbereich Grüneberg erstreckt sich das Vogelschutzgebiet „Obere Havelniederung“ (SPA Nr. DE 3145-421).

Es gibt keine Überschneidungen mit dem Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Grüneberg.

5.7 Gewässerschutz

Trinkwasserschutz

Innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Grüneberg befinden sich die Trinkwasserschutzzone II und III um das Wasserwerk Grüneberg. Die Schutzzone II erstrecken sich zwischen der Bahntrasse und dem Bahnhof im östlichen Teil von Kreuzberg bis zur Kreuzung der Straßen Dorfanger / Pappelhofer Weg im westlichen Siedlungsbereich des historischen Angerdorfes. Sie umfassen die Wohngrundstücke südlich und östlich der Straße zum Bahnhof sowie alle Grundstücke beiderseits der Straße Dorfanger, die sich westlich der Linie Pappelhofer Weg / Sandbergweg befinden und die nördlichen Flächen des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Grüneberg“. Die Schutzbestimmungen der entsprechenden Schutzverordnung sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beachten. Die Klarstellungsfläche K 11 befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III, die Klarstellungsfläche K 4 innerhalb der Trinkwasserschutzzone II. Beide Flächen sind bereits bebaut.

Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind 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. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die untere Wasserbehörde zu beteiligen.

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des OT Grüneberg bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich folgende Oberflächengewässer II. Ordnung:

- Im Bereich der neuen Klarstellungsfläche K 15 bzw. der neuen Ergänzungsfläche E 2 verläuft der Graben L 177012 (Flur 2, Flurstück 131),
- Im Bereich der unveränderten Klarstellungsfläche am westlichen Ortsausgang von Kreuzberg verläuft der Fließgraben Grüneberg L 177 (Flur 6, Flurstück 45).

Als Gewässer II. Ordnung muss deren Unterhaltung stets gewährleistet sein. Gemäß Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) ist stets ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante zur Baufreiheit notwendig. Die Errichtung von Anlagen jeglicher Art im Gewässerrandstreifen und im Grabenprofil bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel.

5.8 Munitionsbelastung/ Altlasten

Im Bereich der Klarstellungsfläche K 2 werden die Flurstücke 1341 und 1343, Flur 6, Gemarkung Grüneberg im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als festgestellte Altlast unter der Bezeichnung Grüneberger Spirituosenwerk und unter der ALKAT-Nummer 0336653380 geführt. Sie sind Teil des Geländes der ehemaligen Munitionsfabrik Polte Werk, welches unter der ALKAT-Nummer 0525650106 geführt wird. Im Jahr 1991 wurden bei Untersuchungen lokal Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Polyaromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und TNT vorgefunden. Aufgrund der historischen Nutzung sind Kontaminationen des Bodens nicht ausgeschlossen.

Gemäß des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) gilt allgemein: Treten bei den Bodenarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrWG i.V.m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB, Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam, anzudienen.

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA – TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

5.9 Bebauungspläne

In Grüneberg wurden zwei Bebauungspläne zur Festsetzung von Wohngebieten und ein Bebauungsplan zur Festsetzung eines Gewerbegebietes aufgestellt:

- Wohngebiet Kreuzberg Süd:
Bebauungsplan „Nordbahnstraße“ (rechtskräftig seit Januar 2010),
- Wohngebiet südöstlich des Angerdorfes:
Bebauungsplan „Wohnpark“, 2. Änderung (rechtskräftig seit April 2002),
- Gewerbegebiet östlich der Nordbahn:
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grüneberg“, 1. Änderung (rechtskräftig seit Mai 2012).

Die Bebauungspläne für die Wohngebiete wurden zwischenzeitlich teilweise realisiert. Im Bereich des Gewerbegebiets wurde eine Photovoltaikanlage errichtet. Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne werden nachrichtlich in den Satzungsplan übernommen.

6. Klarstellungssatzung mit Ergänzungsfläche

6.1 Unveränderter Inhalt der Innenbereichs- und Abrundungssatzung 1994 mit den Ergänzungen aus den Jahren 1998, 2018 und 2019

Die Abgrenzung und Flächen der seit 1994 rechtskräftigen Innenbereichs- und Abrundungssatzung mit den Ergänzungen aus den Jahren 1998, 2018 und 2019, die nicht Gegenstand der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Grüneberg sind, werden in die Planzeichnung übernommen. Die Regelungen der rechtskräftigen Innenbereichs- und Abrundungssatzung von 1994 mit den Ergänzungen aus den Jahren 1998, 2018 und 2019 sind auf diesen Flächen weiterhin anzuwenden.

Die unveränderte Abgrenzung der rechtskräftigen Innenbereichs- und Abrundungssatzung (künftige Bezeichnung: Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB ist in der Planzeichnung mit durchgehend schwarzer Linie gekennzeichnet; die unveränderten Klarstellungsflächen werden in gelber Farbe, die unveränderten Ergänzungsflächen in blauer Farbe dargestellt.

6.2 Inhalt der 1. Änderung der Klarstellungssatzung OT Grüneberg

Um eindeutig klarzustellen, wo Bauvorhaben auf der Rechtsgrundlage des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen sind und wo der nach § 35 BauGB definierte Außenbereich beginnt, wird der im Zusammenhang bebauter Ortsteil Grüneberg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in einer Satzung festgelegt. Die Grenze des Geltungsbereiches orientiert sich an den hinteren real vorhandenen maßgebenden baulichen Anlagen im Ortsteil. Im Rahmen einer Ortsbegehung sowie mithilfe aktueller Luftbilder konnte die vorhandene Bebauung sowie deren Nutzung neu kartiert werden.

An insgesamt 21 Standorten haben sich bauliche Anlagen über die ursprünglich per Innenbereichs- und Abrundungssatzung festgelegte Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils hinaus entwickelt. Zudem wird für den Bereich an der Straße Stege eine Neubewertung vorgenommen. In diesen Bereichen wurde daher die Grenze an die vorhandene bauliche Realität angepasst, sodass diese Flächen als neue Klarstellungsflächen (K) in den künftigen Klarstellungsbereich einbezogen werden. Diese Änderungen werden mit durchgehender blauer Linie und Kreuzschraffur gekennzeichnet. Die Flächen sind in der folgenden Tabelle benannt:

Nr.	Flur	Flurstücksnummer	Größe in m ²	Lagebeschreibung
Teilbereich Kreuzberg Süd				
K 1	6	556*, 557*, 558/3*, 559/1*, 559/2*, 560*, 561/1*	1.305	westliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Nordbahnstr. Nr. 9, 9A, 10A, 11 und 12A sowie östliche Teilfläche des Grundstücks zwischen den Grundstücken Nordbahnstr. Nr. 11 und 12A
K 2	6	524/2, 1341*, 1343*	13.677	Lagerbereiche des Gewerbestandortes Nordbahnstr. Nr. 6
Teilbereich Kreuzberg Nord				
K 3	6	402, 403/3	1.200	zwei Grundstücke östlich des Grundstücks An der Waldstr. Nr. 20
K 4	6	204*, 1473, 1475	467	bebauter Bereich südlich des Grundstücks Straße zum Bahnhof Nr. 18
K 5	6	1311*	48	südliche Teilfläche im Bereich des Grundstücks Am See Nr. 5A
K 7	6	280*	316	nordwestliche Teilfläche im Bereich des Grundstücks Seestr. Nr. 18A
K 8.1	6	256*, 259*	304	nördliche Teilflächen hinter den Grundstücken Seestr. Nr. 10 und 12
K 8.2	6	244/1*, 244/2*, 245*, 246*, 247*, 248*, 249*, 268*	1.624	südliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Chausseestr. Nr. 12, 14, 16, 18, 20, 22A und 22
K 9	6	271*, 272*, 273*, 274*	1.050	rückwärtige Teilflächen im Bereich der Grundstücke Chausseestraße 2B, 4 und 6
K 10	6	70/2, 1435	889	nördlich der Grundstücke Chausseestr. Nr. 15, 17, 19 bebauter Teilfläche

Teilbereich Mitte				
K 11	6	96/3*	525	nordwestliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Dorfanger Nr. 1 und 2
K 12	6	111/1*, 112*, 113*, 114*, 115*, 116/2*	1.849	nordwestliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Dorfanger Nr. 6A, 7, 8, 9, 10 und 11
K 13	6	116/1*, 117*	2.008	nordwestliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Dorfanger Nr. 11 und 12
K 14	6	122*, 123*, 1196*, 1272	3.076	nordwestliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Dorfanger Nr. 17, 18, 19, 20 und 21
K 15	6	5/1*, 5/2*, 125*, 126*, 128, 129, 131, 134*, 1205, 1206, 1269	9.466	Bebaute Bereiche der Wohngrundstücke Stege Nr. 1 bis 5 einschließlich Teilflächen der Straßenverkehrsfläche Stege
	2	105*, 143/1, 144, 281, 282		
K 16	6	145*, 146*	556	südöstliche Teilflächen im Bereich des Grundstücks Dorfanger Nr. 60 und der Fläche zwischen den Grundstücken Dorfanger Nr. 60 und 61
K 17	6	138*, 139*, 140/1*, 141/1*, 142/1*, 143*	4.351	südöstliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Dorfanger Nr. 56, 57, 58 und 59
K 20	2	169/2*, 336*	7.996	Kommunale Flächen südöstlich des Grundstückes Dorfanger Nr. 50 (Schule mit Sporthalle und Spielplatz)
K 21	2	162*, 163/4*, 165*, 167*	2.176	südöstliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Dorfanger Nr. 47, 47A, 48 und 49
Teilbereich Nordost				
K 22	2	131*, 133/1*, 284*, 285*, 286*, 287*	2.806	nordwestliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Dorfanger Nr. 31, 32, 33 und 34
K 23	2	154/1, 154/2*	570	südöstliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Dorfanger Nr. 38 und 39
gesamt			56.259	

* Die Flurstücke sind nur teilweise betroffen.

Die neuen Klarstellungsflächen wurden aus folgenden Gründen in den Innenbereich mit einbezogen:

- Im Wesentlichen handelt es sich um rückwärtige Teilflächen bestehender (Wohn-)Grundstücke, die durch die (Garten-)Nutzung mit bestehenden Nebenanlagen, bestehende rückwärtige Bebauungen oder durch entsprechende Nutzungen und Anlagen auf benachbarten Grundstücken geprägt werden (K 1, K 4, K 5, K 7, K 8.1, K 8.2, K 9, K 11 bis K 14, K 16, K 17, K 21 bis K 23).
- Bei der Fläche K 10 handelt es sich um ein bebautes Grundstück, das unmittelbar an den bisher definierten Innenbereich angrenzt, diesem aber bisher noch nicht zugeordnet ist.
- Der Bereich von K 15 umfasst die bestehende historische Bebauung an der Straße „Stege“. Die Zahl der vorhandenen Gebäude an diesem Standort besitzt aus kommunaler Sicht ein gewisses Gewicht und drückt eine organische Siedlungsstruktur aus. Über die OV-Straße in Richtung Neulöwenberg erfolgt eine direkte Anbindung an das Ortszentrum von Grüneberg. Der östlich der Straße „Stege“ befindliche Reiterhof hingegen ist weiterhin dem Außenbereich zuzuordnen und ist daher nicht Teil der Klarstellungsfläche K 15.
- Im Bereich der Fläche K 3 wurde eine Freifläche zwischen zwei Bestandsgebäuden innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils mit einbezogen. Die gemeindeeigenen Grundstücke stehen im Nutzungszusammenhang zu den angrenzenden Wohnblöcken der GEWO (drei Pachtverhältnisse), weiterhin befinden sich dort ein Containerstellplatz sowie eine Schmutzwassergube.
- Bei der Fläche K 20 handelt es sich um kommunale Flächen im rückwärtigen Bereich der Schule mit Sporthalle und Spielplatz. Ein „Wohnbebauung“ ist hier zukünftig planungsrechtlich nicht zulässig.

- Die beiden Teilflächen von K 2 werden als genehmigte Lagerflächen des dortigen Gewerbebetriebs mit entsprechenden Nebenanlagen genutzt. Hier sind keine weiteren Gebäude zulässig.

Im Rahmen der 1. Änderung der Klarstellungssatzung OT Grüneberg wurde die bisherige Abgrenzung der rechtswirksamen Innenbereichs- und Abrundungssatzung auch auf Flächen überprüft, in deren Nahbereich keine Bebauung vorhanden ist, die eine Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB rechtfertigt. Zudem wurde festgestellt, dass sich eine Fläche außerhalb der Gemarkung Grüneberg befindet. Aus diesem Grund werden folgende Reduktionsflächen X 1, X 3 bis X 8 aus der Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Grüneberg herausgenommen und sind nicht mehr Gegenstand der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung von Grüneberg. Diese Änderungen werden mit durchgehender roter Linie gekennzeichnet.

Nr.	Flur	Flurstücksnummer	Größe in m ²	Lagebeschreibung
Teilbereich Kreuzberg Süd				
X 1	6	526*, 537*, 1359*, 1486*	982	westliche-Teilflächen im Bereich der Grundstücke Nordbahnstr. Nr. 6A und 7 sowie Flächen an der westlichen Grenze des Bebauungsplanes „Nordbahnstraße“
Teilbereich Kreuzberg Nord				
X 3	6	194	1.819	Grundstück (vollständig) südöstlich des Grundstücks Straße zum Bahnhof Nr. 2
X 4	6	509*, 512*, 515/4*, 518/2*, 1311*	343	Unbebaute Teilflächen im Bereich der Grundstücke Am See Nr. 3, 4, 5 und 5A
X 5	8	Gem. Neulöwenberg 29*, 40*	371	Teilfläche eines Feldweges westlich des Grundstücks Chausseestr. Nr. 1
X 6	6	45*, 48*, 49*, 50*, 51*, 52*, 53*, 708*, 709*, 1313*	1.969	nördliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Chausseestr. Nr. 1A, 1C und 3 sowie der dazwischen liegenden Freiflächen
X 7	6	1336*	595	nördliche Teilfläche im Bereich des Grundstücks Chausseestr. Nr. 5
X 8	6	65*	510	Weg nördlich der Grundstücke Chausseestr. Nr. 5A, 7, 9, 11 und 13
gesamt			6.589	

* Die Flurstücke sind nur teilweise betroffen.

Die Reduktionsflächen werden aus folgenden Gründen aus der Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Grüneberg herausgenommen:

- Bei den Flächen X 1, X 4, X 6 und X 7 handelt es sich um Bereiche von Grundstücken, die hinter der rückwärtigen Bebauung liegen. Das einzelne Grundstück mit rückwärtiger Bebauung in der Nachbarschaft der Fläche X 4 reicht nicht für eine ausreichende Prägung der angrenzenden Grundstücke aus.
- Auf der Fläche X 3 ist keine Bebauung vorhanden, die eine Zuordnung zum Innenbereich rechtfertigt. Es handelt sich um eine Wiese, die unmittelbar an den Außenbereich angrenzt.
- Die Fläche X 5 befindet sich nicht in der Gemarkung Grüneberg, sondern ist Teil der Gemarkung Neulöwenberg. Es sich um eine Teilfläche eines Weges, der für die Erschließung des angrenzenden Grundstücks im Innenbereich nicht erforderlich ist.
- Bei der Fläche X 8 handelt es sich um eine Teilfläche eines Weges, der für die Erschließung der angrenzenden Grundstücke im Innenbereich nicht erforderlich ist.

Für einen 11.417 m² großen Teilbereich im Bereich Kreuzberg wurde zudem zwischenzeitlich ein Bebauungsplan aufgestellt (B-Plan „Nordbahnstraße“, rechtskräftig Januar 2010), wodurch eine Regelung nach § 34 BauGB in diesem Bereich künftig entfällt.

Der per Satzung festgelegte im Zusammenhang bebaute Ortsteil wird mit den Anpassungsflächen K 1 bis K 7, K 8.1, K 8.2, K 9 bis K 17 und K 20 bis K 23 um insgesamt 56.259 m² (5,63 ha) vergrößert. Demgegenüber steht eine Verkleinerung durch die Reduktionsflächen X 1, X 3 bis X 8 um insgesamt 6.589 m² (0,66 ha). Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes fallen zudem 11.417 m² (1,1 ha) aus der Innenbereichsdarstellung heraus. Im Klarstellungsbereich befinden sich zudem 7.026 m² (0,70 ha) gewidmete Bahnlächen. Insgesamt umfasst der so klargestellte Innenbereich dann 619.647 m² bzw. 61,96 ha (exklusive der vier Ergänzungsflächen und der Bahnfläche).

Innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Dadurch wird der vorhandenen städtebaulichen Bebauungssituation unter Beachtung des Einfügungsgebotes nach § 34 Abs. 1 BauGB Rechnung getragen.

6.3 Inhalt der 1. Änderung der Ergänzungssatzung OT Grüneberg

Abgrenzung

In den klargestellten Innenbereich vom Ortsteil Grüneberg sollen die Teilflächen von zwei Feldern, die Freiflächen zwischen dem Ortszentrum Grüneberg und der historischen Bebauung an der Straße „Stege“ sowie rückwärtige Grundstücksflächen im Bereich Kreuzberg zusätzlich als Ergänzungsflächen E 1 bis E 4 integriert werden. Die einzubeziehende Fläche E 1 befindet sich am nordöstlichen Ortseingang des Ortsteils Grüneberg südlich der Kreisstraße hinter dem Ortseingangsschild, die Fläche E 2 westlich der Straße „Stege“, die Fläche E 3 südlich der Straße „Am Grünen Weg“ am östlichen Ortsrand und die Fläche E 4 zwischen der bestehenden Bebauung an der Seestraße und an der Chausseestraße.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden durch diese neuen Ergänzungsflächen insgesamt 0,71 ha zusätzlich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Diese Ergänzung wird mit durchgehender blauer Linie und Linienschraffur gekennzeichnet.

Nr.	Flur	Flurstücksnummer	Größe in m ²	Lagebeschreibung
Teilbereich Kreuzberg Nord				
E 4	6	252*, 255*, 256*, 259*	1.943	nördliche Teilflächen im Bereich der Grundstücke Seestr. Nr. 6, 8, 10 und 12
Teilbereich Mitte				
E 2	6	132, 133/1, 134*, 1270	2.653	Freifläche zwischen den Grundstücken Stege Nr. 1 und Dorfanger Nr. 22
Teilbereich Nordost				
E 1	2	216*, 217* 231* (Kreisstr.)	1.883	Teilfläche eines Feldes südlich der Liebenberger Straße am Ortseingang bis zur Höhe der gegenüberliegenden Klarstellungsgrenze sowie eine Teilfläche der Kreisstraße.
E 3	2	196*, 258*, 292*	666	südliche Teilflächen im Bereich des Grundstücks Zum Grünen Weg Nr. 5 und des Grundstücks östlich davon
gesamt			7.145	

* Die Flurstücke sind nur teilweise betroffen.

Ergänzungsfläche E 1

Die Ergänzungsfläche E 1 umfasst neben der Teilfläche der Kreisstraße eine intensiv als Acker genutzte Fläche. Das Plangebiet ist weitgehend eben. Hier soll künftig eine Bebauung mit Einfamilien- und/oder Doppelhäusern ermöglicht werden.

Westlich schließt eine Fläche an, die bereits als Ergänzungsfläche in der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung festgesetzt ist. Der unmittelbar an die Ergänzungsfläche E 1 angrenzende Bereich wird ebenfalls noch als Ackerland genutzt, weiter westlich wurden zwei Grundstücke zwischenzeitlich mit Einfamilienhäusern bebaut. Auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße reichen die dort befindlichen

Wohngrundstücke in etwa bis zur Höhe der östlichen Grenze der Ergänzungsfläche E 1, dahinter befindet sich die Fläche eines einzelnen Gewerbebetriebes (kleinerer Lebensmittel-Großhändler).



Ergänzungsfäche E 1: Blick von Osten



... und von Westen.

Die Ergänzungsfläche E 1 wird durch die Bebauung am nordöstlichen Ortsrand von Grüneberg geprägt. Diese besteht aus einzeln stehenden Einfamilienhäuser sowie Doppelhäusern, die ausschließlich zum Wohnen genutzt werden. Der Gewerbebetrieb am Ortsrand nördlich der Kreisstraße ist gegenüber der Wohnbebauung etwas von der Kreisstraße zurückversetzt.

Östlich und südlich des Gebietes schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Westlich des Plangebietes grenzt der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (Innenbereich) von Grüneberg an, den die Gemeindevertretung Löwenberger Land im Jahr 1994 über die Aufstellung einer „Innenbereichs- und Abrundungssatzung“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in der damals rechtsgültigen Fassung als Ergänzungsflächen definiert hat.

In der Ergänzungsfläche E 1 regeln sich die dort mögliche Bebauung und die zulässige Nutzung nach den Regelungen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB im Sinne des Gebotes der Einfügung der neuen Bebauung in Art der baulichen Nutzung der Umgebung. Die Art der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft der Ergänzungsfläche entspricht dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Ergänzungsfläche E 2

Die Ergänzungsfläche E 2 besteht aus zwei eingefriedeten Grundstücken, die sich zwischen der historischen Bebauung auf den Grundstücken Stege Nr. 1 und Dorfanger Nr. 22 befinden und die derzeit als Garten genutzt werden. Auf beiden Grundstücken sind teilweise vereinzelte Nebenanlagen vorhanden. Das Plangebiet ist weitgehend eben.



Ergänzungsfäche E 2: südöstlicher Teilbereich



... und nordwestlicher Teilbereich.

Die Ergänzungsfläche E 2 ist durch die südöstlich und nordwestlich angrenzende historische Bebauung des Siedlungsbereichs Stege und des Ortszentrums von Grüneberg, bestehend

aus ehemaligen Bauernhöfen, heute überwiegend als Wohnhäuser genutzt, und Landarbeiterhäuser, geprägt. Südöstlich grenzt der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (Innenbereich) von Grüneberg an, den die Gemeindevertretung Löwenberger Land im Jahr 1994 über die Aufstellung einer „Innenbereichs- und Abrundungssatzung“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in der damals rechtsgültigen Fassung definiert hat.

In der Ergänzungsfläche E 2 regeln sich die dort mögliche Bebauung und die zulässige Nutzung nach den Regelungen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB im Sinne des Gebotes der Einfügung der neuen Bebauung in Art der baulichen Nutzung der Umgebung. Die Art der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft der Ergänzungsfläche entspricht dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Ergänzungsfläche E 3

Die Ergänzungsfläche E 3 umfasst die rückwärtigen Bereiche des bereits bebauten Grundstücks Zum Grünen Weg Nr. 5 und des teilweise bebauten Grundstücks östlich davon. Das Plangebiet ist weitgehend eben. Hier soll künftig eine zusätzliche (rückwärtige) Wohnbebauung ermöglicht werden.

Der Bereich an der Straße Zum Grünen Weg wird bereits als Innenbereichsfläche in der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung festgestellt. Die unmittelbar an diesen Bereich angrenzende Ergänzungsfläche E 3 ist bereits eingefriedet und wird bereits als Garten genutzt.



Ergänzungsfläche E 3: Blick von Süden



... und von Südosten.

Die Ergänzungsfläche E 3 wird durch die bereits bestehende Bebauung auf dem Grundstück Zum Grünen Weg Nr. 5 sowie der Bebauung am nordöstlichen Ortsrand von Grüneberg geprägt. Diese besteht aus einzeln stehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern, die überwiegend zum Wohnen genutzt werden.

Auf den östlich gelegenen Flächen befinden sich Freiflächen und Gebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes. Die baulichen Anlagen des landwirtschaftlichen Betriebes am östlichen Ortsrand befinden sich in einem Abstand von etwa 30 m zur bestehenden Wohnnutzung. Südlich und südöstlich des Gebietes schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Nördlich und nordwestlich des Plangebietes grenzt der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (Innenbereich) von Grüneberg an, den die Gemeindevertretung Löwenberger Land im Jahr 1994 über die Aufstellung einer „Innenbereichs- und Abrundungssatzung“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in der damals rechtsgültigen Fassung als Ergänzungsflächen definiert hat.

In der Ergänzungsfläche E 3 regeln sich die dort mögliche Bebauung und die zulässige Nutzung nach den Regelungen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB im Sinne des Gebotes der Einfügung der neuen Bebauung in Art der baulichen Nutzung der Umgebung. Die Art der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft der Ergänzungsfläche entspricht dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Da sich der Feldweg südlich der Ergänzungsfläche E 3 nicht für eine Erschließung eignet, wird zudem festgesetzt, dass

innerhalb der Ergänzungsfläche E 3 nur Vorhaben zulässig sind, die von der Straße „Zum Grünen Weg“ aus erschlossen werden.

Ergänzungsfläche E 4

Die Ergänzungsfläche E 4 besteht aus den rückwärtigen Bereichen der vier Grundstücke Seestr. Nr. 6, 8, 10 und 12, die sich zwischen der historischen Bebauung an der Seestraße und an der Chausseestraße befinden und derzeit überwiegend als Garten genutzt werden. Auf den Grundstücken sind teilweise bereits vereinzelt Nebenanlagen vorhanden. Eine Verbindung zum sonstigen Außenbereich ist durch die zwischenzeitlich erfolgte Bebauung auf dem westlichen Grundstück nicht mehr gegeben. Das Plangebiet ist weitgehend eben.



Ergänzungsfläche E 4: Luftbild DOP20, Abfrage Brandenburgviewer (bb-viewer.geobasis-bb.de) April 2021

Die Ergänzungsfläche E 4 ist durch die angrenzende umgebene historische Bebauung des Siedlungsbereichs Kreuzberg, vor allem durch die unmittelbar angrenzenden Gartengrundstücken mit ihren Nebenanlagen geprägt. An drei Seiten grenzt der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (Innenbereich) von Grüneberg an, den die Gemeindevertretung Löwenberger Land im Jahr 1994 über die Aufstellung einer „Innenbereichs- und Abrundungssatzung“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in der damals rechtsgültigen Fassung definiert hat. Im Norden und Osten hat sich der Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zudem durch zwischenzeitlich errichtete Nebenanlagen erweitert, so dass diese Teilflächen mit diesem Änderungsverfahren dem Innenbereich zugeordnet werden (siehe Klarstellungsflächen K 8.1 und K 8.2).

Da es sich bei den unmittelbar angrenzenden Flächen ausschließlich um Gartengrundstücke handelt und die betreffenden tiefen Grundstücke an der Seestraße teilweise bereits in zweiter Reihe bebaut sind, sollen innerhalb der Ergänzungsfläche E 4 nur Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig sein. Dadurch soll eine Bebauung mit Hauptgebäuden in der dritten Reihe ausgeschlossen werden. Im Übrigen regelt sich die dort mögliche Bebauung mit zulässigen Nebenanlagen und die zulässige Nutzung nach den Regelungen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB im Sinne des Gebotes der Einfügung der neuen Nebenanlagen in Art der baulichen Nutzung der Umgebung. Die Art der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft der Ergänzungsfläche entspricht dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Ergänzungsfläche E 1 an das überörtliche Verkehrsnetz ist über die öffentliche Straße auf dem Flurstück 231, der Kreisstraße bzw. Liebenberger Straße, gesichert.

Die verkehrliche Erschließung der Ergänzungsfläche E 2 erfolgt über die öffentliche Straße Stege, die im Südosten in die Straße Dorfanger mündet.

Die Ergänzungsfläche E 3 soll ausschließlich über die Straße Zum Grünen Weg verkehrlich erschlossen werden, die im Westen in die Straße Dorfanger / Liebenberger Straße mündet. Dies entspricht der bestehenden verkehrlichen Erschließung der bereits bebauten nördlichen Grundstücksbereiche.

Die verkehrliche Erschließung der Ergänzungsfläche E 4 erfolgt über die bereits bebauten vorderen Grundstücksbereiche über die Seestraße, die im Nordosten an die Nordbahnstraße und kurz danach an die Chausseestraße angeschlossen ist.

Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung können voraussichtlich durch den Kommunalen Ver- und Entsorgungsbetrieb (KVE) Löwenberger Land über vorhandene Anlagen in der Kreisstraße / Liebenberger Straße sowie die kommunalen Straßen Stege, Zum Grünen Weg und Seestraße gesichert werden.

Auch die übrige Medienschließung ist voraussichtlich über diese Straßen möglich. Die Details der Medienschließung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können für die zur Ergänzung einbezogenen Flächen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Diese dürfen der Wirkung des § 34 BauGB nicht widersprechen und sollen eine Bezugnahme auf das städtebauliche Umfeld noch erkennen lassen.

Die Gemeinde Löwenberger Land nutzt diese Möglichkeit und setzt in den Ergänzungsflächen E 1 bis E 4 auf Grundlage von § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 fest. Dadurch soll dem Nutzungscharakter einer durchgrüneten, dörflich geprägten Bebauung entsprochen werden.

Zum Vergleich wurde das Maß der baulichen Nutzung der real vorhandenen, eingemessenen Bebauung auf den bebauten benachbarten Grundstücken im Innenbereich (inklusive der Klarstellungsflächen dieser Änderung) herangezogen. Dieses ist auf den Grundstücken der Umgebung sehr unterschiedlich verteilt. Im Bereich der Ergänzungsfläche E 1 liegt die durchschnittliche GRZ der Umgebung mit 0,25 unter der festgesetzten GRZ von 0,3. Allerdings ist die Bebauung im nördlich anschließenden Siedlungsgebiet sehr kleinteilig. Die unmittelbar gegenüber der Ergänzungsfläche E 1 liegende gewerbliche Nutzung mit ihren prägenden, im Vergleich großen Bauvolumen wurde hingegen nicht in die Berechnung miteinbezogen. Da sich der Ortseingang von Grüneberg hier hinter einer leichten Kuppe befindet, wird davon ausgegangen, dass eine GRZ von 0,3 sich an diesem Standort nicht negativ auf das Siedlungsbild auswirken wird.

Umgebung der Ergänzungsfläche E1				
Grundstück	Flurstücksnummer	Größe in m²	Gebäudefläche in m²	GRZ
Liebenberger Str. Nr. 26	211	715	176	0,25
Liebenberger Str.Nr. 29	268, 296	857	181	0,21
Liebenberger Str.Nr. 30	269, 297	853	143	0,17
Siedlung Nr. 23	26	760	239	0,31
Siedlung Nr. 24	27	740	128	0,17
Siedlung Nr. 25	28	778	141	0,18
Siedlung Nr. 26	61	832	207	0,24
Siedlung Nr. 27	60	763	187	0,25
Am Siedlerstreifen Nr. 20	178, 180	888	414	0,47
Am Siedlerstreifen Nr. 19	179	722	182	0,25
		Ø 790,8	Ø 199,8	Ø 0,25

In den Bereichen der Ergänzungsfläche E 2, E 3 und E 4 entspricht eine GRZ von 0,3 etwa dem Mittel der umgebenen bebauten Grundstücke:

Umgebung der Ergänzungsfläche E2				
Grundstück	Flurstücksnummer	Größe in m²	Gebäudefläche in m²	GRZ
Dorfanger Nr. 21	1196	2.239	752	0,34
Dorfanger Nr. 22	134	1.041	515	0,49
Dorfanger Nr. 23	276, 141	2.061	1.003	0,49
Dorfanger Nr. 24/25	140	2.320	1.006	0,43
Stege Nr. 1	128, 129, 1205, 1206, 1269	1.619	435	0,27
Stege Nr. 2	144	795	331	0,42
Stege Nr. 3/5	5/1, 5/2	1.880	534	0,28
Stege Nr. 4	143/1, 282, 281	2.466	630	0,26
		Ø 1802,6	Ø 650,8	Ø 0,36

Umgebung der Ergänzungsfläche E3				
Grundstück	Flurstücksnummer	Größe in m²	Gebäudefläche in m²	GRZ
Zum Grünen Weg Nr. 1	198/2	499	190	0,38
Zum Grünen Weg Nr. 3	198/1	403	157	0,39
Zum Grünen Weg Nr. 2	151	1.185	446	0,37
Zum Grünen Weg Nr. 4	152	1.226	187	0,15
Zum Grünen Weg Nr. 3A	197	606	142	0,23
Zum Grünen Weg Nr. 5	196, 258	966	315	0,33
		Ø 814,2	Ø 239,5	Ø 0,29

Umgebung der Ergänzungsfläche E4				
Grundstück	Flurstücksnummer	Größe in m²	Gebäudefläche in m²	GRZ
Chausseestr. Nr. 12	268	1.406	247	0,18
Chausseestr. Nr. 14	249	892	292	0,33
Chausseestr. Nr. 16	247, 248	965	187	0,19
Chausseestr. Nr. 18	246	614	180	0,29
Chausseestr. Nr. 20	245	596	191	0,32
Chausseestr. Nr. 22A	244/1	634	152	0,24
Chausseestr. Nr. 22	244/2	604	168	0,28
Chausseestr. Nr. 24	243	618	167	0,27
Chausseestr. Nr. 26	242	619	100	0,16
Seestr. Nr. 4	251	795	224	0,28
Seestr. Nr. 6	252	1.076	309	0,23
Seestr. Nr. 8	255	527	188	0,36
Seestr. Nr. 10	256	629	147	0,23
Seestr. Nr. 12	259	1.244	554	0,45
		Ø 801,4	Ø 221,9	Ø 0,28

Zudem wird in dem Bebauungsplan „Wohnpark“ im Südosten des OT Grüneberg, der zur Entwicklung einer durchgrüneten Wohnsiedlung aufgestellt worden ist (siehe Kapitel 5.8), ebenfalls eine GRZ von bis zu 0,3 festgesetzt.

Weiterhin gilt auch der § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO, dass diese GRZ um 50 von Hundert durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 4 Satz 2 BauNVO überbaut werden darf. Innerhalb der Ergänzungsfläche ergibt sich somit eine maximal zulässige Versiegelung durch eine künftige Bebauung von max. 45 v.H. Daraus ergibt sich somit auch der Umfang der ökologischen Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen der Satzungserstellung abschließend festgesetzt werden müssen (siehe unten unter „Grünordnerische Festsetzungen“ sowie Kapitel 7.1 „Auswirkungen auf die Umwelt“).

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für Gebäude in den Ergänzungsflächen E 1, E 2 und E 3 zudem eine Anzahl von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Das zweite zulässige Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Da innerhalb der Ergänzungsfläche E 4 nur Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig sind, erübrigt sich für diesen Bereich die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Die Festsetzung der GRZ, der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die Ausbildung eines Dachgeschosses begründen sich in einer ähnlichen Bebauung in der westlich angrenzenden bestehenden Bebauung im Innenbereich.

Die Satzung trifft darüber hinaus für die Ergänzungsflächen E 1, E 2 und E 3 Gestaltungsregelungen, mit denen die Einordnung der baulichen Anlagen in das Orts- und Straßenbild am nordöstlichen Ortsrand von Grüneberg und dessen Umgebung gewährleistet und künftige Störungen durch unmaßstäbliche oder ortsfremde Gebäude verhindert werden sollen. Rechtsgrundlage für die in der Satzung festgesetzten Gestaltungsregelungen ist § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Da innerhalb der Ergänzungsfläche E 4 nur Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig sind, erübrigt sich für diesen Bereich die Festsetzung von Gestaltungsregelungen.

Die Ausbildung von Dächern hat eine besondere Bedeutung für das Bild der Siedlung in der umgebenden Landschaft. Dächer wirken weithin in die offene Landschaft. Durch die Vorgabe bestimmter Dachformen soll deshalb ein Mindestmaß an gestalterischer Zurückhaltung und Homogenität erreicht werden, das mit dem städtebaulichen Charakter des nordöstlichen Ortsrandes von Grüneberg in Übereinstimmung steht.

Mit dieser Zielstellung wird als Gestaltungsbindung festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken in den Ergänzungsflächen E 1, E 2 und E 3 Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² mit Dachneigungen von mindestens 35 Grad und höchstens 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen sind. Die Dacheindeckungen sind im Interesse einer einheitlichen städtebaulichen Wirkung bezüglich Farbgebung nur in Rot, Braun oder Anthrazit oder in Mischungen dieser Farben zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind generell unzulässig.

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden in der Ergänzungsfläche nicht getroffen, da die Zulässigkeit eines Vorhabens durch die Vorgaben des § 34 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB - Einfügung der zukünftigen Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung und keine Beeinträchtigung des Ortsbildes - ausreichend definiert ist.

Grünordnerische Festsetzungen

Für die Ergänzungsflächen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB wurden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet (siehe Kapitel 7.1 „Auswirkungen auf die Umwelt“). Um den möglichen Eingriff mit direktem Bezug zum Eingriffsgrundstück auszugleichen und eine Mindesteingrünung der künftigen Wohnbaugrundstücke (E 1 bis E 3) bzw. Gartengrundstücke (E 4) zu gewährleisten, wird folgende Festsetzung getroffen:

Nr. 1) Für eine zusätzliche Versiegelung ist je angefangene 10 m² überbauter Grundfläche eine zusammenhängende Pflanzfläche von mindestens 20 m² Flächengröße mit freiwachsenden standortgerechten Gehölzen auf dem Baugrundstück anzulegen.

Um den Maßgaben nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz zu genügen, können auch Einzelbaumpflanzungen in Kombination mit flächigen Gehölzanzpflanzungen als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden. Einzelbaumpflanzungen alleine sind dazu hingegen nicht geeignet. Daher wird in Ergänzung zur obiger Festsetzung flächiger Gehölzanzpflanzungen folgendes festgesetzt:

Nr. 2) Soweit das Ausgleichserfordernis gemäß Nr. 1 15 v.H. der Grundstücksfläche überschreitet, kann der zusätzlich erforderliche Ausgleich auch durch Pflanzung von einem Laubbaum oder einem großkronigen Obstbaum, jeweils als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm, je angefangene 50 m² überbauter Grundfläche erfolgen.

Zur Veranschaulichung dient folgendes Rechenbeispiel:

Auf einem 600 m² großen Baugrundstück wird eine Fläche von 100 m² durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelt. Durch flächige Gehölzanzpflanzungen kann die

Versiegelung gemäß Festsetzung Nr. 1 mit einem Faktor von 0,5 ausgeglichen werden. Für einen vollständigen Ausgleich wären somit 200 m² Pflanzfläche anzulegen.

Wenn auf mindestens 15 % des Grundstücks flächige Gehölzanpflanzungen angelegt werden, kann das darüber hinaus erforderliche Ausgleichserfordernis gemäß Festsetzung Nr. 2 auch durch Baumpflanzungen geleistet werden.

15 % der Grundstücksfläche entsprechen bei diesem Rechenbeispiel 90 m² flächige Gehölzanpflanzungen, die bei einem Faktor von 0,5 für den Ausgleich von 45 m² Versiegelung herangezogen werden können. Somit verbleiben 55 m² Versiegelung, die noch ausgeglichen werden müssen. Davon können 50 m² durch die Pflanzung eines Laubbaumes bzw. eines großkronigen Obstbaumes ausgeglichen werden. Die verbliebenen 5 m² Versiegelung kann durch die Erweiterung der Pflanzfläche um 10 m² ausgeglichen werden.

Rechenbeispiel Ausgleichspflanzungen		
Versiegelung		100 m²
Maßnahme	Faktor / Flächengröße	
zusammenhängende Strauchpflanzungen	0,5 x 90 m ²	45 m ²
	0,5 x 10 m ²	+ 5 m ²
Baumpflanzung	1 x 50 m ²	50 m ²
Ausgleich		100 m²

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die zusammenhängenden Pflanzflächen eine Flächengröße von mindestens 20 m² haben müssen. In dem Rechenbeispiel ist somit als Ausgleichsmaßnahme die Anlage von fünf 20 m² großen Pflanzflächen und einem Laubbaum denkbar.

Die Pflanzfestsetzungen dienen als Ausgleichsmaßnahme für die ermöglichte Bodenversiegelung (Bebauung durch Haupt- und Nebenanlagen) und die damit verbundenen Beeinträchtigungen für Natur und Umwelt innerhalb der Ergänzungsflächen E 1 bis E 4

Nach den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde und den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) sind bei der Pflanzung von Gehölzen zum Ausgleich in Brandenburg heimische Arten zu verwenden. Daher wird festgesetzt, dass für die o. g. Pflanzbindungen auf den Baugrundstücken und der öffentlichen Grünfläche ausschließlich standortgerechte Gehölze der in der Anlage 1 zum „Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 02. Dezember 2019 genannten Arten verwendet werden dürfen. Eine empfohlene Auswahl an entsprechenden standortgerechten Gehölzen und Laubbäumen enthalten folgende Artenlisten:

Sträucher (Pflanzqualität: 60 /100 cm)

Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Weißgriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hundsrose)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

Laubbäume (Pflanzqualität: Ballenware, 2x verpflanzt, Hochstamm, StU 12-14 cm)

Acer campestre	(Feldahorn)
Betula pendula	(Hängebirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Gemeine Buche)
Fagus sylvatica	(Rot-Buche)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Quercus patraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)

Obstbäume (Pflanzqualität: Ballenware, 2x verpflanzt, Hochstamm, StU 12-14 cm)

Malus domestica	(Apfel)
Prunus avium	(Kirsche)
Prunus communis	(Birne)
Prunus domestica	(Pflaume)

Um gem. § 15 Abs. 4 BNatSchG die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen rechtlich zu sichern wird festgesetzt, dass die Ausgleichspflanzungen durch den Eingriffsverursacher in einem direkten zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens umzusetzen sind, spätestens jedoch 1 Jahr nach Fertigstellung des betreffenden Bauvorhabens. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen. Die Ausgleichspflanzungen sind zudem der Genehmigungsbehörde sowie der Gemeinde in geeigneter Form (Fotodokumentation, Kauf-, Rechnungsbelege Pflanzwaren o.ä.) innerhalb der oben genannten Frist unaufgefordert nachzuweisen.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) (Ergänzungssatzung) ist die Eingriffsregelung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches anzuwenden. In der Eingriffsregelung nach dem BauGB ist der § 1 a „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ zu beachten, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist und die Versiegelung des Bodens auf das notwendige Maß zu begrenzen ist. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen.

Weiter sind artenschutzrechtliche Belange zu prüfen und die möglichen Beeinträchtigungen durch die Planung auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten zu bewerten. Grundlage für den Artenschutz ist § 44 BNatSchG in Verbindung mit den Ländergesetzen (Brandenburgisches Naturschutz Ausführungsgesetz – BbgNatSchAG) bzw. der Bundesartenschutzverordnung.

Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Bereich der Ergänzungsflächen E 1, E 2, E 3 und E 4 sowie Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Der Ortsteil Grüneberg der Gemeinde Löwenberger Land ist ein in Nordost-Südwest-Richtung orientiertes Angerdorf, das dörflich geprägt ist: Ehemalige Bauernhöfe, heute als Wohnhäuser genutzt, und Landarbeiterhäuser wechseln sich mit modernen Einfamilienhäusern in lockerer Bauweise ab. Im Südlichen Teil des Siedlungsbereichs Kreuzberg befindet sich beiderseits der Bahn ein Gewerbegebiet. Das Siedlungszentrum und die nordwestlich davon befindliche historische Bebauung an der Straße Stege, an der sich die Ergänzungsfläche E 2 befindet, sowie die historische Bebauung im nördlichen Teil des Bereichs Kreuzberg, wo sich die Ergänzungsfläche E 4 befindet, wird durch ehemalige Bauernhöfe und Landarbeiterhäuser geprägt. Der nordöstliche Teil des Ortsteils, in dem sich die Ergänzungsflächen E 1 und E 3 befinden, ist überwiegend Wohngebiet, das durch Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt wird. Ein einzelner Gewerbebetrieb befindet sich am Ortsausgang nördlich der Kreisstraße. Die unmittelbare Umgebung Grünebergs ist vorrangig durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wälder geprägt.

Naturräumlich liegt Grüneberg im Brandenburgischen Platten- und Hügelland auf der Granseer Platte. Zwei Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung Grünebergs: Das Vogelschutzgebiet „Obere Havelniederung“ und das Landschaftsschutzgebiet „Liebenberg“ begrenzen in einem begrenzten Abstand den Siedlungsbereich von Grüneberg von drei Seiten (Norden, Osten und Süden). Von einer Beeinträchtigung der Schutzgebietsziele durch die Entwicklung einer Wohnbebauung innerhalb der Ergänzungsflächen wird nicht ausgegangen.

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im OT Grüneberg umfasst vier Ergänzungsflächen, die Ergänzungsflächen E 1 und E 3 am nordöstlichen Ortsrand von Grüneberg, die Ergänzungsfläche E 2 zwischen dem Ortskern und der historischen Bebauung an der Straße Stege sowie die Ergänzungsfläche E 4 im nördlichen Teil von Kreuzberg. Die Flächen sind zusammen ist 0,71 ha groß.

Die Ergänzungsfläche E 1 befindet sich südlich der Kreisstraße unmittelbar hinter dem Ortseingangsschild. Die künftige überbaubare Fläche wird vollständig als Ackerfläche bewirtschaftet. Die westlich und nordwestlich angrenzende Bebauung ist weitgehend homogen und besteht aus einer Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern.

Die Ergänzungsfläche E 2 besteht aus zwei eingefriedeten Grundstücken unmittelbar südwestlich der Straße Stege. Die Grundstücke werden derzeit als Garten durch die angrenzenden Grundstücke genutzt. In Teilbereichen sind einzelne Nebenanlagen

vorhanden. Die südöstlich und nordwestlich angrenzende Bebauung umfasst überwiegend ehemalige Hofanlagen und Landarbeiterhäuser.

Bei der Ergänzungsfläche E 3 handelt es sich um die rückwärtigen Bereiche von zwei teilweise bebauten Grundstücken südlich der Straße Zum Grünen Weg, die derzeit als Garten genutzt werden.

Auf den Ergänzungsflächen E 1, E 2 und E 3 soll künftig eine Bebauung mit Einfamilien- und/oder Doppelhäusern ermöglicht werden.

Die Ergänzungsfläche E 4 besteht aus den rückwärtigen Bereichen von vier Grundstücken nordwestlich der Seestraße, die sich zwischen der historischen Bebauung an der Seestraße und an der Chausseestraße befinden und derzeit überwiegend als Garten genutzt werden. Eine Verbindung zum sonstigen Außenbereich ist durch zwischenzeitlich errichtete Nebenanlagen auf dem westlichen Grundstücke nicht mehr gegeben. Auf der Ergänzungsfläche E 4 sollen nur Nebenanlagen ermöglicht werden.

Es wird eingeschätzt, dass erhebliche negative Auswirkungen bezogen auf die Schutzgüter bei ordnungsgemäßer Nutzung der mit der Satzung ermöglichten neuen Baugrundstücke nicht auftreten werden:

Schutzgut Mensch: Aus der Lage und aktuellen Nutzung der Ergänzungsfläche lässt sich keine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit ableiten. Wegebeziehungen bleiben von der Planung unberührt. Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen sind aufgrund des begrenzten Verkehrs auf der Kreisstraße bzw. der Straßen Stege und Zum Grünen Weg nicht zu erwarten. Die Ergänzungsflächen E 3 und E 4 liegen zudem abseits der Straßen. Der vorhandene Gewerbebetrieb (Lebensmittel-Großhändler) gegenüber der Ergänzungsfläche E 1 muss die notwendigen Anforderungen an den Lärmschutz bereits für die bestehende angrenzende Wohnbebauung einhalten. Gleiches gilt für den landwirtschaftlichen Betrieb im Osten von der Ergänzungsfläche E 3 bzw. gilt hier das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Ein Heranrücken der Wohnbebauung an den landwirtschaftlichen Betrieb erfolgt hier nicht, da sich der Ergänzungsbereich in gleichem Abstand zum Betrieb befindet wie die bereits bestehende Wohnnutzung des Innenbereichs. Im Bereich der Ergänzungsflächen E 2, E 3 und E 4 sind – bis auf die von in Dorfgebieten üblichen landwirtschaftlichen Nutzungen ausgehenden Immissionen - keine wesentlichen Immissionen zu erwarten. Es wird eingeschätzt, dass die Planung keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Mensch verursacht.

Schutzgut Landschaftsbild: Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Vorprägung des nordöstlichen Ortsrandes von Grüneberg (Ergänzungsflächen E 1 und E 3) bzw. der Bereiche um die Straße Stege (Ergänzungsfläche E 2) sowie um die Seestraße / Chausseestraße (Ergänzungsfläche E 4), fügt sich die geplante Neubebauung stimmig in das Bild der Umgebung ein. Voraussetzung ist, dass sich die Neubauten im Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung integrieren. Im Bereich der Ergänzungsfläche E 4 sind zudem nur Nebenanlagen zulässig. Die vorliegende Satzung enthält als ökologische Ausgleichsmaßnahme ein Anpflanzgebot. Durch das damit geplante Grün wirkt eine zukünftige Bebauung ebenfalls zurückhaltend und integrierend. Mögliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden dadurch verringert. Es wird eingeschätzt, dass die Planung keinen erheblichen Eingriff auf das Schutzgut Landschaftsbild verursacht.

Schutzgut Boden: Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vor allem durch die zukünftige Mehrversiegelung zu erwarten. Hier ist besonders das Schutzgut Boden durch den Verlust der Bodenfunktionen betroffen. Zur Verringerung dieses Eingriffs ist die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Die Planung sieht für den Satzungsbereich daher die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vor.

Die überbaubare Fläche innerhalb der Ergänzungsfläche E 1 ist 1.508 m² groß. Daraus ergibt sich bei einer GRZ von 0,3 eine Grundfläche von 452 m², die mit baulichen

Hauptanlagen versiegelt werden darf. Hinzu kommt eine zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 v. H. durch bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Somit ist eine maximale Mehrversiegelung von 679 m² durch die künftige Bebauung innerhalb der Ergänzungsfläche zulässig.

Die überbaubare Fläche innerhalb der Ergänzungsfläche E 2 ist 2.653 m² groß. Daraus ergibt sich bei einer GRZ von 0,3 eine Grundfläche von 796 m², die mit baulichen Hauptanlagen versiegelt werden darf. Hinzu kommt eine zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 v. H. durch bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Somit ist eine maximale Mehrversiegelung von 1.194 m² durch die künftige Bebauung innerhalb der Ergänzungsfläche E 2 zulässig.

Die überbaubare Fläche innerhalb der Ergänzungsfläche E 3 ist 666 m² groß. Daraus ergibt sich bei einer GRZ von 0,3 eine Grundfläche von 200 m², die mit baulichen Hauptanlagen versiegelt werden darf. Hinzu kommt eine zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 v. H. durch bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Somit ist eine maximale Mehrversiegelung von 300 m² durch die künftige Bebauung innerhalb der Ergänzungsfläche E 3 zulässig.

Die überbaubare Fläche innerhalb der Ergänzungsfläche E 4 ist 1.943 m² groß. Hauptanlagen sind in diesem Bereich unzulässig. Für die zulässigen Nebenanlagen ergibt sich bei einer GRZ von 0,3 und einer zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 v. H. durch bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen eine maximale Mehrversiegelung von 874 m². Dabei ist das ganze Grundstück zu berücksichtigen, also auch der Bereich, der bereits jetzt im Innenbereich liegt. So ist z.B. für das westliche Grundstück die maximal zulässige Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,45 bereits erreicht. Insofern ist hier voraussichtlich mit einer geringeren Versiegelung zu rechnen.

Aufgrund des geringen Umfangs an neuen Bauflächen wird die Beeinträchtigung der Funktion des Schutzgutes Boden mit den grünordnerischen Festsetzungen (insbesondere der Pflanzbindungen) ausgleichbar sein.

Schutzgut Wasser: Oberflächengewässer werden von der neu festgesetzten Ergänzungsfläche nicht betroffen. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Grundwasser und auf die Grundwasserneubildung sind bei ordnungsgemäßer Nutzung der Grundstücke wegen der Verpflichtung der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima: Negative Auswirkungen auf das Kleinklima sind nicht zu erwarten. Neubauten sind nur mit ortsüblichem Maß möglich, das heißt es werden hauptsächlich Einfamilienhäuser, im Einzelfall Doppelhäuser entstehen, die insbesondere Luftaustauschbahnen zu innerörtlichen Bereichen nicht beeinträchtigen werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt: Im Plangebiet befinden sich keine nach § 18 BbgNatSchAG und § 30 BNatSchG geschützten Biotope bzw. Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten.

Hinsichtlich Biotopstruktur sind in der Ergänzungsfläche E 1 hauptsächlich Flächen von untergeordnetem Wert betroffen (intensiv bewirtschaftete Ackerflächen), sodass hier keine erheblichen Eingriffe vorliegen. Streng und besonders geschützte Tierarten sind auf neu zu bebauenden Flächen aufgrund fehlender Habitate nicht zu vermuten.

Im Bereich der Ergänzungsflächen E 2, E 3 und E 4 sind hauptsächlich Flächen von untergeordnetem bis allgemeinem Wert betroffen (Garten), sodass hier keine erheblichen Eingriffe vorliegen. Streng und besonders geschützte Tierarten sind auf den neu zu bebauenden Flächen nicht zu vermuten. Niststandorte von Vogelarten, die per Gesetz alle geschützt sind, sind in der näheren Umgebung ausreichend vorhanden. Die bauliche

Nutzung wird nicht zu populationsgefährdenden Beeinträchtigungen führen (siehe auch unten „Artenschutz“).

Die vorhandenen Biotopstrukturen werden bei Planrealisierung auf der gesamten Fläche verändert und gehen durch die Bebauung und die Anlage von Gärten verloren. Dadurch wird sich die Zusammensetzung der derzeit bestehenden Flora und Fauna verändern. Der Eingriff kann durch die Minimierung der Versiegelung verringert werden. Ein Ausgleich wird teilweise durch die Schaffung von höherwertiger Biotope (Gartenvegetation sowie Gehölzstrukturen durch Pflanzbindungen) geschaffen.

Artenschutz

Der Umgang mit geschützten Tier- und Pflanzenarten wird nach § 44 BNatSchG (Zugriffsverbote) geregelt. Grundsätzlich ist es verboten, geschützte Tierarten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, den Erhaltungszustand einer lokalen Population der streng geschützten Tierarten und der europäischen Vogelarten durch Störung zu verschlechtern und die Lebensstätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen. Besonders geschützte Pflanzenarten dürfen nicht entnommen oder ihre Standorte beschädigt werden.

Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten diese Verbote nur eingeschränkt. § 44 Abs. 5 BNatSchG legt fest, dass bei nach EU-Recht geschützten Arten und europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten nicht vorliegt, wenn die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiter gewahrt bleibt. Für sonstige, nicht nach Europarecht geschützte Tier- und Pflanzenarten, gelten die Verbote des § 44 BNatSchG nicht.

Die Vorschriften gelten unabhängig davon, ob es sich um Baumaßnahmen in Ergänzungsflächen oder im Innenbereich handelt. Die Belange des Artenschutzes sind im Rahmen der Ergänzungssatzung auf Grundlage von § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB für die Ergänzungsflächen abzuwägen. Bei Baumaßnahmen innerhalb des Innenbereichs (und somit auf den Klarstellungsflächen) sind die Belange des Artenschutzes hingegen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Zur Fauna der Ergänzungsflächen E 1 bis E 4 sowie deren Umgebung liegen keine systematischen Untersuchungen vor. Trotzdem lassen sich anhand der vorkommenden Biotopstrukturen Aussagen zu dem zu erwartenden Artenspektrum treffen.

Bei der Ergänzungsfläche E 1 handelt es sich um eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche mit geringem ökologischem Wert. Gehölze sind nicht vorhanden.

Aufgrund der Biotopstruktur der Ackerfläche kann, abgesehen von den ubiquitären Arten der Bodenfauna, allenfalls von einer Nutzung als Teillebensraum (vor allem als Nahrungsgebiet) für die in angrenzenden Habitaten (Hausgärten) siedelnden Arten ausgegangen werden. Hierbei ist mit dem Vorkommen verschiedener Nager, den typischen Feldvögeln und den Vogelarten der aufgelockerten Siedlungsgebiete zu rechnen. Eine Nutzung des Gebietes als Jagdhabitat durch Fledermäuse kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Bei den Ergänzungsflächen E 2, E 3 und E 4 handelt es sich um als Garten genutzte Grundstücke, auf denen teilweise einzelne Nadel- und Laubbäume, kleine Obstbäume und in den Randbereichen Hecken vorhanden sind. Aufgrund der Biotopstruktur dieser Flächen ist hinsichtlich des besonderen Artenschutzes von einer Nutzung durch europäische Vogelarten auszugehen.

Mit einer Störung dieser Arten durch die Umsetzung der Planung ist zwar zu rechnen, diese ist allerdings nicht als erheblich im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG einzustufen, da sich der lokale Erhaltungszustand der Population dadurch nicht verschlechtern wird. Dies ist anzunehmen, weil es sich bei den zukünftig überbauten Flächen nur um Nahrungshabitate der betroffenen Arten handeln kann. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich sehr

viel größere Flächen, die aufgrund ähnlicher Biotopstrukturen als Ausweichlebensräume dienen können. Darüber hinaus bieten nach einer Bebauung die Hausgärten und Gehölzstrukturen neue Lebensräume. Somit liegt kein Verstoß gegen das Zugriffsverbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Ein Vorkommen anderer geschützter Arten, insbesondere von Amphibien und Reptilien, ist nicht bekannt und aufgrund von mangelnden Standortqualitäten auch nicht anzunehmen.

Gleichwohl kommen im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Biotopstrukturen vor, welche gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dauerhaft geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten wie bspw. Bodenbrüter enthalten können. Da die Verbote nach § 44 BNatSchG sowohl für die Änderungs- als auch auf den Ergänzungsflächen gelten, ist der Artenschutz auf der Ebene der Baugenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde zu prüfen. Durch den Bauträger ist sicherzustellen, dass bei der Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen keine artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) verletzt werden dürfen.

Baumschutz

Auf der Ergänzungsfläche E 1 sind keine Gehölze vorhanden.

Für den vorhandenen Baumbestand auf den Ergänzungsflächen E 2, E 3 und E 4 gelten mit Rechtskraft der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung die Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Löwenberger Land („Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Löwenberger Land“ vom 15.07.2015).

Vor Rechtskraft dieser Satzung sind in dem Ergänzungsbereichen die naturschutzfachlichen Anforderungen der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 35 BauGB einzuhalten. Das Fällen von Bäumen im Außenbereich nach § 35 BauGB kann einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG darstellen. Eingriffe bedürfen der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde (UNB), die Prüfung erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde.

Ausgleichserfordernis

Bodenversiegelungen sind grundsätzlich als erheblich zu bewerten und ausgleichspflichtig, vorrangig durch Entsiegelung im Verhältnis 1:1. Da eine Entsiegelung innerhalb des Planungsgebietes nur in geringem Umfang möglich ist und auch in räumlicher Nähe keine ausreichenden Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung stehen, ist zum ökologischen Ausgleich der Versiegelung des Bodens die Pflanzung von Bäumen oder alternativ die Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen im Verhältnis 1:2. Dieses Ausgleichsverhältnis wird in Orientierung an die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ (herausgegeben vom Umweltministerium Land Brandenburg) angesetzt.

Für den überbaubaren Bereich der Ergänzungsflächen ergibt sich daraus eine maximale zulässige Versiegelung von 679 m² auf der Fläche E 1, 1.194 m² auf der Fläche E 2, 300 m² auf der Fläche E 3 sowie 874 m² auf der Fläche E 4 (zusammen 3.047 m²).

Zur Realisierung des notwendigen ökologischen Ausgleichs wird in der Satzung bestimmt, dass je angefangene 10 m² überbauter Grundfläche eine zusammenhängende Pflanzfläche von 20 m² mit standortgerechten Gehölzen angelegt werden muss. Soweit das Ausgleichserfordernis die Anlage von Gehölzflächen auf mehr als 15 v.H. der Grundstücksfläche erfordert, kann der zusätzlich erforderliche Ausgleich auch durch Pflanzung von einem Laubbaum oder einem großkronigen Obstbaum, jeweils als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm, je angefangene 50 m² überbauter Grundfläche erfolgen. Für die überbaubaren Ergänzungsflächen bedeutet dies bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Versiegelung eine potenziell notwendige Ausgleichspflanzung in der Größenordnung von 1.194 m² Gehölzfläche und 49 Bäumen. Im Rahmen der Pflanzfestsetzungen sind auch große Gehölzflächen und weniger Bäume denkbar.

Eingriffsermittlung			Eingriff (m ²)
max. ermöglichte zusätzliche Versiegelung Ergänzungsfläche E 1			679
max. ermöglichte zusätzliche Versiegelung Ergänzungsfläche E 2			1.194
max. ermöglichte zusätzliche Versiegelung Ergänzungsfläche E 3			300
max. ermöglichte zusätzliche Versiegelung Ergänzungsfläche E 4			874
Gesamte max. zusätzliche Versiegelung			3.047
Ausgleichsmaßnahme	Anzahl / Fläche (m ²)	Faktor	Ausgleich (m ²)
Fläche E 1			
<i>Grünordnerische Festsetzungen gemäß Rechenbeispiel</i>			
<i>Kap. 6.3:</i>			
Strauchpflanzung auf mind. 15% der Grundstücksfläche	258	0,5	129
Rest: Baumpflanzungen	11	50	550
Fläche E 2			
<i>Grünordnerische Festsetzungen gemäß Rechenbeispiel</i>			
<i>Kap. 6.3:</i>			
Strauchpflanzung auf mind. 15% der Grundstücksfläche	488	0,5	244
Rest: Baumpflanzungen	19	50	950
Fläche E 3			
<i>Grünordnerische Festsetzungen gemäß Rechenbeispiel</i>			
<i>Kap. 6.3:</i>			
Strauchpflanzung auf mind. 15% der Grundstücksfläche	100	0,5	50
Rest: Baumpflanzungen	5	50	250
Fläche E 4			
<i>Grünordnerische Festsetzungen gemäß Rechenbeispiel</i>			
<i>Kap. 6.3:</i>			
Strauchpflanzung auf mind. 15% der Grundstücksfläche	348	0,5	174
Rest: Baumpflanzungen	14	50	700
Umfang Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung			3.047

7.2 Wohnfolgeeinrichtungen / Versorgungsstrukturen

Der Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen, Spielplatz- und Grünflächen wird sich durch die Neubebauung mit voraussichtlich sechs Einfamilienhäusern im Bereich der Ergänzungsflächen E 1, E 2 und E 3 nur geringfügig erhöhen. Im Bereich der Ergänzungsfläche E 4 sind nur Nebenanlagen zulässig, die den bestehenden Hauptanlagen des südlich angrenzenden Innenbereichs zuzuordnen sind. Der Bedarf soll an vorhandenen Standorten in Grüneberg bzw. in der Gemeinde Löwenberger Land mit abgedeckt werden.

7.3 Verkehrliche Erschließung

Infolge der Realisierung von voraussichtlich sechs zusätzlichen Wohngebäuden wird der Verkehr auf der Kreisstraße / Liebenberger Straße,, auf der Straße Zum Grünen Weg sowie auf der Straße Stege und dem Dorfanger kaum merklich zunehmen. Die verkehrlichen Auswirkungen werden sich daher in Grenzen halten.

7.4. Belange des Brandschutzes

Hinweise zu den Brandschutzbelangen werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgefragt und im Folgenden in die Planung aufgenommen.

Auf die Einhaltung der technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und Arbeitsblatt W 331 "Hydranten" wird vorab verwiesen.

Für die Bemessung der erforderlichen Löschwassermenge des Grundschatzes ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu Grunde zu legen. Aufgrund der ermöglichten Bebauung (zwei Vollgeschosse, GFZ von unter 0,7 bei einer GRZ von 0,3) müssen hier im jeweiligen Löschbereich der Ergänzungsflächen mindestens 800 l Löschwasser je Minute (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

7.5 Belange des Denkmalschutzes

Die Ergänzungsflächen E 1, E 3 und E 4 liegen außerhalb der Bereiche von Bodendenkmalen. Die Ergänzungsfläche E 2 befindet sich zum Teil am nördlichen Rand des Bodendenkmalbereichs Nr. 70275 „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“ (im Bereich des Dorfkerns). Die Verpflichtungen und Schutzbestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr.9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) sind einzuhalten (siehe Kapitel 5.5 Denkmalschutz). Weitere Details des Bodendenkmalschutzes werden im Rahmen des § 34 BauGB mit dem Bauantragsverfahren geklärt werden.

Die denkmalgeschützten Gebäude des Ortsteils befinden sich alle in ausreichender Entfernung, sodass eine Beeinträchtigung dieser Denkmale nicht zu befürchten ist.

7.6 Belange der Landwirtschaft

Direkt angrenzend an die Grenze des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befinden sich Flächen, die überwiegend intensiv als Flächen für die Landwirtschaft genutzt werden. Hier wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage von Grüneberg im ländlichen Raum des Löwenberger Landes die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung eine ortstypische und direkt an die Wohngrundstücke heranrückende Nutzung darstellt. Daher sind Störungen z.B. durch Lärm- und Staubbelastungen, insbesondere durch Erntearbeiten im Spätsommer und Herbst auch bis in die Abendstunden und an den Wochenenden als ortsüblich zu akzeptieren. Dieses gilt auch für eventuelle zeitweilige Geruchsimmissionen, die sich durch Düngearbeiten, vor allem im Frühjahr ergeben können.

8. Planverfahren

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung Löwenberger Land am 05.11.2019 wurde der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im OT Grüneberg gefasst (Beschluss Nr. 71/19).

Die Gemeindevertretung hat auf öffentlicher Sitzung am 21.07.2020 den Entwurf in der Planfassung Juli 2020 gebilligt und die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen (Beschluss Nr. 48/20).

Im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie weiterer Hinweise der Öffentlichkeit und des Ortsbeirats wurde die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im OT Grüneberg wie folgt geändert:

- Ergänzung K2: Erweiterung der Flächendarstellung gemäß bestehender genehmigter Nutzung zur Erschließung und als Lagerfläche, künftig nur Nebenanlagen zulässig,
- Wegfall K6: Herausnahme der Flächendarstellung wegen fehlender prägender Umgebungsbebauung,
- Änderung K8, neue Ergänzungsfläche E 4: Reduzierung der Darstellung der Klarstellungsfläche auf den baulich eingemessenen Bestand, künftige Darstellung des unbebauten Bereichs als Ergänzungsfläche E 4 (künftig nur Nebenanlagen zulässig)

- Wegfall K6: Herausnahme der Flächendarstellung wegen fehlender prägender Umgebungsbebauung,
- Änderung K15, neue Ergänzungsfläche E 2: Reduzierung der Darstellung der Klarstellungsfläche auf die Grundstücke mit bestehender historischer Bebauung; künftig Darstellung des unbebauten Bereichs als Ergänzungsfläche,
- Wegfall K18 und K19: Herausnahme der Flächendarstellung wegen fehlender maßstabsgebender Bebauung in der Umgebung,
- Wegfall K24, neue Ergänzungsfläche E 3: Herausnahme der Darstellung aus dem Klarstellungsbereich aufgrund der fehlenden Voraussetzung zur Zuordnung zum Innenbereich, künftige Darstellung des Bereichs als Ergänzungsfläche E 4 (bauliche Anlagen sind nur zulässig, wenn die Erschließung von der Straße Zum Grünen Weg aus erfolgt).

Durch die Herausnahme von Flächendarstellungen wurden die Planzeichnung sowie die Flächenerläuterungen im Satzungstext und in der Begründung überarbeitet. Die Begründung und der Umweltbericht wurden um Ausführungen zu den neuen Ergänzungsbereichen E 2, E 3 und E 4 ergänzt.

Die durch Bürger angeregte Einbeziehung weiterer Klarstellungs- oder Ergänzungsflächen wurde überwiegend nicht berücksichtigt, da die rechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen dafür nicht vorliegen. In einem Fall wurde der Forderung der Einbeziehung in den Klarstellungsbereich entsprochen (künftig Teilfläche von K 2).

Die Festsetzungen zu den Pflanzmaßnahmen für die Ergänzungsflächen wurden insofern geändert, dass ein Mindestanteil an flächigen Gehölzanzpflanzungen festgelegt wird.

Weitere Hinweise führten zu redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Begründung.

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen machen eine erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden erforderlich.

9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])