

Begründung zur 9: Änderung des FNP der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

1. Anlass der 9. Änderung des FNP

Anlass der Planung ist die beabsichtigte Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans B22 „Großflächiger Einzelhandel Blankenfelder Dorfstraße“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte Neuordnung des Nahversorgungsstandortes an der Blankenfelder Dorfstraße/am Zossener Damm geschaffen werden. Die Planung basiert auf dem städtebaulichen Konzept „Entwicklung historischer Dorfkern – Neugestaltung EDEKA“. Die Gemeindevertretung hat dieses Konzept als selbstbindende Grundlage für künftige Planungen, die unmittelbar mit der Entwicklung des historischen Dorfkerns Blankenfelde im Zusammenhang stehen, in der Sitzung am 25.05.2023 beschlossen. Auf Ebene des Bebauungsplans ist zur planungsrechtlichen Steuerung die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Die im Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung ist nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans vom 20. März 2018 (1.Änd. FNP) entwickelbar, da der FNP für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine gemischte Baufläche darstellt. Aus diesem Grund soll der FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) geändert werden.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,25 ha und befindet sich im Ortsteil Blankenfelde. Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow beabsichtigt den nördlich des Zossener Damms (L 40) bestehenden Einzelhandelsstandort städtebaulich weiterzuentwickeln und funktional zu stärken. Durch die geplante Weiterentwicklung des Lebensmittelvollsortimenters wird die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten. Das Plangebiet befindet sich im historischen Dorfkern und ist innerhalb des Siedlungsbereiches städtebaulich integriert. Durch diese Lage ist es gegenüber den normalen Wohnlagen als zentraler Bereich innerhalb der Gemeinde qualifiziert.

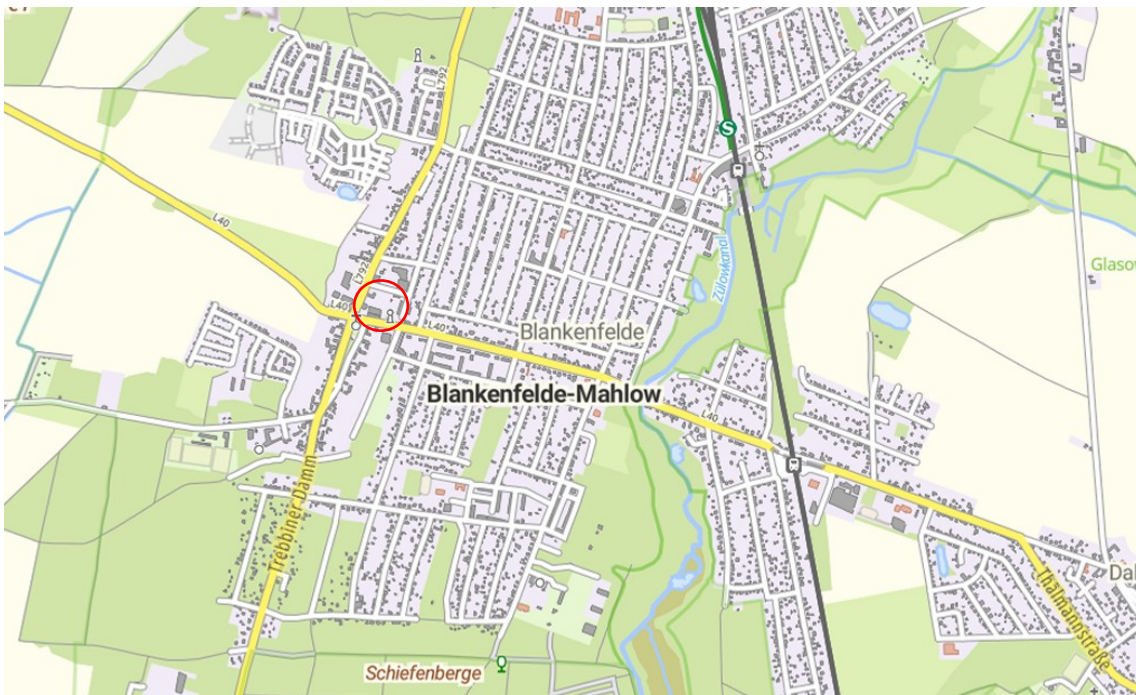


Abbildung 1: Lage des Plangebiets

Durch das Bauleitplanverfahren stellt die Gemeinde die Einbeziehung aller Belange von Nachbargemeinden, Trägern öffentlicher Belange (z.B. übergeordnete Planungsebenen, Naturschutz, Leitungsträger) und privaten Personen in die Planung sicher (§ 1 Abs. 6 BauGB). Eine abschließende gemeindliche Abwägung der Belange ermöglicht eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung.

In § 2 Abs. 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a des BauGB wird die Gemeinde verpflichtet, für die Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Bestandteil der Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes. Für den Vorentwurf wird der Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht beigefügt. Der Umweltbericht nach § 2a BauGB wird im Verfahren zur Entwurfsfassung ergänzt.

2. Bisherige Darstellungen der Änderungsflächen im FNP

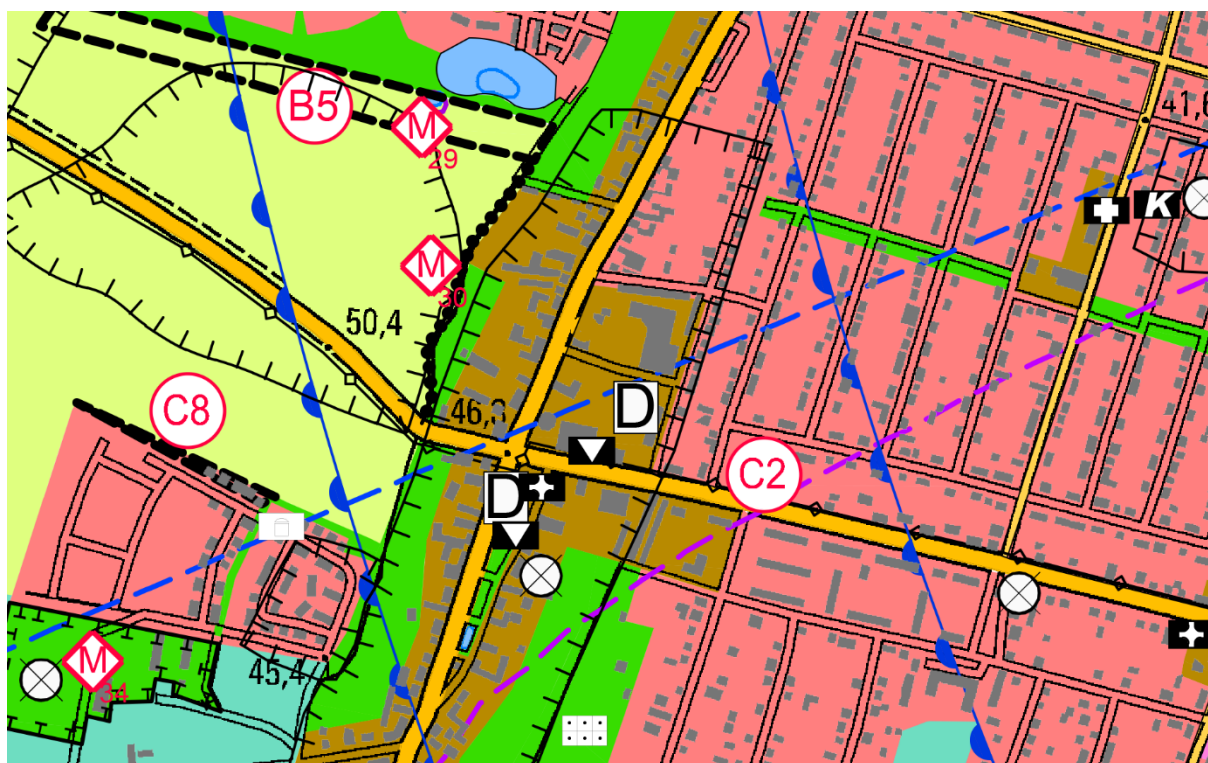


Abbildung 2: Auszug aus der wirksamen 1. Änderung des FNP der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow aus dem Jahr 2018

Der erste Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ist im Dezember 2011 wirksam geworden. Städtebauliche Entwicklungen in den letzten Jahren haben die Gemeinde dazu veranlasst, einzelne Änderungen am Planwerk vorzunehmen. Für den Geltungsbereich maßgeblich ist die 1. Änderung des FNP, wirksam seit dem 20.03.2018. Die Flächen im Änderungsbereich der 9. FNP-Änderung sind ausschließlich als gemischte Bauflächen dargestellt. Westlich sowie südlich angrenzend an den Änderungsbereich sind überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt; nördlich und östlich grenzen in Entfernung von ca. 120 m (nördlich.) bzw. ca. 70 m (östlich) vom Plangebiet Wohnbauflächen an.

Darüber hinaus stellt der FNP Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches (Gemeinbedarfsflächen bzw. -anlagen) dar. Unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzend ist dies eine kulturellen Zwecken dienende Einrichtung; südlich des Zossener Damms wird eine weitere solche Einrichtung sowie eine Kirche dargestellt.

In der 1. Änderung des FNP (wirksam ab 20.03.2018) wurden zusätzlich die Lärmschutzbereiche gemäß der Brandenburgischen Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg (Flug-LärmSBBbgV) nachrichtlich übernommen. Das Plangebiet liegt überwiegend in der Nachtschutzzone. Besondere Anforderungen ergeben sich in dieser gemäß der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (2. FlugLSV) nur für die Errichtung schutzbedürftiger Einrichtungen und Wohnungen. Die beabsichtigten Nutzungen zählen nicht hierzu.

Im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden zudem Einzeldenkmale und Bodendenkmale. Das gesamte Plangebiet befindet sich dem FNP zufolge im Bereich eines Bodendenkmals. Östlich und südlich des Plangebietes sind Einzeldenkmale eingetragen. Eine genaue Prüfung der Lage der Bodendenkmale innerhalb des Änderungsbereichs sowie möglicher Auswirkungen der Einzeldenkmale auf die Planung erfolgt im weiteren Verfahren nach der frühzeitigen Beteiligung der zuständigen Fachbehörden.

3. Ziele und Inhalt der 9. Änderung des FNP

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Bebauungsplanes B22 „Großflächiger Einzelhandel Blankenfelder Dorfstraße“ und damit zur Errichtung von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb geschaffen werden. Auf Ebene des Bebauungsplans sollen Maßnahmen zum Ausgleich des geplanten Eingriffes geschaffen werden.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Entsprechend der geplanten Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs, wird im Flächennutzungsplan einer Sonderbaufläche „S“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 5 Abs. 2 BauGB dargestellt. Diese Darstellung überlagert die im wirksamen FNP dargestellten gemischten Bauflächen. Die Errichtung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs ist planungsrechtlich nur innerhalb der Sonderbauflächen zulässig.

Die Erschließung wird im Rahmen des parallel stattfindenden Bebauungsplanverfahrens sowie durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die nachrichtliche Übernahme der unterirdischen Hauptversorgungsleitung ist nicht Gegenstand der Änderung. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan außerhalb des Änderungsbereiches behalten uneingeschränkt ihre Wirksamkeit.

Bisherige Darstellung	Fläche (ha)	Geplante Darstellung	Fläche (ha)
Gemischte Baufläche	1,25	Sonderbaufläche „SO EZH“	ca. 1,25

Tabelle 1: Flächenbilanz zur 9. Änderung des FNP

4. Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß dem Erlass des MIR vom 10.08.2005 (ABl. 38/2005 S. 946) sind der Gemeinsamen Landesplanung (GL) die Planungsabsichten mitzuteilen und die Ziele der Raumordnung anzufragen. Die Zielfrage an die GL erfolgte am 14.12.2023 - die Antwort liegt mit Schreiben vom 09.01.2024 vor (siehe Kapitel Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) für eine sachliche Einordnung der Stellungnahme). Weiterhin werden die Ziele der Raumordnung für das Plangebiet im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB angefragt. Die folgenden Aussagen werden daher im Zuge des Verfahrens ggf. fortgeschrieben.

Für die vorliegende Planung in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ergeben sich die Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus den folgenden Rechtsgrundlagen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten am 01.07.2019
- Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung vom 30.05.2006 (GVBl. II - 2006, S. 153), in Kraft getreten am 16.06.2006
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (ABl. 51/2020) in Kraft getreten am 23.12.2020
- Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, in Aufstellung.

Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)¹

Im Landesentwicklungsprogramm sind die Erfordernisse der Raumordnung dargestellt. Mit den dargestellten Planungsabsichten wird den folgenden, dargelegten Grundsätzen der Raumordnung entsprochen:

- Entwicklung nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung, gebündelte Erfüllung von Versorgungsfunktionen (§ 3 Abs. 1 LEPro)
- Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 Abs. 2 LEPro)
- Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (§ 5 Abs. 4 LEPro).

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)²

Im aus dem LEPro 2007 entwickelten Landesentwicklungsplan werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg dargestellt.

Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung relevant:

- Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte (Z 2.6)
- Schutz benachbarter Zentren (Z 2.7)
- Angemessene Dimensionierung (Z 2.8)
- Strukturverträgliche Kaufkraftbindung (G 2.11)
- Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte (Z 2.13)
- Einzelhandelsagglomerationen (Z 2.14)
- Mittelzentrum (Z 3.6)
- Innenentwicklung und Funktionsmischung (G 5.1)
- Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6)
- Klimaschutz, Erneuerbare Energien (G 8.1)
- Anpassung an den Klimawandel (G 8.3).

Gemäß der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg ist die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow als Mittelzentrum und damit als Zentraler Ort eingestuft. Das Plangebiet befindet sich weiterhin im Gestaltungsraum Siedlung. Innerhalb dessen sollen gemäß Z 5.6 die Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung gesetzt werden. Gewerbenutzungen, insbesondere zur wohnungsnahen Versorgung, sind möglich. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen sich hierbei in den Zentralen Orten konzentrieren und sind in Mittelzentren zulässig (Z 2.6).

Unter Beachtung einer verträglichen Entwicklung des Einzelhandels, soll die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Z. 2.7). Auf eine angemessene Dimensionierung ist zu achten (Z. 2.8).

¹ Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg; Landesentwicklungsprogramm 2007 (GVBl. I S. 235).

² Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg; Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten am 01.07.2019.

Konkret soll durch die Planung zur Stärkung der wohnungsnahen Versorgung der bestehende Vollsortimenter, mit einer Verkaufsfläche von rund 1.100 m², auf maximal 2.500 m² erweitert und aufgewertet werden. Der Standort dient dabei, in Anbetracht des Bestehens des EDEKA-Marktes sowie weiterer Einzelhandelsbetriebe westlich der Blankenfelder Dorfstraße, bereits als zentraler Versorgungsbereich. Der Charakter des Plangebietes wird durch die Planung beibehalten. Zukünftige Entwicklungen für die Nahversorgung der Gemeinde können hier konzentriert werden, um eine qualitativ hochwertige wohnungsnah Versorgung im Ortsteil Blankenfelde langfristig zu erhalten. Der nächstgelegene Standort mit dem Charakter eines zentralen Versorgungsbereiches befindet sich mit einer Entfernung von rund 3,3 km an der Trebbiner Straße im Ortsteil Mahlow. Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion anderer zentraler Versorgungsbereiche gemäß Z 2.7 ist dabei nicht zu erwarten.

Weitere Bedarfe für den Ausbau der Nahversorgung ergeben sich hinsichtlich der fortschreitenden Bevölkerungsentwicklung und schwachen Einzelhandelszentralität der Gemeinde. Gemäß INSEK Blankenfelde-Mahlow sind die Einwohnerzahlen in der Gemeinde zwischen 2009 und 2019 um rund 27 % gestiegen. Gleichzeitig wird die lokale Kaufkraft auf Grund der Nähe zu Berlin und Potsdam aus der Gemeinde abgezogen. Damit unterstützt die Planung zum einen die wohnungsnah Versorgung der wachsenden Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und sichert langfristig den Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches am Plangebiet.

Die Planungsziele der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes stehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Widerspruch zu den im LEP HR enthaltenen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Stellungnahme vom 09. Januar 2024 mit, dass die Lage in einem zentralen Versorgungsbereich aufgrund der konkreten Lage und der Bestandssituation im Blankenfelde nachvollziehbar ist und hier als faktischer Versorgungsbereich angesehen werden kann. Eine endgültige Beurteilung der Planung in Bezug auf Z 2.13 und ggf. Z 2.14 LEP HR durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung ist aber erst auf Grundlage konkreter zeichnerischer / textlicher Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans möglich.

Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)³

Der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) sichert auf der Grundlage von § 19 Abs. 11 des gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms (LEPro) den Ausbau des Flughafens Schönefeld landesplanerisch ab. Demzufolge diene der LEP FS vorwiegend der Sicherung des Flughafenstandorts und bereitet zeitlich Planungen und Genehmigungen, insbesondere der Planfeststellungsbeschlüsse, vor. Für das Plangebiet trifft der LEP FS für die Flächenänderung relevante Festlegungen in Form der Z 3 „Planungszone Bauhöhenbeschränkung“ sowie der Z 5 „Planungszone Siedlungsbeschränkung“.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Planungszone Bauhöhenbeschränkung gemäß Z 3 LEP FS. Demnach unterliegt das Gebiet eine Bauhöhenbeschränkung von 110 m ü. NHN. Aus dem Wortlaut „Zur Gewährleistung der Standortsicherung ...“ (Z 3 LEP FS) folgt, dass die Festlegung lediglich der Standortsicherung in der Planungsphase bis zu einem bestandskräftigen Planfeststellungsbeschluss und der anschließenden Festlegung der Bauschutzbereiche dienen sollte. Damit sollte verhindert werden, dass bis zum Abschluss der Planungen Bauwerke entstehen, die als Hindernisse dem Ausbau des Flughafens entgegenstehen oder ihn zumindest erheblich erschweren könnten. Diese Sicherungsfunktion war mit der verbindlichen Standortgenehmigung und der Bekanntmachung der Bauschutzbereiche für den Flughafen erfüllt. Aus dem Ziel ergeben sich somit keine beachtenswerten Auswirkungen mehr auf die Planungsabsichten des Vorhabens.

³ Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin und Brandenburg; Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung vom 30.05.2006 (GVBl. II - 2006, S. 153), in Kraft getreten am 16.06.2006.

Weiterhin unterliegt das Plangebiet vollständig der Planungszone Siedlungsbeschränkung gemäß Z 5 LEP FS. Demnach dürfen hier „neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und / oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden“. Wie bereits zu dem Z 3 LEP FS ausgeführt diente die Festlegung der Standortsicherung des geplanten Flughafens. Somit verlor die Festlegung mit Bekanntmachung der Lärmschutzbereiche durch das „Lärmschutzkonzept BBI“ zum Vorhaben „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“ (mit Planergänzungsbeschluss vom 20. Oktober 2009) ihre Rechtswirksamkeit und entfaltet für das Vorhaben keine beachtenswerten Auswirkungen.

Der LEP FS legt im engeren Wirkbereich des Flughafens, zu dem auch die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow und das Plangebiet gehören, außerdem den „Handlungsschwerpunkt Flughafenumfeldentwicklung“ fest (G 10 LEP FS). Innerhalb des Handlungsschwerpunktes werden bestimmte Handlungsziele als maßgeblich erklärt (G 11 LEP FS). Für das Plangebiet bedeutend sind davon folgende Handlungsziele:

- Stärkung der zentralörtlichen Funktion
- Ausgleich funktionaler Defizite
- Konzentration der Siedlungsentwicklung
- Gewerbeflächensicherung und –entwicklung
-

Die Planungsziele der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes stehen nicht im Widerspruch zu den im LEP FS enthaltenen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Regionalplanung Havelland-Fläming

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, in Aufstellung

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat am 27.06.2016 die Aufstellung des „Regionalplan Havelland-Fläming 3.0“ beschlossen. Mit der Aufstellung des Regionalplanes soll der Planungsauftrag des LEP HR erfüllt werden. Der Bereich des Plangebiets liegt gemäß dem 2. Entwurf zum Regionalplan vom 26.06.2025 im Gestaltungsraum Siedlung. Aus dem LEP HR wurde die Einstufung Blankenfelde-Mahlows als Mittelzentrum nachrichtlich übernommen.

Die Planungsziele der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes stehen nicht im Widerspruch zu den in Aufstellung befindlichen Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 29.10.2020 den sachlichen Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020) als Satzung beschlossen. Der Teilregionalplan wurde mit Bescheid vom 23.11.2020 durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt und ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 23.12.2020 in Kraft getreten.

Aus dem LEP HR ist die Einstufung Blankenfelde-Mahlows als Mittelzentrum sowie aus dem LEP FS die Planungszone Siedlungsbeschränkung Flughafen BER nachrichtlich übernommen.

Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenumfeld (GSK)

Die Fortschreibung des Gemeinsamen Strukturkonzeptes Flughafenregion Berlin-Brandenburg 2030 (GSK) 2006 bildet den planerischen Handlungsrahmen für die räumliche Entwicklung der Bezirke, Gemeinden und Städte im Flughafenumfeld und enthält Zielvorstellungen für die Region zu den Themen Wohnen, Arbeiten, Verkehr und Freiraum. Es dient der Unterstützung des interkommunalen Handelns im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und für den Vor- und Nachteilsausgleich in Hinblick auf die Auswirkungen des Flughafenstandortes.

Unter anderem wurden mit der Fortschreibung des GSK ein Leitbild, ein Strukturkonzept sowie verschiedene Entwicklungsziele definiert. Für die Planung relevant ist insbesondere das Entwicklungsziel „WI2 - Zentrale Orte und städtische Zentren sichern und stärken“ relevant.

Die Planungsziele der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes stehen nicht im Widerspruch zu den Festlegungen des GSK.

Landschaftsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

Die Gemeinde verfügt über einen Landschaftsplan, dessen Inhalt wesentlich auf Untersuchungen aus den Jahren 2008 bis 2010 basiert und der 2011 seitens der unteren Naturschutzbehörde bestätigt wurde. Der Landschaftsplan 2010 wurde in Vorbereitung der Flächennutzungsplanung für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow als landschaftsplanerischer Fachplan auf der Ebene einer Gemeinde aufgestellt.

Im Landschaftsplan ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellungen des Landschaftsplanes zeigen im Rahmen der Biotoptypenkartierung das Plangebiet als bebaute Lage im Ortskern. Das Gebiet gilt als gut durchgrünte Ortslage mit einem mittleren Biotopwert. Der Flurabstand liegt zwischen 5 - <= 10m. Die Inhalte des Landschaftsrahmenplanes stehen der Planung nicht entgegen. Der Landschaftsplan muss nicht fortgeschrieben werden.

Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INSEK)

Das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow soll eine Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde darstellen und wurde am 06.10.2021 beschlossen.

Im Rahmen des INSEK wurde ein Leitbild mit sektoralen Leitbildthesen entwickelt. Diese wurden räumlich konkretisiert. Für das Plangebiet sind dabei vor allem zwei Aspekte relevant: Unter der Leitbildthese „Grüne Gemeinde mit eigener und neuer Identität“ ist für den Änderungsbereich eine „Qualifizierung und behutsame Weiterentwicklung der Dorflagen entsprechend ihrer jeweiligen Prägung“ vorgesehen. Im Rahmen der Leitbildthese „Mittelzentrum mit vielfältiger Infrastruktur ist im Plangebiet der „Erhalt und zukunftsorientierte Weiterentwicklung bestehender Infrastrukturstandorte“ (hier: integrierte Einzelhandelslagen) vorgesehen.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht diesen Aspekten des räumlichen Leitbilds und steht den konzeptionellen Aussagen des INSEKs im Übrigen nicht entgegen.

5. Auswirkungen auf die Gesamtplanung

Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs und die damit erforderliche Umwidmung der im FNP dargestellten gemischten Baufläche hin zu einem Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (EZH) entspricht den Entwicklungszielen der Gemeinde.

Die Planung basiert auf dem städtebaulichen Konzept „Entwicklung historischer Dorfkern – Neugestaltung EDEKA“, das am 25.05.2023 von der Gemeindevertretung als selbstbindende Grundlage für künftige Planungen im Bereich des historischen Dorfkerns Blankenfelde beschlossen wurde.

Mit der geänderten Flächenentwicklung werden bisher existierende Einzelhandelsstrukturen gestärkt und entwickelt, so dass das Angebot verbessert und zusätzliche Kaufkraft in dem Gebiet gebündelt werden kann. Die Flächen befinden sich hierbei an einem gut erschlossenen Standort entlang zentraler Ortsstraßen, sodass eine ausreichende Sichtbarkeit gegeben ist.

Die 9. Änderung des FNP berührt die vorigen Änderungen des Flächennutzungsplans (vier wirksame Änderungen) nicht. Auswirkungen auf den Gesamtplan des FNP einschließlich seiner bisherigen Änderungen sind durch die 9. Änderung zum jetzigen Planungsstand nicht zu erkennen.

Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. In der Phase des Vorentwurfs der 9. FNP-Änderung wurde zunächst der grundsätzliche Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht festgelegt. Da das Vorhaben zu Eingriffen in Natur und Landschaft durch den Verlust von Grünflächen und Baumbestand führt, muss im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens ggf. ein Ausgleich erbracht werden. Auf Grund der innerstädtischen Lage und der bereits fortgeschrittenen Versiegelung ist zum jetzigen Stand (März 2026) von geringen zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben. Der Umweltbericht befindet sich in Blatt 3.

6. Verfahren der 9. FNP-Änderung

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow hat in ihrer Sitzung am 28.09.2023 den Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst (Beschluss-Nr. GV41/6/23). Das Verfahren der 9. Änderung wird im klassischen Bauleitplanverfahren mit Umweltbericht durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);