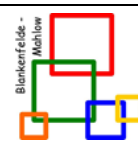


Flächennutzungsplan für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

2. Änderung August 2017

Feststellungsbeschluss

Änderung: „Sondergebiet Einzelhandel Mittelstraße Dahlewitz“



2. FNP-Änderung (Begründung) – Blatt 2

Begründung zur 2. Änderung des FNP der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

1. Anlass der 2. Änderung des FNP

Der FNP ist ein Plandokument, in dem für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen ist.

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2011. Dieser wird derzeit in einer 1. Änderung in Teilbereichen aktualisiert und überarbeitet. Der Änderungsbereich der 2. Änderung ist von der 1. Änderung (Stand Januar 2017) nicht betroffen.

Im Ortsteil Dahlewitz ist die Nahversorgung der Einwohner mit Waren des täglichen Bedarfs bisher nicht ausreichend gesichert. Einem im Rahmen der 1. FNP-Änderung ursprünglich konzipierten neuen Standort an der Bahnhofstraße wurde zwar landesplanerisch zugestimmt, es konnte an dieser Stelle allerdings kein Investor gefunden werden. Die Gemeinde beabsichtigt nun, mit der 2. Änderung des FNP und einem parallel dazu aufgestellten Bebauungsplan am südlichen Rand des Dorfkerns Dahlewitz einen großflächigen Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.850 m² anzusiedeln.

Im Ergebnis einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedelung eines REWE-Marktes (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Dresden, 18.08.2016) wurde festgestellt, dass damit die Versorgung der Einwohner im Ortsteil Dahlewitz mit Waren des täglichen Bedarfs verbessert und langfristig gesichert werden kann.

Auf die im Rahmen der 1. Änderung des FNP geplante Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Einzelhandel an der Bahnhofstraße Dahlewitz wird verzichtet.

2. Bisherige Darstellung der Änderungsfläche im FNP

Der FNP 2011 der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow stellte im Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP dar:

1. den überwiegenden Teil der Fläche als Grünfläche ohne Zweckbestimmung.
2. am südlichen Rand ragt die geplante gewerbliche Baufläche G 6 geringfügig in den Geltungsbereich der 2. Änderung hinein.

3. Ziel und Inhalt der 2. Änderung des FNP

Anlass für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des Bebauungsplans DA 19 „Großflächiger Einzelhandel – Mittelstraße“ (derzeit im Verfahren), dessen Ziel die Herstellung von Baurecht zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes einschließlich der zugehörigen Kundenparkplätze und Flächen zur Anlieferung ist.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Damit wird die Voraussetzung erfüllt, das Areal im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der Zielstellung zu entwickeln.

Flächenbilanz zur 2. Änderung des FNP

- Sondergebiet	+ 1,7 ha	- Grünfläche	- 1,5 ha
		- Gewerbliche Baufläche	- 0,2 ha

4. Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Die Flächennutzungsplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Durch die Gemeinde sind folgende Raumordnungspläne der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg zu beachten:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007),
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sowie
- Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS).

Die Landesplanung wird darüber hinaus durch die Festlegungen des für die Planungsregion Havelland-Fläming gültigen Regionalplans „Havelland-Fläming 2020“ (rechtswirksam seit dem 30.10.2015) konkretisiert.

Bezüglich der 2. Änderung des FNP sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

- § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 – Siedlungsentwicklung: Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und dem Heranrücken der vor allem gewerblich geprägten Siedlungsflächen an die Umgehungsstraße kann die geplante Nutzungsänderung als Innenentwicklung definiert werden.

- § 6 Abs. 4 LEPro 2007 – Entwicklung eines Freiraumverbundes mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen. Die Änderungsfläche erfüllt wegen der umgebenden infrastrukturellen Situation keine nennenswerte Funktion im Freiraumverbund.

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) (rechtswirksam seit 15.05.2009)

Beachtungspflichtige Ziele (Z) der Raumordnung:

- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B – Entwicklung von Siedlungsflächen innerhalb des Gestaltungsraumes „Siedlung“.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Gestaltungsraumes.

- Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B – Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel außerhalb Zentraler Orte, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt.

Vorhaben außerhalb Zentraler Orte dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche 2.500 qm nicht überschreitet und auf mindestens 75% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Aufgrund der geplanten Sortimentsstruktur, der im Bebauungsplan DA 19 „Großflächiger Einzelhandel – Mittelstraße“ entsprechend zu treffenden Festsetzungen und aufgrund der Lage des Planstandortes (Lage im Randbereich des Ortsteils Dahlewitz in Nahlage zum nordwestlich angrenzenden Siedlungsraum) ist der Standort geeignet, die angestrebte Nahversorgungsfunktion im Ortsteil Dahlewitz zu übernehmen.

Zu berücksichtigende weitere Grundsätze (G) der Raumordnung:

- Grundsatz 2.4 LEP B-B – Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs. Diesem Grundsatz dient die 2. Änderung des FNP.

- Grundsatz 4.1 LEP B-B – Nutzung nichtausgeschöpfter Potenziale der Siedlungsentwicklung; räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Erholung. Dieser Grundsatz wird mit der 2. Änderung des FNP erfüllt.

- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B – Erhalt des Freiraums in seiner Multifunktionalität; Minimierung der Inanspruchnahme von Freiraum.

Die Verlegung des Sondergebiets „Einzelhandel“ von der Bahnhofstraße an die Mittelstraße dient auch einer schonenderen Inanspruchnahme von Freiraum, da der Freiraumfunktion der Flächen an der Bahnhofstraße eine insgesamt höhere Bedeutung zukommt als an der Mittelstraße.

Landesentwicklungsplan Flughafenstandortsicherung (LEP FS) (rechtswirksam seit 16.06.2006)

Das Änderungsgebiet befindet sich außerhalb der Planungszonen „Bauhöhenbeschränkung“ (Z 3) und „Siedlungsbeschränkung“ (Z 5).

Regionalplan Havelland-Fläming 2020

Beachtungspflichtige Ziele:

- Ziel 3.1.1 - Vorranggebiete Freiraum sind zu sichern und in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten; keine raumbedeutsame Inanspruchnahme, die Entwicklung und Funktion beeinträchtigen

Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Flächen, welche als Vorranggebiet Freiraum zu sichern sind.

Für die Planung zu berücksichtigende Grundsätze:

- Grundsatz 2.1.1 – vornehmliche Siedlungsentwicklung im festgelegten Vorzugsraum Siedlung

- Grundsatz 2.2.2 - Sicherung und Neuansiedlung von Einrichtungen der Grundversorgung im Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung

- Grundsatz 2.3.2 - Regional bedeutsame gewerbliche Schwerpunkte sind vornehmlich für industriell-gewerbliche Nutzung zu sichern

Die Änderung des Flächennutzungsplans schafft die Voraussetzung, die örtliche Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs für die Bewohner von Dahlewitz sicherzustellen und führt – im Ergebnis der erstellten Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines REWE-Marktes – zu keiner Beeinträchtigung oder Schwächung des angrenzenden Funktionsschwerpunktes der Grundversorgung Blankenfelde-Mahlow.

Zwar liegt das Plangebiet außerhalb des Vorzugsraum Siedlung. Die Sicherstellung der örtlichen Nahversorgung wird von der Gemeinde hier jedoch höher gewichtet als der Grundsatz zur Lage im Vorzugsraum Siedlung. Dies erscheint ihr aufgrund der Lage des Plangebietes (Lage im Randbereich des Ortsteils Dahlewitz in Nahlage zum nordwestlich angrenzenden Siedlungsraum) vertretbar.

Mit Schreiben vom 17.03.2017 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg bestätigt, dass die 2. Änderung des FNP, gleich dem Entwurf des Bebauungsplans DA 19 „Großflächiger Einzelhandel – Mittelstraße“, an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming teilte in ihrer Stellungnahme vom 22.03.2017 mit, dass der geplanten Änderung keine regionalplanerischen Belange entgegenstehen.

5. Auswirkungen auf die Gesamtplanung

Die 2. FNP-Änderung fügt sich organisch in das Konzept der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow zur baulichen Flächennutzung im Gemeindegebiet ein. Mit der Darstellung eines Sondergebiets „Einzelhandel“ am südlichen Rand des Ortsteils Dahlewitz wird die örtliche Nahversorgung mit Waren des Grundbedarfs spürbar verbessert mit positiven Wirkungen sowohl für die ansässige Bevölkerung als auch für Beschäftigte in den umgebenden Gewerbegebieten.

Im Ergebnis einer Auswirkungsanalyse wird festgestellt, dass das Konzentrations- und das Integrationsgebot erfüllt sowie das Kongruenzgebot und das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden.

Weiterhin wird im Ergebnis eines Verkehrsgutachtens zusammenfassend festgestellt, dass die Leistungsfähigkeit benachbarter Verkehrseinrichtungen (Einfahrten, Kreisverkehr) mit Inbetriebnahme des Einkaufsmarktes nicht eingeschränkt wird (W&K Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Infrastruktur mbH Potsdam, 11.10.2016).

Im Ergebnis der folgenden verbindlichen Bauleitplanung werden im Änderungsgebiet bauliche Eingriffe von maximal 8.500 m² vorbereitet. Die Eingriffe in die Schutzgüter können durch geeignete Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Änderungsgebiets kompensiert werden.

6. Hinweise aus der Beteiligung

Landwirtschaftsamt

Für das Flurstück 821 der Flur 5 in der Gemarkung Dahlewitz besteht ein Pachtverhältnis zur landwirtschaftlichen Nutzung. Der angezeigte Landpachtvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30.09.2026. Der Verpächter hat gemäß § 2 LPachtVG vereinbarte Veränderungen der in einem anzeigepflichtigen Landpachtvertrag enthaltenen Bestimmungen der zuständigen Behörde anzuzeigen. Zuständige Behörde ist hier das Landwirtschaftsamt des Landkreises Teltow-Fläming.

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege

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 Archäologischem Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 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).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege... zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Landesamt für Umwelt

Abt. Wasserwirtschaft

Die Versiegelung der Bauflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.

7. Verfahren zur 2. Änderung des FNP

Das Bauleitplanverfahren zur zweiten Änderung des Flächennutzungsplans wird nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Die Gemeinde macht dabei von der in § 245c BauGB eingeführten Überleitungsvorschrift Gebrauch.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow hat am 26.01.2017 beschlossen, den FNP das zweite Mal zu ändern. Die Offenlage des Vorentwurfs in der Gemeinde erfolgte vom 20.02.2017- 21.03.2017.

Die Träger öffentliche Belange wurden zum Vorentwurf vom 20.02.2017- 24.03.2017 beteiligt.

Die Gemeindevertretung Blankenfelde-Mahlow hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 01.06.2017 beschlossen, den Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen (Beschluss-Nr. 24/2017).

Die Offenlage des Entwurfs in der Gemeinde erfolgte vom 19.06.2017-19.07.2017. Die Träger öffentlicher Belange wurden vom 19.06.2017-20.07.2017 beteiligt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow fasste in ihrer Sitzung am 28.09.2017 2017 den Feststellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans.

Die 2. Änderung des FNP Blankenfelde-Mahlow wurde am von der Genehmigungsbehörde bauplanungsrechtlich genehmigt.

8. Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bearbeitung der
Planänderung:

Dr. F. Schuschke/J.Volk
August 2017

15537 Erkner, Am Wasserwerk 11
Fon (03362) 5844-0, Fax (03362) 75043
www.landplan.de, postmaster@landplan.de

LANDPLAN GMBH

