



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

Anlass und Ziel des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow verfügt über einen seit dem Jahr 2011 rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Entwicklungen der letzten Jahre veranlassten die Gemeinde jedoch, einzelne Bauflächen neu darzustellen, aus dem FNP 2011 ausgenommene Flächen zu beplanen und sonstige Flächen- und Kennzeichnungskorrekturen aktualisierend vorzunehmen.

Planinhalt

Die 1. Änderung betrifft die Änderungsfläche A2 „Mahlow/ Dorf“ (im Vorentwurf Nr. 22) und die Änderungsfläche A4 „Dahlewitz/ An der Dahlewitzer Heide“ sowie 30 Korrekturen und Aktualisierungen.

Bei der Änderungsfläche A2 (Größe ca. 12,8 ha) wurde die ursprüngliche Darstellung einer Fläche für Landwirtschaft und einer Grünfläche in die Darstellung einer gemischten Baufläche sowie – entlang der Landesstraße 76 – einer Grünfläche mit Entwicklungsmaßnahmen geändert.

Bei der Änderungsfläche A4 (Größe ca. 0,3 ha) wurde die Grünfläche zur Abrundung der angrenzenden gewerblichen Baufläche in eine gewerbliche Baufläche geändert.

Die sonstigen vorgenommenen Korrekturen und Aktualisierungen sind der Tabelle in Anlage 1 zu entnehmen.

Die ursprünglich beabsichtigten Planänderungen A 1 „Dahlewitz/ Bahnhofstraße“ (im Vorentwurf Nr. 17) und A3 „Glasow/ Schulstraße - An der B 96“ (im Vorentwurf Nr. 23) wurde im Planverfahren aufgegeben.

Zum einen ließe sich die in der Änderungsfläche A1 beabsichtigte Wohnbebauung aufgrund der Neufestsetzung einer Nachtschutzzone nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm nicht mehr umsetzen. Zum anderen wurde die im Änderungsbereich geplante Sonderbaufläche „Einzelhandel“ aufgrund fehlender Investoren und der Planung eines neuen Einzelstandortes an der Mittelstraße / OT Dahlewitz aufgegeben.

Die Herausnahme der Fläche A1 erfolgte in zwei Schritten. Die Wohnbaufläche entfiel aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz nach der ersten Offenlegung. Die Sonderbaufläche „Einzelhandel“ entfiel zur dritten Offenlegung, nachdem ein zweites FNP-Änderungsverfahren zugunsten einer Sonderbaufläche „Einzelhandel“ für den Bereich Mittelstraße/ OT Dahlewitz eröffnet worden war.

Die Neudarstellung von Gewerbeflächen auf der Änderungsfläche A3 „Glasow/ Schulstraße - An der B 96“ wurde nach mehrfachen Einwendungen gegen die Planung und intensiver Beratung in den gemeindlichen Gremien ebenfalls verworfen.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Berücksichtigung der Umweltbelange und Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Vorentwurf)

Neben von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gegebenen Hinweise wies die Untere Naturschutzbehörde auf die Notwendigkeit der Fortschreibung des gemeindlichen Landschaftsplans hin. Die Fortschreibung wurde im weiteren Planverfahren umgesetzt.

Aus der Öffentlichkeit gingen drei Stellungnahmen ein, wobei sich zwei gegen die Darstellung der Gewerbeflächen in der Änderungsfläche A3 wandten (keine Notwendigkeit für Neuausweisung von Gewerbegebieten, Verlorengeden des Erholungswertes, schlechte Verkehrsanbindung).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) teilte der Gemeinde bzgl. der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung Folgendes mit:

- Änderungsfläche A1 „Dahlewitz/ Bahnhofstraße“ (im Vorentwurf Nr. 17)
„Im Bereich Bahnhofstraße des Ortsteils Dahlewitz ist die Neuausweisung einer Fläche mit den Teilnutzungen Wohnen und Verbrauchermarkt geplant. Die Planung entspricht Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B. Der Teilbereich des Verbrauchermarktes liegt innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung gemäß Z 5 LEP FS (Gewährleistung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse). Bezüglich der Planung eines Verbrauchermarktes ist Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B zu beachten, nach dem, soweit in diesem Falle vorgesehen, großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte nur geplant werden dürfen, wenn sie überwiegend der Nahversorgung dienen, 2500 qm Verkaufsfläche, davon mind. 75 % Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente, nicht überschreiten und in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegen. In den Unterlagen zur Änderung des FNP sind diese Vorgaben in geeigneter Weise zu dokumentieren.“
- Änderungsfläche A 2 „Mahlow/ Dorf“ (im Vorentwurf Nr. 22)
*„Im OT Mahlow ist nördlich des historischen Dorfkerns die Ausweisung einer gemischten Baufläche mit einer Flächengröße von ca. 12 ha vorgesehen. Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung. Allerdings geben wir zu **bedenken**, dass mit einer Planung in dieser Größenordnung die Bedeutung des historischen Dorfkerns als markantes städtebauliches Element des Ortsteils Mahlow gefährdet sein könnte und Verkehrsemissionen zu berücksichtigen wären.“*
- Änderungsfläche A3 „Glasow/ Schulstraße - An der B96“ (im Vorentwurf Nr. 23)
„Im OT Mahlow/ Schulstraße ist die Ausweisung einer neuen Gewerbefläche (3,3 ha) vorgesehen. Die Planung grenzt an den Freiraumverbund gemäß Ziel 5.2 LEP B-B und liegt innerhalb der Planungszonen Bauhöhenbeschränkung und Siedlungsbeschränkung gemäß Z 3 und Z 5 LEP FS (Gewährleistung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse). Die Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 und Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B sind zu berücksichtigen. In Anbetracht der Überschneidung des Änderungsbereichs mit einem geschützten Natur- bzw. Landschaftsteils nach § 32 BbgNatSchG sollte die Nutzungsänderung in diesem Bereich aus unserer Sicht überprüft werden.“

Die gegebenen Hinweise wurden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Berücksichtigung der Umweltbelange und Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (1. Entwurf)

Die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfes erfolgte im Zeitraum vom 17.08. bis einschließlich 18.09.2015. Zeitgleich waren die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aus der Öffentlichkeit gingen zehn Stellungnahmen ein. Sie befassten sich mehrheitlich mit Pläneideen, das eigene Grundstück betreffend; dabei jedoch überwiegend mit Flächen, die nicht von Änderungen betroffen waren und insofern nicht zur Disposition standen. An dem Beschluss zur beschränkten Offenlegung hielt die Gemeindevertretung fest. Die von den Bürgern vorgeschlagenen Änderungen sollten in einem späteren Änderungsverfahren diskutiert und ggf. aufgenommen werden.

Zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit betrafen jedoch die Änderungsfläche A3. Die Einwender trugen vor, dass anstelle der Darstellung eines Gewerbegebietes eine Bestandsdarstellung mit Mischbauflächen und einer Grünfläche/ Golf erfolgen sollte. Diesem Vorschlag wurde gefolgt.

Der überwiegende Teil der Behörden und Träger öffentlicher Belange gab seine Zustimmung zu den gemeindlichen Planungen. Allerdings wies die Gemeinsame Landesplanungsabteilung darauf hin, dass die Änderungsfläche B16 (Akeleistraße in Dahlewitz) wegen ihrer Lage innerhalb der Siedlungsbeschränkungszone nach LEP FS nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Die Gemeinde korrigierte die Planung daraufhin.

Von den Behörden des Landkreises kamen Hinweise zum Natur- und Denkmalschutz. Außerdem lehnte das Landwirtschaftsamt die Änderungsfläche A2 (Mahlow Dorf) ab, weil zu viel landwirtschaftliche Flächen eines Agrarwirts verloren gingen. Da die Gemeinde ihre zukünftige Entwicklung jedoch weniger durch landwirtschaftliche Nutzungen als durch die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeagglomerationen geprägt sieht, verblieb die Änderungsfläche A2. Die konkrete Bewertung der Interessen der Grundstückseigentümer und der Landwirte inklusive eventueller Entschädigungen wird bei der zukünftigen Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen.

Das Amt für Immissionsschutz des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz wies – wie auch der Flughafen Berlin-Brandenburg – auf die nach dem Gesetz zum Schutz vor Fluglärm (FluLärmG) festgelegten Tag- und Nachtschutzzonen und in diesem Zusammenhang auf die Unzulässigkeit der zukünftigen Bebauung mit Wohngebäuden in der Änderungsfläche A1 hin. Die Änderungsfläche A1 wurde daraufhin auf die Sonderbaufläche Einzelhandel beschränkt.

Berücksichtigung der Umweltbelange und Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (2. Entwurf)

Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes erfolgte im Zeitraum vom 13.06. bis einschließlich 15.07.2016. Zeitgleich waren die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aus der Öffentlichkeit gingen fünf Stellungnahmen ein. Davon befassten sich vier Stellungnahmen mit dem Änderungsbereich A3; die fünfte betraf eine Fläche, welche im FNP-Entwurf zur zweiten Offenlegung nicht geändert worden war und insofern nicht verfahrensrelevant war.

Bzgl. dem Änderungsbereich A3 baten die Einwender (teilweise wiederholt), weitere Flächen als Mischbauflächen darzustellen. Außerdem sollte auf die zur zweiten Offenlegung beschlossene Darstellung einer Grünfläche/ Golf verzichtet werden, weil die Golfplatznutzung aufgegeben werden sollte. In diesem Zusammenhang sollte auch die Sonderbaufläche SO3, welche wegen

der Darstellung des Golfplatzes verringert worden war wieder in der bisher geltenden Ausdehnung dargestellt werden.

Entsprechend der Empfehlung von Bauausschuss und Ortsbeirat Mahlow wurde die Darstellung der Grünfläche/ Golfplatz zurückgenommen. Stattdessen wurde nur die Darstellung der gemischten Baufläche aktualisiert und an den Bestand angepasst. Eine vollständige Überplanung der Fläche als Mischbaufläche war aufgrund der Lage innerhalb der Siedlungsbeschränkungszone nach LEP FS nicht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden einzelne Hinweise gegeben. Bedenken gegen die gemeindliche Planung im FNP wurde nur vom Landwirtschaftsamt des Landkreises vorgebracht. Es lehnte wiederholt die Änderungsfläche A2 ab, weil zu viel landwirtschaftliche Fläche eines Agrarwirts verloren ginge. Die Stellungnahme konnte verfahrensrechtlich unberücksichtigt bleiben, weil die Gemeinde zur zweiten Offenlegung beschlossen hatte, dass Stellungnahmen nur noch zu den geänderten Teilen des FNP abgegeben werden dürfen. Die Änderungsfläche A2 war von keiner Änderung betroffen.

Berücksichtigung der Umweltbelange und Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (3. Entwurf)

Die öffentliche Auslegung des 3. Entwurfes erfolgte im Zeitraum vom 20.02. bis einschließlich 21.03.2017. Zeitgleich waren die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aus der Öffentlichkeit gingen drei Stellungnahmen ein. Davon befassten sich zwei Stellungnahmen erneut mit der Änderungsfläche A3 und der nicht erfolgten vollständigen Überplanung als Mischbaufläche. Da sich die planungsrechtliche Situation bzgl. der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht verändert hatte, wurde die Darstellung beibehalten.

Die dritte Stellungnahme betraf eine Fläche, welche im FNP-Entwurf zur dritten Offenlegung nicht geändert worden war und insofern nicht verfahrensrelevant war.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg erklärte in ihrem Schreiben vom 20.03.2017, dass die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt. Vom Planungsamt des Landkreises wurden einzelne Hinweise gegeben, die redaktionelle Änderungen ergaben; die Flughafen Berlin - Schönefeld GmbH wies noch einmal auf eigene Ausgleichsmaßnahmen hin. Die übrigen beteiligten Behörden erteilten der Planung ihre Zustimmung.

Satzungsbeschluss und Wirksamwerden

Für die von der Gemeindevertretung am 28.09.2017 beschlossene Änderung des Flächennutzungsplans (Stand Festsetzungsbeschluss 28.09.2017) wurde beim Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung des Landkreises Teltow-Fläming die Genehmigung beantragt. Der Eingang des Antrages am 22.11.2017 wurde der Gemeinde schriftlich bestätigt.

Die Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bis zum 22.02.2018 nicht abgelehnt, so dass die Genehmigung entsprechend § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB als erteilt gilt. Das Eintreten der Genehmigungsfiktion wurde durch das Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung des Landkreises Teltow-Fläming noch einmal mit Schreiben vom 26.02.2018 bestätigt.

Die Erteilung der Genehmigung wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Amtsblatt 4/2018 am 20.03.2018 bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde sowohl nach § 215 BauGB auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften als auch darauf hingewiesen, dass das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wurde. Die Gemeinde hatte von den in § 233 BauGB und in § 245c BauGB eingeführten Überleitungsvorschriften Gebrauch gemacht.

Durch die Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow wirksam.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird auf Dauer zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen wird Auskunft erteilt. Die Planänderung kann außerdem auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden. (www.blankenfelde-mahlow.de)

Blankenfelde - Mahlow, den 20.03.2018