

Flächennutzungsplan des Amtes Gransee und Gemeinden

7. Änderung

Begründung zum Entwurf

September 2018

Amt Gransee und Gemeinden
Der Amtsdirektor
Abteilung Bauen/Planen
Baustraße 56
16775 Gransee



Planungsbüro:
StadtLandGrün
Am Kirchtor 10
06108 Gransee

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	Vorbemerkungen	3
1.2	Planungsanlass	3
1.3	Entwicklung der Planänderung, Rechtsgrundlage, Darstellungsform.....	3
1.4	Lage, Geltungsbereich des Änderungsverfahrens	3
2	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
2.1	Landes- und Regionalplanung.....	4
2.2	Sonstige Planungen	5
2.3	Derzeitige planungsrechtliche Situation.....	5
3	BESTANDSAUFNAHME, BEDARFSERMITTLUNG UND PROGNOSE	7
3.1	Bestand	7
4	PLANUNGSZIEL DER ÄNDERUNG	7
5	GEÄNDERTE DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	7
5.1	Sondergebiet großflächiger Einzelhandel.....	7
5.2	Grünfläche.....	7
6	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG.....	8
7	FLÄCHENBILANZ	8

Anlagen:

Anlage 1 - Umweltbericht

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Amtes Gransee und Gemeinden ist seit 30. April 2002 rechtswirksam. Aktuell gilt die 4. Änderung, die am 2. März 2018 bekannt gemacht wurde; die 3. Änderung wird voraussichtlich im Juli 2018 rechtswirksam.

Die 5. und 6. Änderung sind noch im Verfahren, so dass es sich vorliegend um die 7. Änderung handelt.

Keines der bisherigen Verfahren betraf jedoch den im folgenden betrachteten Bereich der 7. Änderung.

1.2 Planungsanlass

Es ist beabsichtigt, den innerhalb des Plangebietes vorhandenen Lebensmittelmarkt zu erweitern. Im Flächennutzungsplan des Amtes Gransee und Gemeinden ist der Standort des Lebensmittelmarktes als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Aufgrund der geplanten Größe der Verkaufseinrichtungen wird die Fläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entwickelt.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, muss dieser für den betroffenen Bereich geändert werden. Diese Änderung wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

1.3 Entwicklung der Planänderung, Rechtsgrundlage, Darstellungsform

Die Planänderung wird aus dem seit dem 30. April 2002 rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Teilbereich der vorliegenden Änderung wird in einem Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, der einen größeren städtebaulichen Zusammenhang erkennen lässt, abgegrenzt und in der Planzeichnung der Fassung der beabsichtigten Änderung gegenübergestellt.

Für die Plandarstellung der 7. Änderung werden die aktuellen digitalen topografischen Karten im Maßstab 1 : 10.000 (DTK 10) verwendet.

In der Begründung zur Änderung des FNP werden nur Aussagen zur vorliegenden Änderung getroffen. Sie ist daher immer nur *im Zusammenhang mit der Begründung zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan* zu sehen.

1.4 Lage, Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Die Stadt Gransee liegt im Norden des Landes Brandenburg im Landkreis Oberhavel. Die Bundeshauptstadt Berlin (Oberzentrum) liegt ca. 60 km südlich. Die Stadt ist Amtssitz des Verwaltungszusammenschlusses „Amt Gransee und Gemeinden“, wodurch sie auch Verwaltungsfunktionen für vier nördlich und westlich angrenzende Gemeinden übernimmt.

Das zu betrachtende Plangebiet befindet sich in der Kernstadt Gransee östlich der Oranienburger Straße. Die Fläche grenzt an den historischen Stadtkern an. Sie liegt in der Nähe seiner westlichen Zufahrt (Ruppiner Straße). Das Plangebiet berührt auf seiner Ostseite den Grüngürtel (ehemalige Wallanlagen), der die Stadtmauer umgibt. Etwa 100 m nördlich des Plangebietes liegt am Ruppiner Torturm die westliche Zufahrt zur Granseer Altstadt.

Der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2 Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrechtliche Situation

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan (LEP B-B)

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Gemäß Pkt. 2 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sind die Zentralen Orte Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Gesamttraum Berlin-Brandenburg. Sie übernehmen entsprechend ihrer Funktion und Einstufung im zentralörtlichen System Aufgaben für die Gemeinden ihres jeweiligen übergemeindlichen Verflechtungsbereiches.

Gransee ist als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit dem ca. 10 km östlich liegenden Zehdenick ausgewiesen und übernimmt bedeutende Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden (LEP B-B 2.9 Z).

Für die vorliegende Planung relevant sind insbesondere die folgenden Vorgaben des LEP B-B:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind (...) nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot) (LEP B-B Z 4.7 Abs. 1).

Innerhalb Zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tab. 4 Nr. 1 nur auf Standorten in städtischen Kernbereichen entwickelt werden (Integrationsgebot). Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist abweichend von Abs. 1 in den Zentralen Orten auch außerhalb der städtischen Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient (max. vorhabenbezogene Verkaufsfläche 2.500 m², mind. 75% der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente) und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt (LEP B-B G 4.8 Abs. 1 und 5).

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Prignitz-Oberhavel

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Nr. 65 "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" sowie die Festlegungen zur "Steuerung der Windenergienutzung". Der Regionalplan wurde zum Zwecke der Bekanntmachung entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung Regionalplan "Rohstoffsicherung".

Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) wurde am 26. April 2017 von der Regionalversammlung als 2. Entwurf gebilligt. Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalplans gelten als sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Absatz 1 Nr. 4 ROG).

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.

Der Geltungsbereich der Planung befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" Nr. 9 „Granseer Platte – Lindower Kleinseenlandschaft" (vgl. Festlegungskarte ReP FW). Die Vorbehaltsgebiete sollen vor einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme geschützt werden, welche die bestehenden Qualitäten der Landschaft entwerthen oder stark überprägen könnte (vgl. G 2.1 ReP FW). Die Planung begründet dahingehend keinen Widerspruch, da es sich um die Neubebauung eines bereits bebauten innerstädtischen Standortes handelt.

Für die Region Prignitz-Oberhavel existiert ein Regionales Leitbild. In der Leitbildkarte „Infrastruktur der Lebenswerten Region 2030“ ist Gransee ebenfalls als Schwerpunkt der mittelzentralen Versorgung dargestellt.

Die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel zur Erweiterung eines Lebensmittelmarkts im Mittelzentrum Gransee geht mit diesen Zielen der Landes- und Regionalplanung konform.

2.2 Sonstige Planungen

Für die Städte Fürstenberg/Havel, Gransee und Zehdenick wurde ein **Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK FGZ – Stand 2015)** erarbeitet [1], für den Teil Gransee von der Stadtverordnetenversammlung am 17. Dezember 2015 beschlossen wurde.

Das INSEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und findet seine Rechtsgrundlage in §171b BauGB. Seinem Rechtscharakter nach zählt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen. Es ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Das INSEK thematisiert unter Pkt. 7 die Themen Einzelhandel und Dienstleistungen. Das Plangebiet wird darin als Teil des Ergänzungsstandortes „Vor dem Ruppiner Tor“ genannt. Unter Stärken des Granseer Einzelhandels wird ausgeführt, dass der Standort vor dem Ruppiner Tor zentrumergänzend wirkt und zu kombinierten Besuchen Altstadt/Discounter/Bekleidungsdiscounter führt. Weiter wird festgestellt, dass die vor einigen Jahren vollzogene Aufwertung des Standortes auch der Altstadt zugute kommt.

Im Leitbild wird Folgendes formuliert:

„Für Gransee wird weiterhin eine umfassendes und vielfältiges Waren- und Dienstleistungsangebot angestrebt. Damit erfüllt die Kernstadt auch in diesem Sektor wichtige Aufgaben für die Ortsteile. Zentrum des Einzelhandels bleibt die Altstadt, die durch den Bereich vor dem Ruppiner Tor mit größeren Läden ergänzt wird.“

2.3 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan des Amtes Gransee und Gemeinden (rechtswirksam seit 30. April 2002 rechtswirksam, 4. Änderung ist seit 2. März 2018) ist der Standort des Lebensmittelmarktes als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Aufgrund der geplanten Größe der Verkaufseinrichtungen wird die Fläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entwickelt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (7. Änderung).

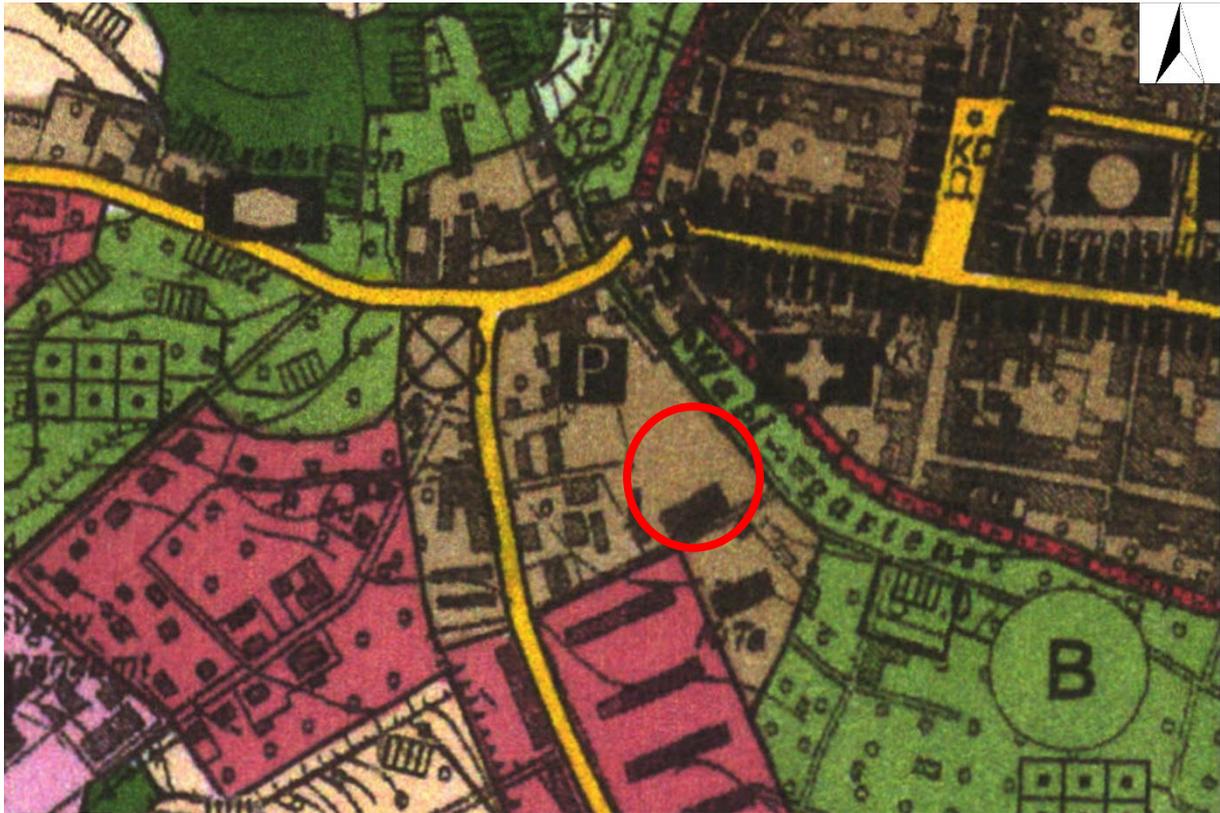


Abb. 1: Ausschnitt aus der Planzeichnung des FNP

Mit der vorliegenden Änderung soll der rechtswirksame Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan im Parallelverfahren fortgeschrieben werden.

Verfahren

Da die beabsichtigte Änderung die Grundzüge der Planung berührt, ist eine Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nicht möglich.

Daher wird ein Vollverfahren nach § 2 ff BauGB mit einer zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Das Verfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gransee am 21. Juni 2018 eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist im Rahmen einer Bürgerversammlung am 7. August 2018 durchgeführt worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27. Juni 2018 um Stellungnahme gebeten. Sie wurden des Weiteren zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (frühzeitige Behördenbeteiligung).

Gleichzeitig erfolgt auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

3 Bestandsaufnahme, Bedarfsermittlung und Prognose

3.1 Bestand

Im Plangebiet sind ein Netto-Markt und der Textilmarkt KiK im westlichen Gebäudeteil ansässig. Die Anlieferung erfolgt über eine eingehaute Laderampe an der Ostseite des Gebäude. Der Vorraum des Discounters wird durch die Landbäckerei Janke genutzt.

Nördlich des Gebäudes befinden sich die Pkw-Stellplätze des Discounters.

Nördlich davon ist außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung des Flächennutzungsplans ein öffentlicher Parkplatz vorhanden. Nördlich des öffentlichen Parkplatzes befinden sich eine aktuell leerstehende Gewerbeimmobilie (ehemals Getränkeland) und ein Spielcasino.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine heterogene Nutzungsstruktur geprägt. Direkt südlich grenzen eine Seniorenwohnanlage und mehrere 3 bis 4-geschossige Wohngebäude aus den 1970er Jahren entlang der Oranienburger Straße an.

Östlich des Marktes befinden sich zwischen dem Plangebiet und der Stadtmauer Grünanlagen (überwiegend Gärten) und ein öffentlicher Geh- und Radweg.

Westlich und nördlich des Plangebietes sind gemischte Gebäudestrukturen vorhanden, die neben Wohnfunktionen auch gewerbliche Nutzungen aufweisen (u. a. Fahrschule, Imbiss, Restaurant, Baumarktbedarf/Landgeräthandel, Ärzte, Tierarzt, Fußpflege). Westlich der Oranienburger Straße schließt sich zwischen Wartestraße und Pappelallee eine Einfamilienhaussiedlung an.

4 Planungsziel der Änderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt, um eine Teilfläche parallel zur verbindlichen Bauleitplanung fortzuschreiben bzw. an diese anzupassen.

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes planungsrechtlich zu sichern. Sie dient letztlich der Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung von Gransee zu sichern und zu verbessern.

5 Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan

5.1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Der vorliegende Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans weist für den Änderungsbereich gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO überwiegend ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel aus.

Die Abgrenzung der Fläche entspricht der im Bebauungsplan Nr. 19 "Sondergebiet Einzelhandel Oranienburger Straße".

5.2 Grünfläche

Im westlichen Teil des Änderungsbereichs wird analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Grünfläche ausgewiesen. Der in diesem Bereich vorgesehene öffentliche Parkplatz wird aus Maßstabsgründen im Flächennutzungsplan nur mit einem Piktogramm gekennzeichnet.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planänderung

Der Flächennutzungsplan trägt vorbereitenden Charakter. Er hat in der Regel keine unmittelbare rechtliche Außenwirkung, ist jedoch zwingende Grundlage für den Bebauungsplan, da dieser aus dem FNP zu entwickeln ist. Die Art der Flächennutzung wird mit dem FNP in den Grundzügen festgelegt und setzt damit einen Rahmen, der durch einen Bebauungsplan im Zuge der Umsetzung des Entwicklungsgebotes konkretisiert wird. Erst der Bebauungsplan bildet somit die unmittelbare rechtliche Grundlage für die Bebauung der Grundstücke.

Die vorliegende Änderung der Bauleitplanung dient der Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel zur Erweiterung eines Lebensmittelmarkts im Mittelzentrum Gransee steht im Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Im Übrigen wird mit der Planänderung und der Inanspruchnahme bereits erschlossener Flächen dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen und keine weiteren Außenbereichsflächen in Anspruch genommen.

Zum Ortsbild ist festzustellen, dass aufgrund der Änderung der Nutzungsart keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Eine Einschätzung zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Naturgüter wird im als Anlage angefügten gemeinsamen Umweltbericht (vgl. Anlage 1) vorgenommen.

7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,7 ha.

Davon entfallen auf:

	Fläche (in ha)
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	0,56 ha
Grünflächen	0,13 ha
Summe	0,69 ha