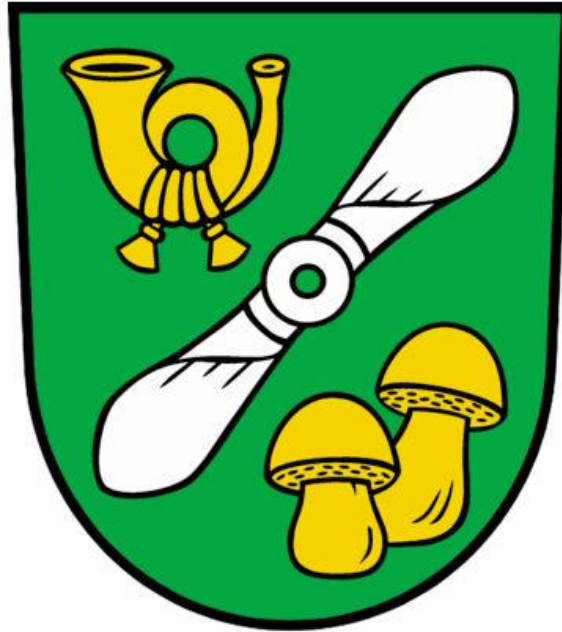


Gemeinde Borkheide



2. Änderung Flächennutzungsplan

Bereich

„Erweiterung Verbrauchermarkt Netto“

Begründung

Planträger: Amt Brück
Ernst- Thälmann-Str. 59
14822 Brück

Entwurfsverfasser: Ingenieur- und Planungsbüro Hirt
Friedrich-Ebert-Ring 91
14712 Rathenow
Tel. 03385 53406-0
planung@unternehmensgruppe-hirt.de

Stand 12.08.2025

Inhalt	Seite
1. Vorbemerkung und Änderungsnotwendigkeit	2
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Erfordernis und Ziele	4
3.1 Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes	4
3.2 Landesentwicklungsplan.....	4-7
3.3 Regionalplan	8
3.4 Landschaftspflegerische Aspekte	8-10
3.5 Flächennutzungsplan der Gemeinde Borkheide	11
4. Planerisches Konzept	12
4.1 Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel.....	12-13
5. Kampfmittel	13
6. Flächenbilanz	13
7. Verfahren	14

1. Vorbemerkung und Änderungsnotwendigkeit

Die Gemeinde Borkheide beabsichtigt im Zusammenwirken mit einem Vorhabenträger die Erweiterung eines Lebensmittel-Discounter mit etwa 1.050 m² Verkaufsfläche der Nahversorgung dienend.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Borkheide, wirksam seit 08.11.2019, soll dazu einer Änderung unterzogen werden.

Für die Gemeinde Borkheide ist es zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung ein zentrales Anliegen, das Infrastrukturangebot weiter zu qualifizieren. Derzeit gibt es in Borkheide neben dem Netto-Markt nur noch den Markt Nah- und Gut für die Nahversorgung. Die Entwicklung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes ist daher im Interesse einer gesicherten Grund- und Nahversorgung für die ortsansässige Bevölkerung geboten. Zur Verbesserung der Versorgungsfunktion bietet sich hierfür die Fläche an, welche bereits durch den Einzelhandel geprägt ist.

Die in die Bauleitplanung eingestellte Fläche erfüllt in Größe und Lage an der Friedrich-Engels-Straße die Kriterien, einen Lebensmittel-Discounter zu erweitern. Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang der Gemeinde. Der Standort kann gut zu Fuß oder aber mit dem Rad erreicht werden; eine ÖPNV-Anbindung besteht ebenfalls.

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Verbrauchermarkt Netto“ der Gemeinde Borkheide. Die Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 2 BauGB i.V. mit § 8 BauGB.

Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden, um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes zu entsprechen. Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Verbrauchermarkt Netto“ und zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Borkheide am 25.01.2024 in der Gemeindevertretersitzung gefasst. Eine ortsübliche Bekanntmachung dazu erfolgte im „Amtsblatt für die Gemeinde Wiesenburg / Mark, das Amt Brück und das Amt Niemegk-Flämingbote“ Nr. 11 am 11.10.2024.

Das zulässige Warensortiment soll im Bebauungsplan auf die Grund- und Nahversorgung beschränkt und dabei zugleich die maximal zulässige Verkaufsfläche begrenzt werden. Dadurch können nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden vermieden werden.

2. Rechtsgrundlagen

Für die Bearbeitung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Borkheide wurden die nachfolgenden Rechtsgrundlagen herangezogen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- 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 Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 GVBl. I/24 [Nr. 9], S. 14)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/Nr. 13, Nr. 3) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 11)
- 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) zuletzt geändert durch Artikel 11 vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 9)
- Umweltschadensgesetz (USchadG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2021 (BGBl. I S. 346)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 24], S. 16, ber. [Nr. 40])
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10], S. ber. [Nr. 38])

3. Erfordernis und Ziele

3.1 Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlass für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Borkheide ist die geplante Erweiterung eines Lebensmittel-Discounter und die damit verbundene Aufstellung des Bebauungsplanes mit einem Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ an diesem Standort.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Borkheide weist das Plangebiet bislang als „Wohnbaufläche“ aus. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist demnach mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu harmonisieren. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB kann dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes entsprochen werden. Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO soll der Änderungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt werden.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 4.635 m², welcher im Flächennutzungsplan geändert werden muss. Von der Flächennutzungsplanänderung betroffen sind in der Gemarkung Borkheide somit das Flurstück 1374, des Flures 2.

3.2 Landesentwicklungsplan

Durch Rechtsverordnung vom 01. Juli 2019 ist der, von der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg aufgestellte Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten.

Bezogen auf den Einzelhandel, Nahversorgung und starke Stadtzentren heißt es im LEP HR:

„Der Einzelhandel ist von ganz erheblicher Bedeutung für die Substanz und Weiterentwicklung der Strukturen von Städten, Gemeinden und Ortsteilen. Dabei ist die Erreichbarkeit von Einkaufsgelegenheiten im Einzelhandel für alle Menschen wichtig, unabhängig davon, ob sie in der Stadt leben oder auf dem Land. Neben seiner ursprünglichen Versorgungsfunktion hat der Einzelhandel zumindest für einen Teil der Bevölkerung auch soziale und kommunikative Funktionen. Attraktive Zentren und eine flächendeckende Nahversorgung durch Einzelhandelsgeschäfte sind daher von großer Bedeutung für die Lebensqualität in der gesamten Hauptstadtregion.“

Gemäß Ziel 2.6 LEP HR sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot). Ziel 2.7 LEP HR sagt aus, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigerungsverbot) dürfen.

Gemäß Ziel 2.12 LEP HR sind Vorhaben der Nahversorgung unter bestimmten Voraussetzungen außerhalb Zentraler Orte zulässig.

Für die Gemeinde Borkheide liegt kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) weist der Gemeinde Borkheide keine zentralörtliche Funktion zu.

Zur Überprüfung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde ein Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens im Plangebiet durch die GMA Dresden vom 23.02.2024 erarbeitet.

Hieraus folgend wurde in den textlichen Festsetzungen die Sortimentsstruktur gemäß festgesetzte Sortimentsliste gemäß LEP HR vom 13.05.2019 festgeschrieben. Damit ist die Nahversorgung gesichert und es gehen keine zentrenschädliche Auswirkungen von dem Vorhaben aus.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist in der festgesetzten Größenordnung des großflächigen Lebensmittel-Discounters das Planvorhaben grundsätzlich konform mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der Gutachter legt im Folgenden die einzelnen Ge- und Verbote zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bezogen auf dieses Vorhaben unter landesplanerischen Gesichtspunkten wie folgt dar:

Bewertung des Konzentrationsgebotes

„Es ist zu bewerten, ob das Vorhaben am Standort Borkheide dem sog. Konzentrationsgebot des LEP HR entspricht. Demnach ist gem. Ziel Z 2.12 die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen abweichend von Ziel Z 2.6 außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Die vorhabenbezogene Verkaufsfläche darf zunächst 1.500 m² VK nicht überschreiten und 75 % der Verkaufsfläche muss auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen (vgl. Kapitel I.2.2).“

- *Der Projektstandort Borkheide ist in diesem Zusammenhang nicht als Zentraler Ort ausgewiesen. Da die geplante Verkaufsfläche mit ca. 1.050 m² aber deutlich weniger als 1.500 m² beträgt und der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente mehr als 75 % ausmacht (vgl. Kapitel I. 6), ist das Vorhaben grundsätzlich zulässig.*
- *Das Vorhaben dient überwiegend der Grund- und Nahversorgung der Gemeinde Borkheide (vgl. Kongruenzgebot, Kapitel IV.4).*
- *Ferner ist der Netto-Standort Bestandteil des faktischen zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Borkheide (vgl. Kapitel III.2).*

Insgesamt wird das Konzentrationsgebot gemäß LEP HR erfüllt.“

(Zitat aus Auswirkungsanalyse, GMA Dresden, Stand 23.02.2024, S. 14)

Bewertung des Integrationsgebotes

„Das Integrationsgebot des LEP HR (Z 2.12) sieht für großflächige Einzelhandelsvorhaben außerhalb Zentraler Orte die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches vor und dass das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient. Die Gemeinde Borkheide verfügt nicht über ein kommunales Einzelhandelskonzept. Daher ist die tatsächliche Situation vor Ort entscheidend dafür, ob ein faktischer zentraler Versorgungsbereich vorliegt.“

Der Projektstandort an der Friedrich-Engels-Straße ist dahingehend als städtebaulich integrierte Versorgungslage zu charakterisieren. Er liegt zentral im Siedlungsbereich des Ortes und ist von Wohnbebauung umgeben (vgl. Karte 2). Zudem ist der Standort zu Fuß, per ÖPNV und Pkw gut zu erreichen. Zusammen mit dem einzigen weiteren strukturprägenden Nahversorgungsbetrieb nah und gut, der über eine Fleischerei-Theke, eine Bäckerei-Filiale und eine Poststation verfügt, stellt der Netto-Markt die Grundversorgung in Borkheide bzw. die fußläufige Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete sicher. Neben diesen wesentlichen Einzelhandelsstrukturen sind noch ergänzende Angebote des kurzfristigen Bedarfs (Bäckerei, Fleischerei) sowie ergänzende Angebote (Fahrschule, Sparkasse, Versicherungsagentur) vorhanden. Eine Bildungseinrichtung mit überörtlicher Ausstrahlung i. F. einer Grundschule und das Gemeindehaus ist ebenfalls in diesem Bereich angesiedelt, sodass der Bereich insgesamt eine funktionale Ortsmitte bildet.

Aus gutachterlicher Sicht stellt der Standortbereich um die beiden Lebensmittelmärkte das faktische Versorgungszentrum der Gemeinde dar. Die siedlungsräumlich integrierte Lage, die Funktionsbündelung und die Versorgungsbedeutung sprechen unter Berücksichtigung der sehr ländlich geprägten Strukturen dafür, dass hier der faktische zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde zu sehen ist. Das Integrationsgebot gemäß LEP HR 2019 wird nach fachlicher Einschätzung eingehalten.“

(Zitat aus Auswirkungsanalyse, GMA Dresden, Stand 23.02.2024, S. 18)

Bewertung des Kongruenzgebotes

„Das Kongruenzgebot lt. LEP HR ist als Grundsatz (G 2.8) der Raumordnung ausgeführt und dient dem Schutz der zentralörtlich gegliederten Versorgungsstruktur sowie der verbrauchernahen Versorgung. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen demnach der zentralörtlichen Funktion entsprechen. Weiterhin soll durch ein Vorhaben max. 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden (G 2.11).

Basierend auf der Umsatzprognose bzw. der daraus ableitbaren Umsatzherkunft lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- Für das Vorhaben von Netto sind dabei die spezifischen Standortrahmenbedingungen (ländlich geprägte Strukturen), die Distanz zu den nächstgelegenen größeren Einkaufsorten sowie die faktische Versorgungsfunktion des Netto-Marktes in Borkheide auch für die umliegenden Ortsteile zu berücksichtigen.*
- In Hinblick auf die Erweiterung des Netto-Marktes ist – basierend auf der Umsatzprognose bzw. der Umsatzherkunft – festzustellen, dass ca. 85 % des perspektivischen Umsatzes aus dem Einzugsgebiet stammt. Dabei handelt es sich sowohl um Umsätze aus Borkheide mit einem wesentlichen Anteil von 48 % als auch um Umsätze aus dem direkt angrenzenden Borkwalde (37 %). Weitere 8 % werden aus dem erweiterten Einzugsgebiet generiert. Ein Umsatzanteil von lediglich 7 % entfällt auf Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes. Dabei handelt es sich v. a. um Bewohner aus den umliegenden Kommunen sowie Pendler und Zufallskunden.*
- Insgesamt wird der Hauptanteil des Umsatzes mit Kaufkraft aus der Gemeinde Borkheide selbst erwirtschaftet.*
- Hinsichtlich der Kaufkraftbindungsquote kann als Bezugsraum mindestens die Zone I (Naheinzugsgebiet Borkheide und Gemeinde Borkwalde) herangezogen*

werden. Von der Lebensmittelkaufkraft im Einzugsgebiet von ca. 12,6 Mio. € bindet der Netto-Markt bei seinem prognostizierten Umsatz für Nahrungs- und Genussmittel von ca. 3,7 Mio. € max. 25 % (vgl. Tabelle 3). Somit wird der Wert von 25 % gemäß Grundsatz G 2.11 nicht überschritten.

Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden durch das Vorhaben eingehalten.“

(Zitat aus Auswirkungsanalyse, GMA Dresden, Stand 23.02.2024, S. 24)

Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

„Während es beim kommunalen Beeinträchtigungsverbot i. S. des Baugesetzbuches u. a. um nachhaltig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortkommune bzw. in umliegenden Gemeinden geht, zielt die Einhaltung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes gem. LEP HR Z 2.7 vor allem auf die „Wahrung der raumstrukturellen und funktionalen Bedeutung Zentraler Orte in ihrer Funktion als Handelsstandorte“ ab. Der LEP HR stellt dabei in Hinsicht auf den Schutz der Entwicklung und Funktion Zentraler Orte besonders die bestehenden oder geplanten zentralen Versorgungsbereiche heraus.

Basierend auf der wettbewerblichen Situation im Untersuchungsraum und den dargestellten Umsatzumverteilungseffekten lässt sich das Vorhaben wie folgt bewerten:

- Wie im vorangegangenen Kapitel dargelegt, resultieren aus dem Erweiterungsvorhaben von Netto innerhalb des Einzugsgebietes mit einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 7 – 8 % zwar wettbewerbliche Effekte, die jedoch unterhalb des Schwellenwertes von 10 % liegen, ab dem schädliche städtebauliche Auswirkungen (z. B. Leerstandsbildung) zu erwarten sind. Im weiteren Untersuchungsraum sind aufgrund der geringen Umverteilungsquoten von maximal 1 – 2 % (auf einzelbetrieblicher Ebene) vorhabenbedingte Betriebsaufgaben und damit eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung im Untersuchungsraum sicher auszuschließen. Entsprechend treten keine Schädigungen im Hinblick auf die verbrauchernahe Versorgung oder auf die Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ein. Das zentralörtliche Versorgungssystem wird nicht negativ beeinträchtigt.*

Das Beeinträchtigungsverbot wird damit nicht verletzt.“

(Zitat aus Auswirkungsanalyse, GMA Dresden, Stand 23.02.2024, S. 30)

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Erweiterung eines Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.050 m² der Nahversorgung dienend mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in Übereinstimmung steht.

3.3 Regionalplan

Für dieses Planungsgebiet liegt derzeit kein rechtswirksamer Regionalplan vor. Der Regionalplan Havelland - Fläming 2020 ist unwirksam.

Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019, der regionalen Planungsgemeinschaft, zugegangen am 02.05.2019, die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland - Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen.

Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden.

Nunmehr wurde am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland - Fläming 3.0 durch die Regionalversammlung beschlossen.

Der Entwurf des neuen Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 wurde durch die Regionalversammlung am 18.11.2021 beschlossen. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen endete am 10.05.2022 und befindet sich derzeit in Auswertung. Der derzeitige Planungsstand des Regionalplanentwurfes sieht für den Geltungsbereich eine Festlegung als „Vorbehaltsgebiete Siedlung vor.“

Somit kann in der Gemeinde Borkheide ein Vorhaben, der Nahversorgung dienend, bis zu einer max. Verkaufsfläche von 1.050 m² umgesetzt werden.

3.4 Landschaftspflegerische Aspekte

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten, die den Naturschutz betreffen.

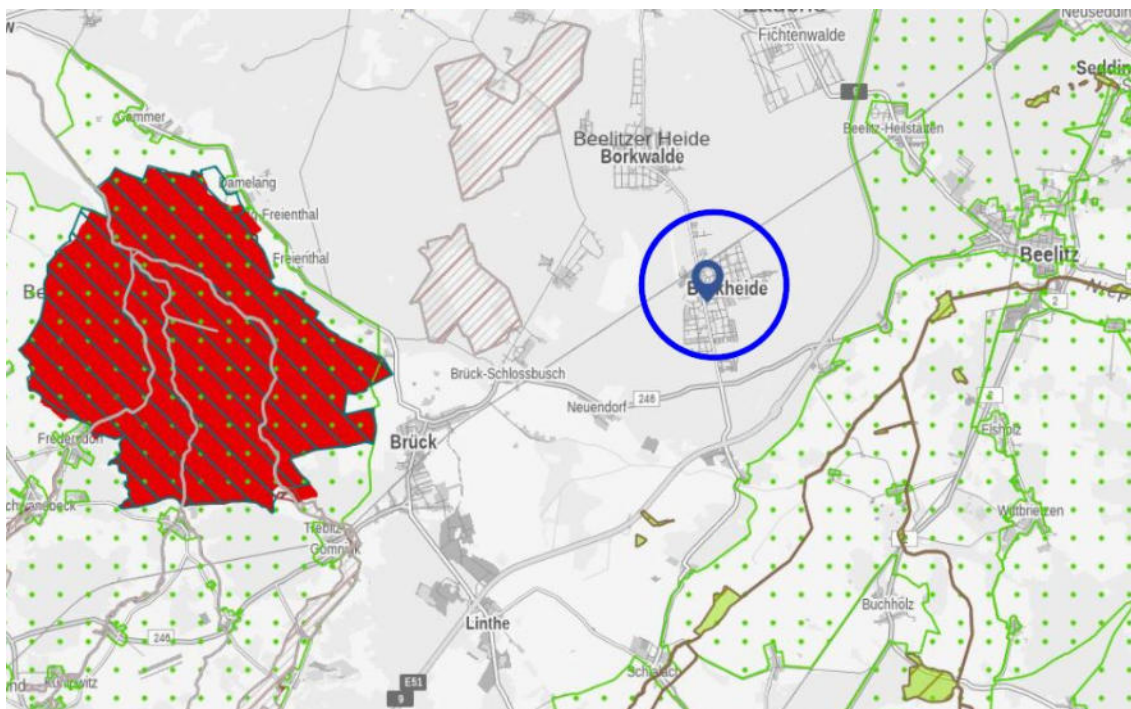


Abb.: 1: Lage des Plangebietes blau gekennzeichnet umrandet innerhalb der Gemeinde Borkheide, Grundlage Ausschnitt Themenkarte: Schutzgebiete, geoportal.Brandenburg.de, Erstellungsdatum 29.10.2024

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g) BauGB und § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Brandenburg Karte Entwicklungsziel stellt im Bereich des Vorhabens keine besonderen Ziele dar.

Im Teilplan Biotopverbund sind für das Plangebiet keine besonderen Ziele und Hinweise enthalten.

Das Landschaftsprogramm Brandenburg Karte Biotopverbund ist im Internet einsehbar. (MLUR (Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg) (Hrsg.) (2000): Landschaftsprogramm Brandenburg. Potsdam. 70 S + 8 Karten)

Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark mit Genehmigungsstand 19.07.2006 sind folgende Entwicklungsziele für den Geltungsbereich und die direkte Umgebung formuliert und grafisch dargestellt:

- Aufwertung sonstiger Siedlungsgebiete
- benachbart zum Plangebiet Erhalt von Parkanlagen.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark werden als landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept für das Plangebiet keine speziellen Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen festgesetzt. Östlich benachbart finden sich Festsetzungen zum Erhalt von Parkanlagen.

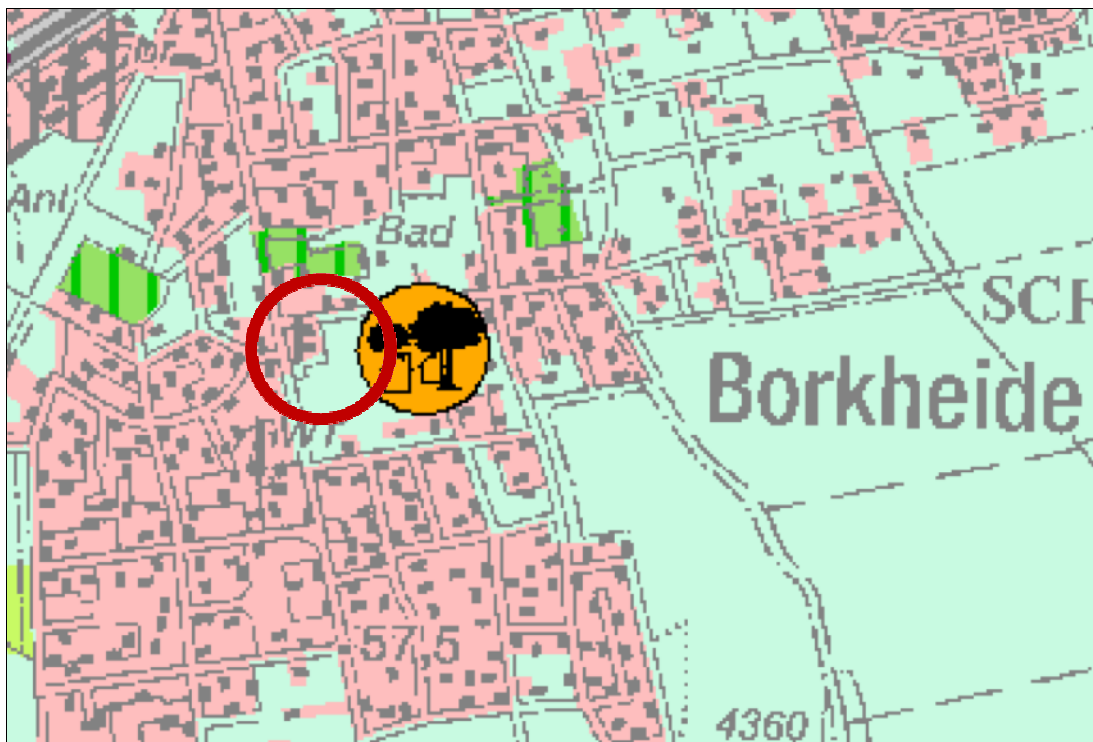


Abb.: 2: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam Mittelmark, Karte Entwicklungsziele 07/2014 (ohne Maßstab)

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Borkheide - Amt Brück sind für den Geltungsbereich Maßnahmen zum Erhalt des Waldsiedlungscharakters dargelegt.

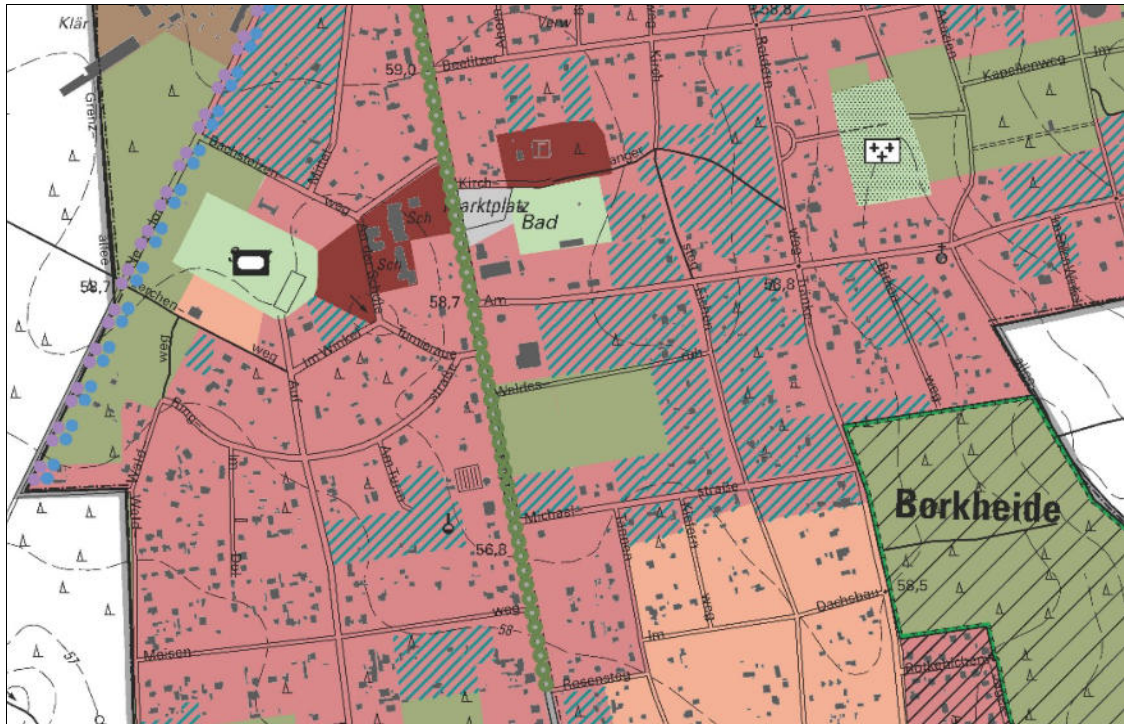


Abb.:3: Ausschnitt Landschaftsplan der Gemeinde Borkheide - Amt Brück, Entwicklungskonzept (Stand: 11/2017) (ohne Maßstab)

3.5 Flächennutzungsplan der Gemeinde Borkheide

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Borkheide, wirksam seit 08.11.2019, wurde bis jetzt nur einer Änderung unterzogen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des geplanten Vorhabens derzeit als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen (siehe Abbildung 4)

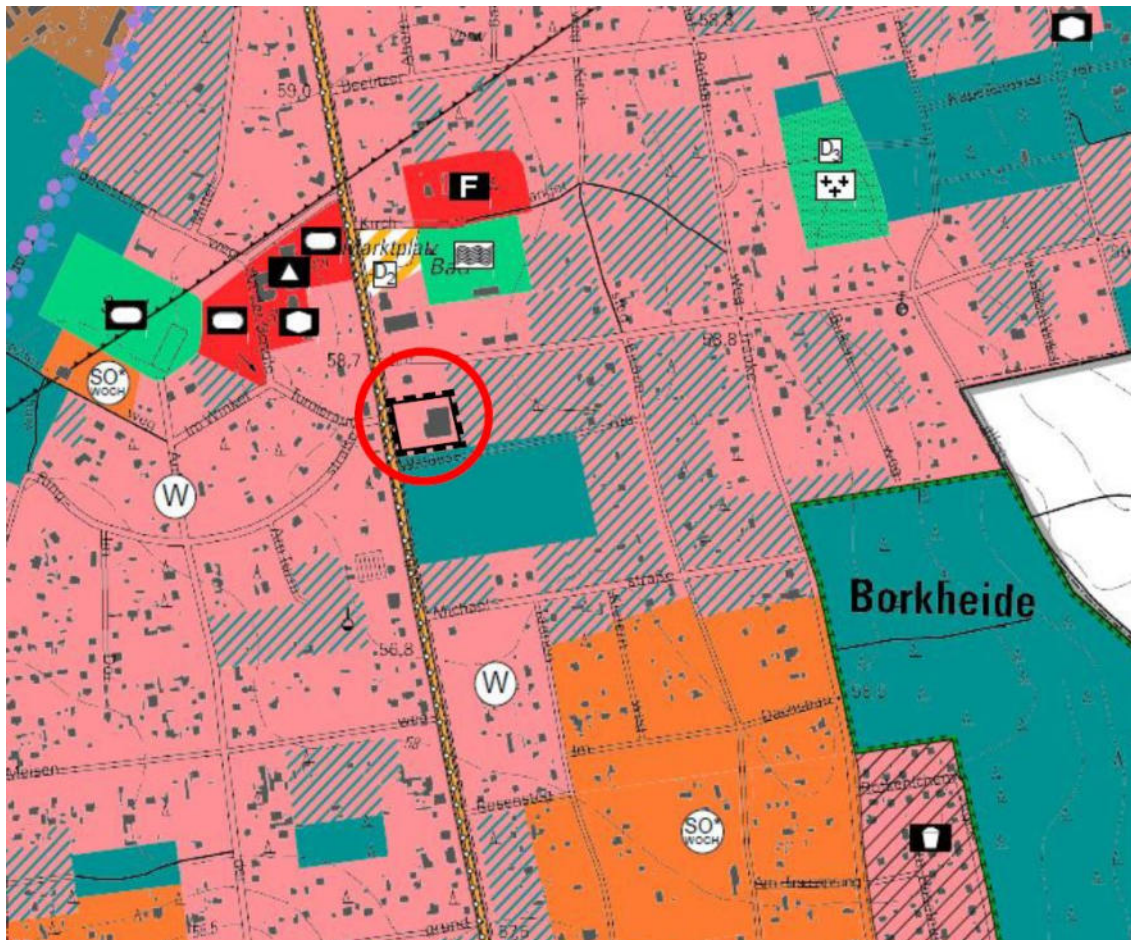


Abb.: 4: Der Kartenausschnitt stellt den Flächennutzungsplan der Gemeinde Borkheide dar, wirksam seit 08.11.2019 (siehe offizielle Internetseite des Amtes Brück) ohne Maßstab

4. Planerisches Konzept

4.1 Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel

Gemäß Ziel 2.6 LEP HR sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot). Ziel 2.7 LEP HR sagt aus, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen.

Weiterhin sind gemäß Ziel Z.2.12 LEP HR und die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte zulässig. Das Vorhaben muss der Nahversorgung dienen und sich in einem Zentralen Versorgungsbereich befinden.

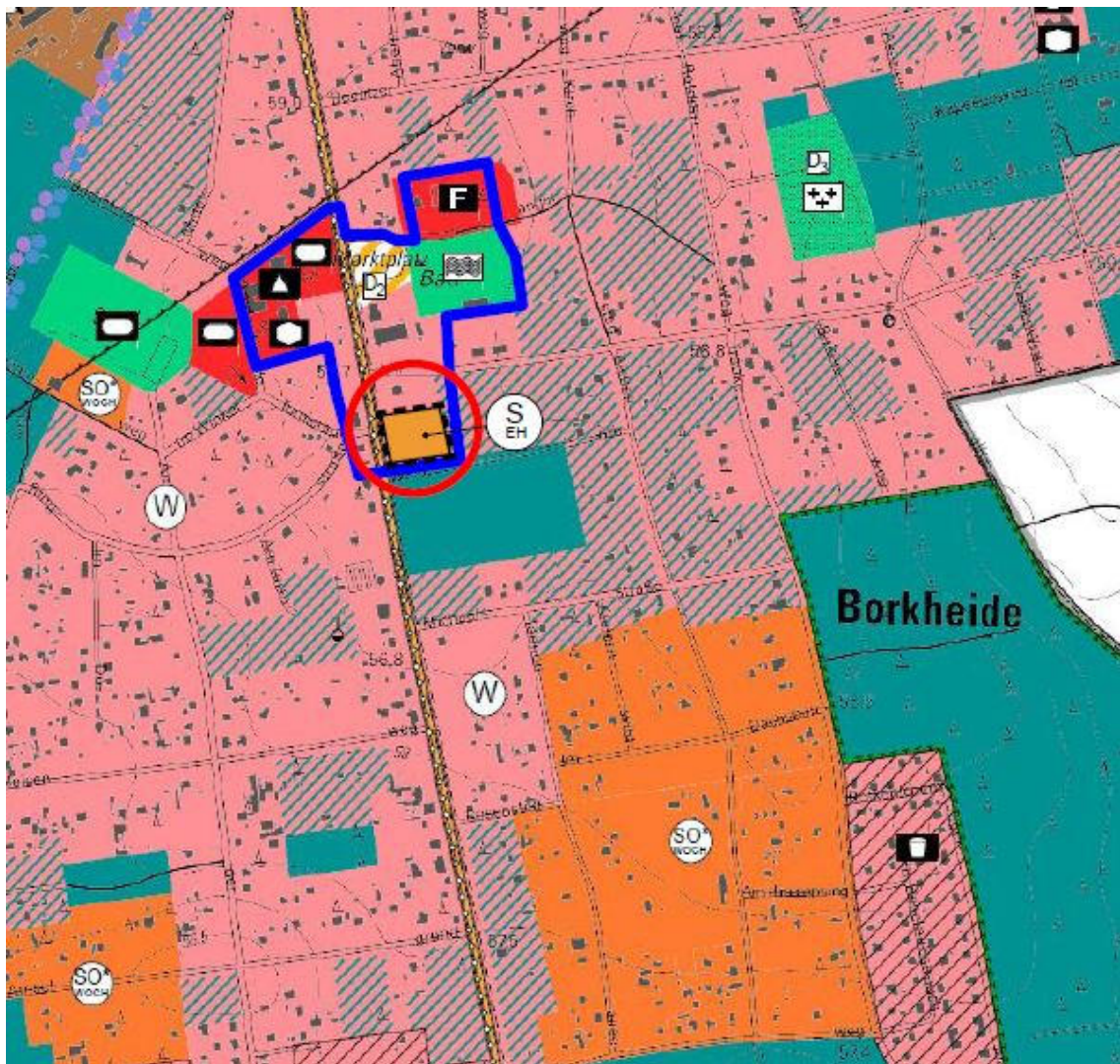


Abb.: 5: Ausschnitt aus der Planzeichnung zur 2. Änderung zum Flächennutzungsplan
Ausweisung Sonderbaufläche, ohne Maßstab (Quelle: Ingenieur u. Planungsbüro Hirt, August 2025)

Die Darstellung des Zentralen Versorgungsbereiches für das Gemeindegebiet wird in der Planzeichnung des FNP abgegrenzt und blau umrandet.

Hier wurde dem Gutachter GMA Dresden in dem Gutachten vom 23.02.2024 dargestellt, gefolgt.

Es gibt in Borkheide nur diesen Zentralen Versorgungsbereich, aus diesem Grund wurde auf die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes verzichtet.

Der Vorhabenträger plant die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (hier Lebensmittel-Discounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.050 m² der Nahversorgung dienend) in dem Plangebiet.

Diesem Ziel folgend wird im FNP die Fläche des geplanten Vorhabens gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Die entsprechenden Gutachten wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellt und weisen eine Verträglichkeit des geplanten Lebensmittel-Discounters nach.

Der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung des Gemeindegebiets Borkheide wird mit der Errichtung dieses Vorhabens Rechnung getragen.

Im Sinne der planerischen Vorsorge und mit dem Ziel, Konflikte bereits im Vorfeld zu vermeiden, werden private und öffentliche Belange, die der geplanten Flächennutzung entgegenstehen könnten, geprüft und zur Beurteilung der Standorteignung herangezogen. Dabei gibt § 1 Abs. 6 BauGB den Rahmen für die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigende Belange vor, wie z. B.

- Bedürfnisse der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- wirtschaftliche Belange, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

5. Kampfmittel

Die Genehmigungsbehörde entscheidet im Rahmen des nachfolgenden Bauantragsverfahren über die Notwendigkeit der Kampfmittelfreiheitsbescheinigung.

6. Flächenbilanz

Allgemeine Art der baulichen Nutzung	Fläche gemäß FNP (wirksam seit 08.11.20219) in m ²	Veränderung der Flächenanteile gemäß 2. Änderung des FNP in m ²
Wohnbaufläche	4.635	0
Sonderbaufläche	0	4.635

7. Verfahren

Mit den Entwürfen der Planungen des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt hiermit eine Einbeziehung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit.

Die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Borkheide hat am 25.01.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Verbrauchermarkt Netto“ sowie die 2. Änderung des FNP für diesen Bereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im „Amtsblatt für die Gemeinde Wiesenburg / Mark, das Amt Brück und das Amt Niemegk-Flämingbote“ Nr. 11 am 11.10.2024. Der Bebauungsplan wird in Verbindung mit § 8 BauGB im Sinne des § 30 BauGB aufgestellt.

Das Verfahren wird entsprechend § 13 a BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Mit den Entwürfen der Planungen der Bauleitpläne erfolgte eine Einbeziehung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 14.04.2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden und um schriftliche Äußerung bis zum 16.05.2025 aufgefordert worden.

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bauleitplanes erfolgte in der Zeit vom 14.04.2025 bis einschließlich 16.05.2025 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen zum Entwurf einschließlich der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Fachgutachten und umweltbezogenen Stellungnahmen sowie durch das Einstellen der vollständigen Planungsunterlagen auf der offiziellen Internetseite des Amtes Brück und im Landesportal des Landes Brandenburg.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Brück dem Amtsblatt Nr. 05/2025 für die Gemeinde Wiesenburg / Mark, das Amt Brück und das Amt Niemegk „Flämingbote“ am 11.04.2025.

Alle eingegangenen Stellungnahmen aus den Teilnahmeverfahren wurden geprüft, teils nochmals fachgutachterlich bewertet. Dies kann der Abwägungstabelle entnommen werden, welche Bestandteil des Verfahrens ist.