

STADT BERNSDORF

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Planungsträger: Stadt Bernsdorf
Rathausallee 2
02994 Bernsdorf



Planverfasser: Planungsbüro Schubert
Architektur & Freiraum
Friedhofstraße 2
01454 Radeberg
Tel. 03528/4196 0
Fax 03528/4196 29
Internet: www.pb-schubert.de
E-Mail: info@pb-schubert.de



Radeberg, den 04. Januar 2017 mit redaktionellen Änderungen vom 14. Juni 2017

INHALT

1	EINLEITUNG	2
1.1	Aufgabe des Flächennutzungsplans.....	2
1.2	Änderungsbereich	2
1.3	Anlass der 1. Änderung.....	2
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
2.1	Landesplanerische Festlegungen	3
2.2	Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind	3
3	ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....	4
3.1	Änderungen in Planzeichnung	4
3.2	Begründung der Änderungen	4
4	ÄNDERUNG DER FLÄCHENBILANZ	5
5	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES FNP	5
6	UMWELTBERICHT	6

1 EINLEITUNG

1.1 Aufgabe des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Gebiet der Stadt Bernsdorf die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende **Art der Bodennutzung** nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden **in den Grundzügen** dar. Dabei soll er die Nutzung aller Flächen so steuern, dass die unterschiedlichen räumlichen Nutzungsansprüche bestmöglich einander zugeordnet werden. Bei der Aufstellung des FNP sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der FNP drückt somit den **planerischen Willen der Gemeinden** über die baulichen und sonstigen Nutzungen der Gemeindegebiete aus. Durch integrierte landschaftsplanerische Aussagen sichert er die erforderlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und dient damit der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Der FNP stellt alle raumrelevanten Maßnahmen und Vorhaben in zeichnerischer und textlicher Form dar. Er übernimmt gleichzeitig auch eine koordinierende Funktion, da alle relevanten Fachbelange angemessen berücksichtigt und abgestimmt werden. Alle weiteren bauleitplanerischen Entwicklungen sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Nutzungsdarstellungen des FNP sind grundsätzlich wegen deren Grobkörnigkeit nicht grundstücksbezogen oder parzellenscharf. Der FNP als für die Bebauungspläne vorbereitender Bauleitplan entfaltet in der Regel **keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger**. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmt sich nicht nach den Darstellungen des FNP und es ergeben sich keine Ansprüche (beispielsweise auf die Erteilung einer Baugenehmigung) aus dem rechtskräftigen FNP.

Eine **unmittelbare Bindungswirkung** entfaltet der Flächennutzungsplan hingegen i.d.R. **gegenüber den bei der FNP-Aufstellung beteiligten Behörden und Stellen**, die Träger von öffentlichen Belangen (TÖB) sind. Sofern diese während des Aufstellungsverfahrens keinen Widerspruch erhoben haben, müssen sie ihre Planungen dem Flächennutzungsplan anpassen.

Gemäß § 1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1.2 Änderungsbereich

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bernsdorf betrifft im Wesentlichen den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Dresdener Straße“.

1.3 Anlass der 1. Änderung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bernsdorf i.d.F. vom 29.03.2006 ist das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Dresdener Straße“ als gewerbliche Baufläche sowie Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

Ziel und Zweck der 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans „Verbrauchermarkt Dresdener Straße“ zu gewährleisten. Die beabsichtigte Überplanung des Standortes als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel beruht dabei auf konkreten Ansiedlungsinteressen, da der in der Wittichenauer Straße vorhandene NETTO-Markt durch einen Ersatzneubau an der Dresdener mit über 800 m² Verkaufsfläche ersetzt werden soll. Dadurch soll die seit der Schließung des PENNY-Lebensmittelmarktes (Dresdener Straße) im bevölkerungsreichen südlichen Stadtgebiet entstandene Lücke in der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung wieder geschlossen werden.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der FNP ist in ein hierarchisch gestuftes Planungssystem integriert. Er ist die erste Stufe innerhalb der Bauleitplanung und gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, d.h. er konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP 2013) und des Regionalplans Oberlausitz – Niederschlesien 2010.

2.1 Landesplanerische Festlegungen

Der Landesentwicklungsplan (LEP) enthält landesweit bedeutsame Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Sein Regelungsinhalt sowie die Anforderungen an die Normqualität und die unterschiedliche Bindungswirkung der Ziele und Grundsätze ergeben sich aus den bundes- und landesrechtlichen Vorschriften des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPIG).

Die **Ziele** des Landesentwicklungsplans sind **verbindliche Vorgaben** zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die Ziele des Landesentwicklungsplans sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Die **Grundsätze** des Landesentwicklungsplans sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen.

Folgende landesplanerische Vorgaben können direkte Bedeutung für die Entwicklung der Stadt Bernsdorf haben:

- Ausweisung spezifischer Raumkategorien
- Zentralitätszuweisungen
- Ausweisung von Achsen
- Funktionszuweisungen

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) teilt den Freistaat Sachsen in die Raumkategorien „Verdichtungsraum“, „verdichtete Bereiche im ländlichen Raum“ und „Ländlichen Raum“ ein. Die Stadt Bernsdorf ist der Kategorie "verdichteter Bereich im ländlichen Raum" zugeordnet.

Die zentralörtliche Gliederung des LEP 2013 weist der Stadt Bernsdorf keine Zentralität zu, wobei zu beachten ist, dass auf landesplanerischer Ebene nur Ober- und Mittelzentren ausgewiesen werden. Die Zuweisung grundzentraler Funktionen obliegt der Regionalplanung.

Im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (in Kraft getreten am 04.02.2010) wird der Stadt Bernsdorf die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Zum Nahbereich des Grundzentrums Bernsdorf gehört neben der Stadt Bernsdorf selbst die Gemeinde Schweppnitz, letztere in Überlagerung des Nahbereiches mit der Stadt Königsbrück.

Gemäß LEP 2013 (Z 2.3.2.2) ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Grundzentren wie der Stadt Bernsdorf nur zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs zulässig. Gleichzeitig sind gemäß LEP 2013 (Z 2.3.2.3) Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. Das Integrationsgebot des Z 2.3.2.3 dient dem Schutz der Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstädte.

Gemäß Regionalplan (Z 2.1.9) ist der Gemeindeteil Bernsdorf als Versorgungs- und Siedlungskern des Grundzentrums Bernsdorf festgelegt. In diesem Versorgungs- und Siedlungskern sind die über den Eigenbedarf der Stadt Bernsdorf hinausgehenden zentralörtlichen Einrichtungen (z. B. großflächige Einzelhandelseinrichtungen) zu konzentrieren.

2.2 Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind

Für die Stadt Bernsdorf liegt ein **Landschaftsplan** vor. Weitere für das Gebiet der Stadt Bernsdorf vorliegende Fachplanungen betreffen nicht den Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans.

3 ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

3.1 Änderungen in Planzeichnung

Inhalt der 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Änderung von gewerblicher Baufläche (sowie von Flächen für Bahnanlagen) in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel. Damit wird die verbindliche Bauleitplanung zur Überplanung des Standortes mit Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel vorbereitet.

Gleichzeitig wird die Darstellung der Bestandswohnbebauung Am Langen Holz von gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche korrigiert.

Im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplans werden somit folgende Bauflächenausweisungen geändert:

Art der Änderung, neue Darstellung	Bisherige Darstellung
Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel (Fläche ca. 1,0 ha)	Gewerbliche Baufläche (Fläche ca. 0,9 ha), Bahnanlagen (Fläche ca. 0,1 ha)
Wohnbaufläche (Fläche ca. 0,2 ha)	Gewerbliche Baufläche (Fläche ca. 0,2 ha)

Bezüglich der übrigen Darstellungen des FNP ergeben sich keine Veränderungen gegenüber der rechtswirksamen Planfassung.

3.2 Begründung der Änderungen

Mit der Schließung des PENNY-Lebensmittelmarktes in der Dresdener Straße Ende 2015 ist im Süden der Stadt eine Versorgungslücke entstanden. Das Stadtgebiet ist aufgrund des dort vorherrschenden Geschosswohnungsbaus in Verbindung mit dem vorhandenen Schulstandort besonders bevölkerungsreich. Seitens der Stadt besteht daher dringender Handlungsbedarf zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung in diesem Gebiet.

Der frei gewordene PENNY-Markt kann jedoch aufgrund der geringen Verkaufsflächengröße und der eingeschränkten Erschließung nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden. Umbaumaßnahmen des Standortes wurden geprüft, jedoch im Ergebnis als nicht realisierbar eingeschätzt. Ein anderer Betreiber für den Markt kann daher nicht gefunden werden. Perspektivisch wird eine Nachnutzung des Areals als Erweiterungsfäche für das benachbarte Seniorenwohnen als städtebaulich sinnvolle Lösung angestrebt.

Das Unternehmen NETTO beabsichtigt im Sinne einer perspektivischen und zukunftsorientierten Standortsicherung die Verlagerung seines in der Wittichenauer Straße im nördlichen Stadtgebiet bestehenden Lebensmittelmarktes in einen Ersatzneubau im südlichen Stadtgebiet. Der derzeitige NETTO-Markt entspricht nicht mehr den Anforderungen an moderne Einkaufsmärkte. Auch wird in diesem Stadtteil bereits ein LIDL-Lebensmittelmarkt betrieben. Dem Ziel der Stadt Bernsdorf zur Sicherung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung kann dadurch entsprochen werden. Der frei gewordene NETTO-Markt Wittichenauer Straße wird nicht mehr durch einen Lebensmittelmarkt nachgenutzt, sondern voraussichtlich durch den örtlichen BayWa-Baumarkt.

Durch die beabsichtigte Einordnung des NETTO-Ersatzneubaus im südlichen Stadtgebiet kann die in diesem Stadtteil die durch die PENNY-Markt-Schließung entstandene Versorgungslücke wieder geschlossen werden.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Dresdener Straße“ wegen der abweichenden Darstellung nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss die Aufstellung gleichzeitig mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgen.

4 ÄNDERUNG DER FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz des Flächennutzungsplans Bernsdorf ändert sich durch die 1. Änderung folgendermaßen:

Nutzung	Flächenbilanz FNP bisher	Flächenbilanz FNP einschließlich 1. Änderung
Sonderbaufläche	7,6 ha	8,6 ha
Wohnbauflächen	194,8 ha	195,0 ha
Gewerbliche Baufläche	103,5 ha	102,4 ha
Bahnanlagen	41,3 ha	41,2 ha

Der Umfang der der Sonderbauflächen in der Stadt Bernsdorf steigt um 1,0 ha bzw. 13 % sowie der Wohnbauflächen um ca. 0,2 ha.

Gleichzeitig sinkt der Umfang der gewerblichen Bauflächen um ca. 1,1 ha bzw. ca. 1 % sowie der Bahnanlagen um ca. 0,1 ha.

5 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES FNP

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden Versorgungsstrukturen, insbesondere der Nahversorgung in Bernsdorf und in den umliegenden Gemeinden wurde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Dresdener Straße“ eine Auswirkungsanalyse erstellt.¹ Diese schätzt ein:

- Das Konzentrationsgebot i. S. des LEP Sachsen wird erfüllt: Die Stadt Bernsdorf ist von der Regionalplanung Oberlausitz-Niederschlesien als Grundzentrum ausgewiesen, in diesem Zusammenhang ist großflächiger Einzelhandel zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung zulässig. Der Netto-Markt ist hinsichtlich seiner Sortimentsstruktur eindeutig als Nahversorger zu klassifizieren.
- Das Integrationsgebot wird erfüllt: Der Standort des Planvorhabens befindet sich in städtebaulich integrierter Lage in der Kernstadt von Bernsdorf. Vor allem im westlichen Bereich jenseits der Dresdner Straße grenzt Wohnbebauung an, wodurch dem Standort eine fußläufige Nahversorgungsfunktion zukommt.
- Das Kongruenzgebot wird eingehalten: Der zentralörtliche Verflechtungsbereich (Nahbereich) von Bernsdorf wird nicht wesentlich überschritten. Sowohl der bestehende als auch der geplante Netto-Markt erzielen ihre Umsätze zu großen Teilen aus dem Bernsdorfer Stadtgebiet und dem ausgewiesenen Nahbereich (ca. 87 %).
- Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten werden: Es sind keine Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung sowohl in Bernsdorf und seinem Verflechtungsbereich als auch im weiteren Umland zu erwarten.

Das Vorhaben wird aus marktgutachterlicher Sicht als verträglich bewertet.

Die Verkaufsflächengröße des neuen Verbrauchermarktes Dresdener Straße ist gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Dresdener Straße“ mit 1.150 m² vorgesehen. Gegenüber den wegfallenden Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte PENNY Dres-

¹ GMA mbH vom 28.10.2016: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Bernsdorf

dener Straße (650 m²) und NETTO Wittichenauer Straße (720 m²) von insg. 1.370 m² ergibt sich somit insgesamt eine Verkleinerung der Verkaufsfläche um ca. 220 m².

Um die Ansiedlung weiterer neuer Einzelhandelseinrichtungen an anderer Stelle im Stadtgebiet auszuschließen, stellt die Stadt Bernsdorf ein Einzelhandelskonzept und einen einfachen B-Plan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB auf.

Zur Kompensation der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen des VB-Plan-Verfahrens die erforderlichen Ausgleichsflächen auf Grundlage der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verbindlich festgeschrieben.

Aus dem Wegfall von gewerblichen Bauflächen sowie Bahnflächen im FNP-Änderungsbereich ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen, da diese Nutzungen bereits aufgegeben und rückgebaut wurden.

6 UMWELTBERICHT

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll in Anwendung von § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Dresdener Straße“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten, daher wird auf eine gesonderte Umweltprüfung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans verzichtet.