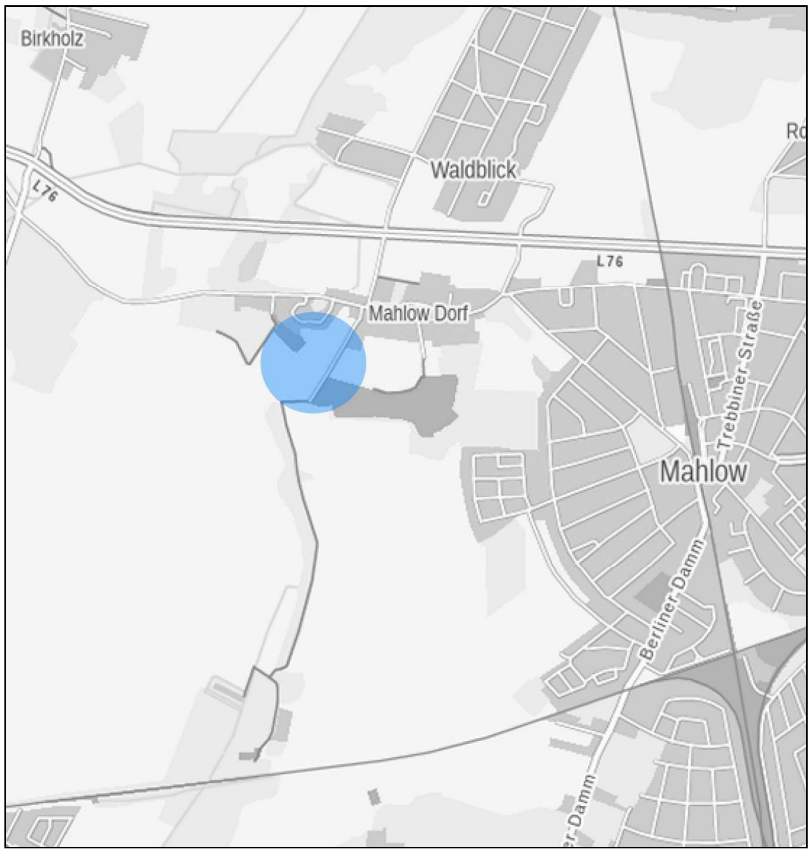


Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

Vorhabenbezogener Bebauungsplan M50 „Öko-Hotel Mahlow Dorf“

(Entwurf zum Satzungsbeschluss)

- Begründung -

Stand 16. Februar 2024

Impressum

Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

Gemeindeplanungsamt
Zülowstraße 12
15827 Blankenfelde-Mahlow

Vorhabenträger:

André Franell
Emser Straße 9
10719 Berlin

Vorhabenplanung:

Sonnenhof GmbH
Bahnhofstraße 55
15806 Zossen

Erschließungsplanung:

Partnergesellschaft mbB Frommeyer und Kaufmann - Bauingenieure
Köpenicker Allee 82
15366 Hoppegarten

Bebauungsplan:

Stadtplanung B. Krause
Landsberger Allee 394
12681 Berlin
Tel. 030 97 00 23 15
spok@spok-berlin.de

Umweltbericht:

Landschaftsplanung
Consulting
Kramstaweg 6
14163 Berlin
Fon: (030) 270 198 99
Fax: (030) 801 8528
t.thiede@ecoplan-thiede.de

Begründung bearbeitet durch:

Bettina Krause
Thomas Thiede
Natalie Rau
Anja Tanke
Jens Scharon

16. Februar 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand ...01

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit ...01
1.2 Plangebiet und Geltungsbereich ...01
1.2.1 Kurzcharakteristik des Plangebietes ...01
1.2.2 Räumliche Lage und verkehrliche Einbindung ...03
1.2.3 Bestand, Bebauungs- und Nutzungsstruktur ...05
1.2.4 Freiraumstruktur ...07
1.2.5 Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen ...07
Landes- und Regionalplanung ...08
Flächennutzungsplanung ...11
INSEK …13
Rahmenplan Freiraumentwicklung Mahlow Dorf …14
Geschützte Biotope …15
Wald …16
Stellplatzsatzung ...16
Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser …16
Immissionsschutz …17
Altlasten ...18
Planfeststellungsbeschluss „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“ …18

2. Umweltbericht ...19

2.1 Einleitung ...19
2.1.1 Anlass ...19
2.1.2 Untersuchungsgebiet ...19
2.2 Ziele des Umweltschutzes ...23
2.2.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit ...23
2.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt …24
2.2.3 Schutzgut Boden …25
2.2.4 Schutzgut Flächen …25
2.2.5 Schutzgut Wasser …25
2.2.6 Schutzgut Klima und Luft …26
2.2.7 Schutzgut Landschaft …26
2.2.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Schutzgüter …27
2.2.9 Übergeordnete Planungen …27
2.2.9.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan… ...27
2.3 Bestand ...29
2.3.1 Mensch ...29
2.3.1.1 Bestand ...29
2.3.1.2 Bewertung ...29
2.3.2 Pflanzen und Tiere ...29
2.3.2.1 Biotoptypen ...29
2.3.2.2 Fledermäuse ...34

2.3.2.3 Brutvögel ...34
2.3.2.4 Reptilien …40
2.3.2.5 Lurche Amphibia …41
2.3.2.6 Bewertung …41
2.3.3 Schutzgut Fläche ...42
2.3.3.1 Bestand ...42
2.3.3.2 Bewertung ...42
2.3.4 Boden / Geologie ...43
2.3.4.1 Bestand ...43
2.3.4.2 Bewertung ...43
2.3.5 Wasser ...43
2.3.5.1 Bestand ...43
2.3.5.2 Bewertung ...43
2.3.6 Klima / Luft ...44
2.3.6.1 Bestand ...44
2.3.6.2 Bewertung ...44
2.3.7 Landschaft ...44
2.3.7.1 Bestand ...44
2.3.7.2 Bewertung ...44
2.3.8 Kultur- und Sachgüter ...45
2.3.8.1 Bestand ...45
2.3.8.2 Bewertung …45
2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Auswirkungsprognose) - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen ...45
2.4.1 Mensch/Bevölkerung ...46
2.4.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt …47
2.4.2.1 Artenschutzrechtliche Prüfung ...48
2.4.2.2 Ermittlung beurteilungsrelevanter Artengruppen ...49
2.4.2.3 Artenschutzrechtliche Prüfung – Brutvögel …51
2.4.2.4 Artenschutzrechtliche Prüfung – Reptilien …53
2.4.2.5 Ergebnis artenschutzrechtliche Prüfungen …54
2.4.3 Fläche …54
2.4.4 Boden …56
2.4.5 Wasser …57
2.4.6 Klima und Lufthygiene …58
2.4.7 Landschafts- und Ortsbild …58
2.4.8 Kultur- und Sachgüter …59
2.4.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen …59
2.5 Eingriffsregelung ...59
2.5.1 Übersicht über die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen ...59
2.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich …60
2.5.2.1 M1 Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung ...60
2.5.2.2 M2 Festlegungen zu BE-Flächen und Baustellenzufahrten ...60
2.5.2.3 M3 Schutz von Flächen vor Verschmutzung und Verdichtung …60

2.5.2.4 M4 Schutz der an die Baustelle grenzenden Biotope bzw. Vegetationsbestände und Gehölze durch eindeutige Abgrenzung des Baubereiches (Bauzaun) …60
2.5.2.5 M5 Kontrolle der Bäume auf geschützte Lebensstätten …61
2.5.2.6 M6 Anlage von Ersatzlebensräumen bzw. -niststätten als Ausgleich für verloren gegangene Reviere …61
2.5.2.7 M7 Pflanzung von Gehölzen zur Vermeidung von Störung der Feldlerche …62
2.5.2.8 M8 Anlage eines Ersatzhabitats …62
2.5.2.9 M9 Pflege des Eidechsenhabitats …63
2.5.2.10 M10 Mahd und Anlage eines Reptilienschutzzauns auf Fangflächen …63
2.5.2.11 M11 Fang und Umsiedlung von Zauneidechsen …63
2.5.2.12 M12 Entwicklung von Ausgleichsflächen für Biotop- und Bodenverlust …63
2.5.2.13 M12a Gehölzstreifen (externe Maßnahme) ...65
2.5.2.14 M13 Einleitung von Niederschlagswasser in Naturteich und Feld-Soll nach Vorreinigung …66
2.6 Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung ...66
2.6.1 Eingriffe in das Schutzgut Mensch ...66
2.6.2 Eingriffe in Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt …67
2.6.3 Eingriffe in den Boden …67
2.6.4 Eingriffe in das Wasser …67
2.6.5 Eingriffe in das Klima …68
2.6.6 Eingriffe in die Landschaft …68
2.6.7 Kompensation der Eingriffe bei Durchführung der Empfehlungen …68
2.7 Zusammenfassung ...71
2.8 Literatur und Quellen ...72
Anlage 1: Baumbestandsliste …74
Anlage 2: Pflanzliste ...80

3. Planinhalt ...82
3.1 Intentionen des Planes, Ziele und Zwecke der Planung ...82
3.2 Nutzungskonzept / Städtebauliches Konzept ...82
3.3 Planungsalternativen …87
3.4 Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen …87
3.5 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen …88
3.5.1 Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung ...88
3.5.2 Städtebauliche Festsetzungen ...89
Art der baulichen Nutzung ...89
Maß der baulichen Nutzung ...91
Überbaubare Grundstücksflächen ...93
Flächen für Stellplätze und erforderliche Nebenanlagen …94
Verkehrsflächen …96
Grünflächen …98
Flächen für die Landwirtschaft …99
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen …100

3.5.3 Örtliche Bauvorschriften ...101
Gestaltung der Dächer …101
3.5.4 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege ...101
Wasserhaushaltsschonende Maßnahmen, Bodenschutz ...101
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen …102
Ausgleichsmaßnahmen ...103
Artenschutz …106
Einfriedungen …108
3.5.5 Nachrichtliche Übernahmen ...108
Denkmalschutz …108
Stellplatzsatzung ...110
Baumschutzsatzung ...111
Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser …111
Schutzbereiche des Flughafens Berlin-Brandenburg …112
Leitungsrechte …112
3.5.6 Hinweise 112
Gesetzlich geschützte Biotope ...112
Gewässer II. Ordnung …113
3.5.7 Sonstiges …114
Ver- und Entsorgung ...114
Löschwasserversorgung / Brandschutz …115
Altbergbau …115
Kampfmittelfreiheit …115
3.5.8 Flächenbilanz …116

4. Durchführungsvertrag ...117

5. Auswirkungen des Bebauungsplans ...119

5.1 Stadtplanerische Auswirkungen ...119
5.2 Auswirkungen auf die Umwelt ...119
5.3 Soziale Auswirkungen und Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung …119
5.4 Auswirkungen auf die öffentliche Infrastruktur …120
5.5 Verkehrliche Auswirkungen …121
5.6 Notwendige bodenordnende und sonstige Maßnahmen …121
5.7 Finanzielle Auswirkungen …122
5.8 Personalwirtschaftliche Auswirkungen …122

6. Grundlagen der Verfahrensdurchführung ...123

6.1 Verfahrensablauf …123
6.2 Rechtsgrundlagen ...126

Anhang ...127

Abkürzungsverzeichnis …127
Quellenverzeichnis ...129

Anlagen

1. Textliche Festsetzungen
2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan)
3. Verkehrsuntersuchung B-Plan M50 Ökohotel Mahlow Dorf, 15831 Blankenfelde-Mahlow. Stand 01.09.2022. Erstellt durch die BERNARD Gruppe
4. Baugrundgutachten (Baugrundvorgutachten) Bauvorhaben Errichtung einer Biohotelanlage in 15831 Blankenfelde-Mahlow, OT Mahlow Dorf, Diedersdorfer Straße. Stand 05.05.2023. Erstellt durch GEO line Baugrund-Ingenieurbüro, Berlin.
5. Feldsoll am Standort Mahlow-Dorf. Gutachterliche Einschätzung der Biotopausstattung im Hinblick auf den Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG und § 18 BgbNatSchAG. Stand 27.07.2022. Erstellt durch Dr. rer. nat. Jochen Halfmann und Dipl.-Biol. Yoko Rothe, Berlin
6. Schallimmissionsprognose B-Plan M50 „Öko-Hotel in Mahlow Dorf“ in Blankenfelde-Mahlow. Erstellt durch die Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 26.09.2023
7. Pflege- und Entwicklungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan M 50 „Öko-Hotel Mahlow Dorf“. Erstellt durch Ecoplan Thiede Landschaftsplanung & Consulting, Berlin 16.02.2024

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow beabsichtigt, auf dem Areal einer teilweise brachgefallenen ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte südlich von Mahlow Dorf die Errichtung einer Hotelanlage mit ergänzenden gastronomischen Einrichtungen, Freizeit- und Erholungsanlagen etc. zu ermöglichen. Die Nutzungen sollen in ein Gartenland mit Nutzpflanzen eingebettet werden und einen ökologischen und landwirtschaftlichen Bezug haben.

Da sich die Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbauch (BauGB) befinden, erfordert die beabsichtigte Schaffung von Baurecht als Grundlage die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Um Spannungen zu vermeiden, sind differenzierte Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und zur Erschließung erforderlich. Diese sind nur mit einem qualifizierten Bebauungsplan möglich. Ein qualifizierter Bebauungsplan enthält mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen.

Der Bebauungsplan wird als vorhandenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Bestandteil des Bebauungsplans ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der das Vorhaben konkretisiert. Zudem wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger unter anderem zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

1.2 Plangebiet und Geltungsbereich

1.2.1 Kurzcharakteristik des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans M50 „Öko-Hotel Mahlow Dorf” umfasst eine etwa 8,4 ha große Fläche im Ortsteil Mahlow der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Die Fläche erstreckt sich südlich der Ortslage von Mahlow Dorf beidseitig der Diedersdorfer Straße vorwiegend in West-Ost-Richtung über eine Länge von etwa 700 m zwischen einem Abzweig der Teltower Straße im Westen und der Verlängerung der Blankenfelder Straße im Osten.

Das Plangebiet ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Intensivacker, Weideland) und Ruderalflächen geprägt. Darüber hinaus umfasst das Gebiet im Westen leerstehende Stallanlagen und zugehörige bauliche Anlagen.

Das Plangebiet wird im äußersten Nordwesten durch ein am Ende eines Abzweigs von der Teltower Straße gelegenes Kleingewässer begrenzt. Die Teltower Straße bildet im Bereich der Einmündung der Diedersdorfer Straße und etwas weiter westlich im Bereich einer aktuell im Bau befindlichen Privatstraße die nördliche Grenze des Geltungsbereichs. Dort umfasst der Geltungsbereich jeweils noch Teile der Teltower Straße in den Einmündungsbereichen. Zwischen dem Kleingewässer im Westen und der Diedersdorfer Straße ist die nördliche Grenze des Geltungsbereichs im Westen zunächst an den

Einfriedungen der nördlich angrenzenden Wohnbebauung und einem Graben, der teilweise von einer Reihe hoher Birken begleitet wird, ablesbar. Weiter östlich ist die nördliche Grenze des Geltungsbereichs nicht in der Örtlichkeit ablesbar. Westlich der Diedersdorfer Straße verläuft diese Grenze in etwa in gradliniger Fortsetzung der Einfriedungen der Wohnbebauung an der Straße Teltower Berge.

Die westliche Grenze des Geltungsbereichs bildet ein unbefestigter Weg in Fortsetzung des Abzweigs der Teltower Straße nach Süden. Die südliche Geltungsbereichsgrenze ist überwiegend nicht in der Örtlichkeit ablesbar. Nur östlich der Diedersdorfer Straße verläuft die Grenze ungefähr an der Waldkante. Die östliche Grenze des Geltungsbereichs bildet im Süden und Norden die Diedersdorfer Straße, die sich noch vollständig im Plangebiet befindet. Dazwischen erstreckt sich das Plangebiet in einer Tiefe von bis zu 100 m bis zu den Baumbeständen entlang des Wanderwegs in Fortsetzung der Blankenfelder Straße.

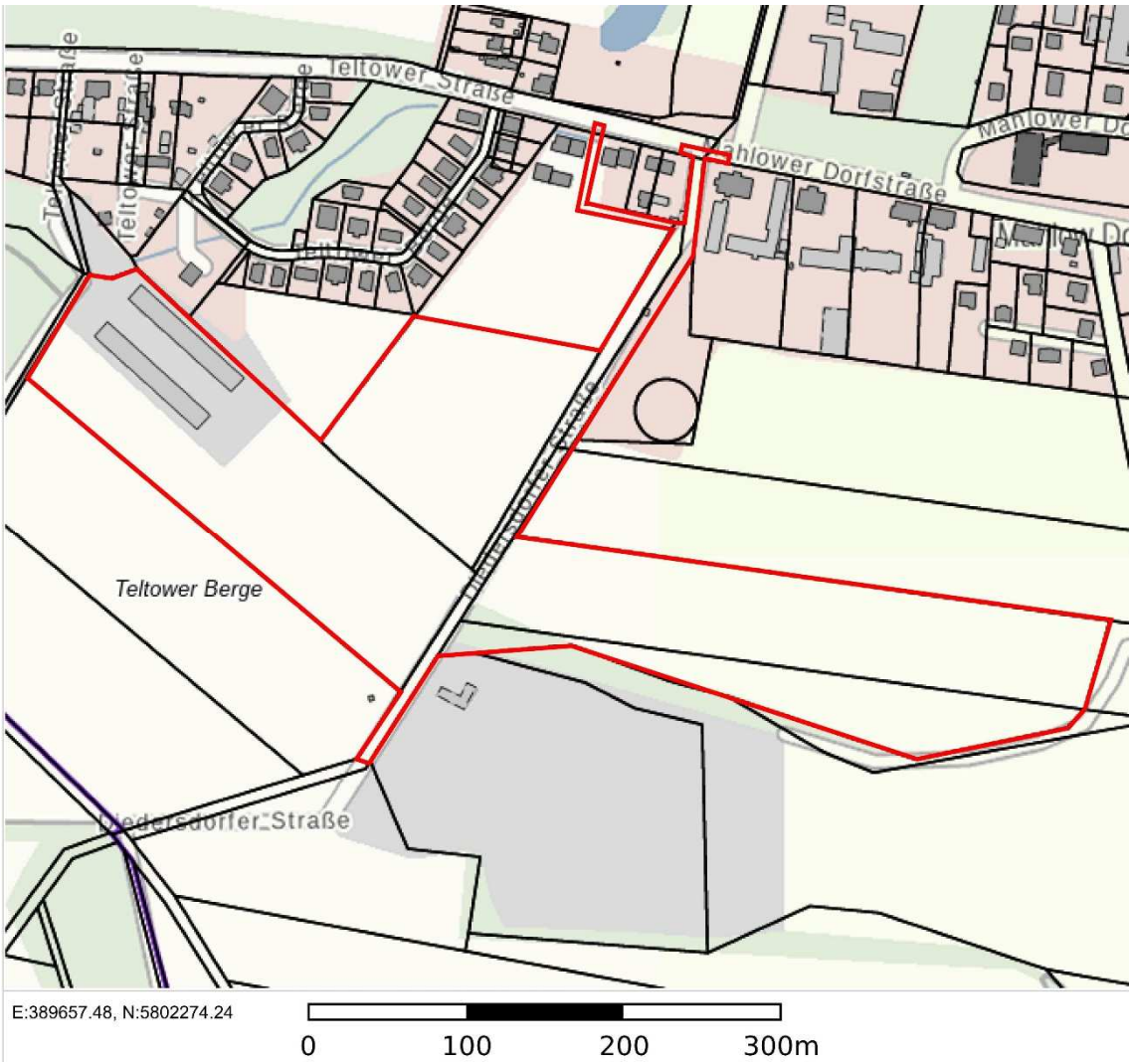


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans[1]

[1] Darstellung SPOK Stadtplanung B. Krause, Kartengrundlage: Geoportal Brandenburg©GeoBasis-DE/LGB 2023, dl-de/by-2-0

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 19.05.2022 wurde der Geltungsbereich im Entwurf zum Bebauungsplan den Erfordernissen angepasst. Im Nordwesten wurde das Plangebiet um die Flächen des Abzweigs von Teltower Straße und das dort gelegene Kleingewässer reduziert, da kein Planungserfordernis für diese Flächen mehr besteht. Im Norden wurde der Geltungsbereich zur Führung eines zusätzlichen Fuß- und Radwegs um Flächen des Flurstücks 402 erweitert. Das Flurstück 402 wurde Anfang 2024 in die Flurstücke 636, 637 und 638 geteilt.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Mahlow befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Stand Liegenschaftskataster Februar 2024):

Flur 1
Flurstück: 1182 teilweise

Flur 3
Flurstücke: 55 teilweise, 67/1, 67/2 teilweise, 366, 368, 373, 636 teilweise, 637 teilweise, 638, 401

Die Straßen- und Wegeflurstücke (Flurstück 1182 tw. der Flur 1 sowie Flurstücke 55 tw., 67/1, 67/2 tw. und 401) befinden sich in kommunalem Eigentum. Alle übrigen Flurstücke sind Eigentum des Vorhabenträgers.

1.2.2 Räumliche Lage und verkehrliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im äußersten Nordwesten der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow südwestlich der Ortslage von Mahlow Dorf, in der Nähe der Gemeindegrenze zu Großbeeren (Ortsteil Diedersdorf). Die Bebauung in Mahlow Dorf ist entlang der Mahlower Dorfstraße überwiegend durch Gehöftstrukturen geprägt. Neben Wohnnutzungen gibt es dort auch einzelne gewerbliche Nutzungen. Im Bereich des Dorfangers befinden sich Kirche und eine Schule, bei der es sich um das ehemalige, inzwischen weitgehend überformte Gutshaus handelt. Nördlich des Angers gibt es außerdem einen größeren Gewerbebetrieb (Reifendienst).

In den letzten zwei Jahrzehnten ist vor allem südlich der Dorfstraße neue Wohnbebauung, überwiegend in Einfamilienhäusern, errichtet worden. Ein neues Wohngebiet aus der jüngsten Vergangenheit grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet an: dort sind beidseitig der neu angelegten Straße Teltower Berge Einzel- und Doppelhäuser mit insgesamt 30 Wohneinheiten entstanden (so genannte Geosiedlung). Zwischen der Geosiedlung und den Wohngebäuden an der Teltower Straße westlich der Diedersdorfer Straße wird zurzeit die noch vorhandene Baulücke mit mehreren Doppelhäusern beidseitig einer Privatstraße geschlossen.

Weiter westlich schließt sich entlang der Teltower Straße weitere Wohnbebauung an. Südlich dieser Hauptstraße befindet sich am gleichnamigen Abzweig außerdem ein Gelände mit Wochenendnutzung in Wohnwagen und Datschen. Weitere Erholungsnutzungen finden sich am Ortsausgang. Dort befindet sich nördlich der Teltower Straße der Mahlower See mit Badestrand, Pension und Restaurant und südlich der Teltower Straße ein Campingplatz. Vom Campingplatz aus führt ein Fußweg entlang der Felder um eine Fläche mit Gehölzbeständen herum zurück in Richtung Plangebiet. Bei der Fläche

handelt es sich um eine Altablagerung. Dort hat ein Unternehmen für Landschafts- und Grünflächenbau biologisch abbaubare Abfälle, Althölzer, Erdaushub und Bauabfälle abgelagert. Ein Netz aus Trampelpfaden durchzieht die Fläche.

Südlich und östlich schließen sich an das Plangebiet überwiegend ausgedehnte Landwirtschaftsflächen an. Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs an der Diedersdorfer Straße befindet sich auf der westlichen Straßenseite ein Sendemast. Östlich der Diedersdorfer Straße erstreckt sich das Betriebsgelände eines Recyclingbetriebes (Containerdienst). Östlich davon entwickelt die Gemeinde auf Flächen einer ehemaligen Deponie unter Beibehaltung der bewegten Topografie ein Naherholungsgebiet mit Wegenetz, Aussichtspunkten etc. Ein Teil der Flächen, die sich südlich des Plangebiets befinden, soll aufgeforstet werden. Etwas nordöstlich des Geltungsbereichs erstreckt sich schließlich jenseits der Blankenfelder Straße der evangelische Friedhof Mahlow.

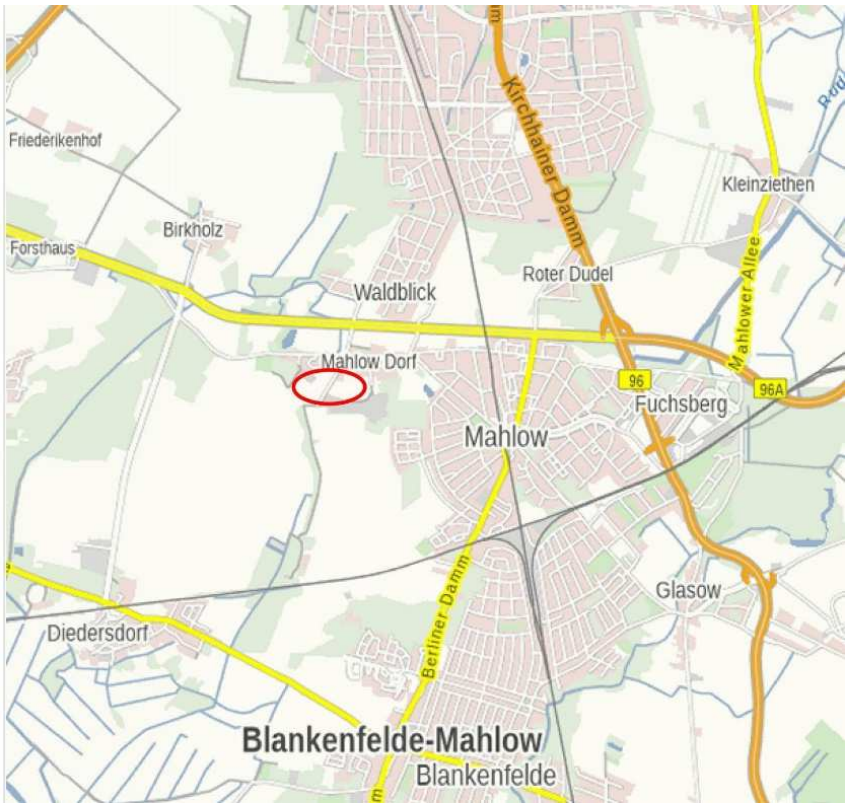


Abb. 2: Lage des Plangebietes[2]

Über den Abzweig der Teltower Straße im Westen und die Diedersdorfer Straße ist das Plangebiet an das örtliche Straßennetz angebunden. Beide Straßen münden in den Straßenzug Teltower Straße – Mahlower Dorfstraße, über den nach etwa 1 km die Landesstraße L 76, die in diesem Bereich 2-spurig in beide Richtungen ausgebaut ist, erreicht wird. Über diese sind nach weiteren 2 km die autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße B 96, die nach Berlin und zum Berliner Autobahnring A 10 führt, und die Bundesstraße B 96a, die zur Autobahn A 113 mit Anschluss an den rund 17 km entfernten Flughafen Berlin Brandenburg (BER) führt, zu erreichen. Das Plangebiet ist damit gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

[2] Darstellung SPOK Stadtplanung B. Krause, Kartengrundlage: Geoportal Brandenburg©GeoBasis-DE/LGB 2022, dl-de/by-2-0

Für Radfahrer existiert ein überörtliches Radwegenetz, das unter anderem durch die Diedersdorfer Straße führt. Etwas südlich des Plangebietes gibt es einen Knotenpunkt mehrerer Wege.

Bushaltestellen befinden sich in der Mahlower Dorfstraße gegenüber der Schule im Dorfkern und in der Teltower Straße am Abzweig der Straße An der Badeanstalt. Beide Haltestellen sind vom Plangebiet aus in maximal 10 Minuten fußläufig erreichbar. Die Haltestellen werden von zwei Buslinien bedient. Es bestehen täglich zwischen 5 und 22 Uhr Verbindungen zum S-Bahnhof Mahlow, zum S-Bahnhof Blankenfelde (mit Anschluss an die Regionalbahn), zum S-Bahnhof Waßmannsdorf und zum S-Bahnhof Teltow. Das Plangebiet ist folglich auch relativ gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

1.2.3 Bestand, Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Zum Plangebiet gehören überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese werden durch die Diedersdorfer Straße in zwei Bereiche geteilt.



Abb. 3: Luftbild mit Geltungsbereich[3]

[3] Darstellung SPOK Stadtplanung B. Krause, Quelle Luftbild: Geoportal Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB 2023, dl-de/by-2-0

Die Flächen östlich der Diedersdorfer Straße sind intensiv ackerbaulich genutzt. Nur ganz im Süden an der Diedersdorfer Straße erstreckt sich eine dicht mit Gehölzen bewachsene Fläche, die den Gewerbebetrieb im Bereich der ehemaligen Deponie abschirmt, bis auf das Vorhabengrundstück. Im Osten ist zurzeit lediglich ein schmaler Gehölzstreifen vorhanden. Von der Diedersdorfer Straße bis zur östlichen Geltungsbereichsgrenze steigt das Gelände leicht dann. Der Höhenunterschied beträgt maximal 4 m.




Abb. 4 und 5: Blick auf die Teilflächen östlich und westlich der Diedersdorfer Straße

Die ebenfalls überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich der Diedersdorfer Straße sind insgesamt strukturierter. Von der Diedersdorfer Straße werden sie durch eine dichte Baum- und Gehölzreihe aus überwiegend Pappeln abgegrenzt. Jenseits dieser Gehölzreihe verläuft ein unbefestigter Weg, begleitet von einer Böschung. Etwa 20-25 m weiter westlich existiert ein Graben. Die zwischen Böschung und Graben gelegenen Flächen werden teilweise als Weideland genutzt.

Etwa in der Mitte des westlichen Gebietsteils im Grenzbereich zur neuen Wohnsiedlung befindet sich – teilweise außerhalb des Geltungsbereiches – ein Soll mit umgebendem Gehölzbestand, das als Biotop geschützt ist. Es ist zurzeit nicht wasserführend. Ein Graben führt von dort in Richtung des bereits erwähnten Grabens, eine Verbindung besteht aber nicht mehr.




Abb. 6 und 7: Soll und Graben im Plangebiet

Westlich des Kleingewässers befinden sich die einzigen baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs. Es handelt sich um zwei langgestreckte ehemalige Stallgebäude mit einer Grube in der Mitte. Die Flächen werden derzeit teilweise zur Anzucht von Setzlingen genutzt. Darüber hinaus werden auf der Freifläche Hühner gehalten. Die eingeschossigen Gebäude werden flankiert von zwei Baumreihen, einer Reihe Birken im Norden und einer Reihe Pappeln im Süden. Südöstlich der Gebäude befindet sich ein Beachvolleyball-Platz.

Auch das Gelände westlich der Diedersdorfer Straße ist leicht gewellt und steigt von Norden nach Süden und von Westen nach Osten an. Der maximale Höhenunterschied beträgt sowohl in Nord-Süd- als auch in West-Ost-Richtung etwa 8 m.




Abb. 8 und 9: ehemalige Stallanlagen und Güllegrube

Die im Plangebiet gelegene Diedersdorfer Straße ist überwiegend in einer Breite von etwa 3 m mit Beton befestigt. Zusätzlich gibt es eine Ausweichstelle und eine weitere Aufweitung im Bereich der Zufahrt zum Gewerbebetrieb. In Norden erstrecken sich teilweise private Nutzungen bis auf das Straßenflurstück.

Die weiter westlich in den Geltungsbereich aufgenommene Fläche umfasst Teile einer derzeit im Bau befindlichen Privatstraße und Flächen südlich der Wohnbebauung Teltower Straße 2 bis 4a. Die Flächen liegen brach.

1.2.4 Freiraumstruktur

Eine differenziertere Bewertung des Naturhaushalts und der Landschaft einschließlich der Vegetationsstrukturen und Biotope ist im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 2 dokumentiert.

1.2.5 Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan M50 „Öko-Hotel Mahlow Dorf“ gibt es Vorgaben durch bestehende übergeordnete Planungen, die im Folgenden kurz dargestellt werden. Darüber hinaus wird auch ein Überblick über die sonstigen bestehenden Planungen und Planungsvorgaben gegeben, deren Inhalte bei der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden und auch bei der Umsetzung des Bebauungsplanes weiter zu berücksichtigen sind.

Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Städte und Gemeinden, also die Flächennutzungspläne und Bebauungspläne, an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Landesplanung

Die für das Plangebiet relevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus dem gemeinsame Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin (LEPro), dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sowie aus dem Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS).

„Stärken stärken“ lautet das raumordnerische Leitbild der gemeinsamen Landesplanung von Berlin und Brandenburg, das im **gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** – in Kraft getreten am 1. Februar 2008 – verankert wurde. In diesem Sinne sollen gemäß § 1 Abs. 2 LEPro 2007 die vorhandenen Stärken und Potenziale der unterschiedlich geprägten Teilräume der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Dabei soll die Entwicklung im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips räumlich polyzentral und nachhaltig im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele erfolgen, um langfristig im gesamten Raum eine hohe Lebensqualität zu sichern und die Voraussetzungen zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse zu ermöglichen.

Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Dabei soll die Innenentwicklung, d. h. die Entwicklung des bestehenden Bebauungszusammenhangs, grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung, die zur Inanspruchnahme neuen Freiraums führt, haben und die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen Priorität haben (§ 5 Abs. 2 LEPro 2007). Bei der Siedlungsentwicklung sollen nach § 5 Abs. 3 LEPro 2007 verkehrssparende Strukturen angestrebt werden. Dabei sind unterschiedliche Nutzungen im Idealfall einander so zuzuordnen, dass sie möglichst fußläufig erreichbar sind und auf diese Weise Verkehr vermieden wird.

Einen konkreten Rahmen für die Bauleitplanung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow setzt der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** – in Kraft getreten am 1. Juli 2019 –, der die im Landesentwicklungsprogramm enthaltenen Grundsätze vertieft und räumlich konkretisiert. Seine Festlegungen gliedern sich in Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Die genannten Grundsätze sind abwägungspflichtig und müssen auf diese Weise Eingang in die kommunale Bauleitplanung, also auch in die Bebauungsplanung, finden. Dagegen sind die im LEP HR formulierten Ziele beachtungspflichtig, das heißt es existiert für die Gemeinde kein Abwägungsspielraum.

Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen, gesellschaftlichen und kulturellen Lebens sollen gemäß LEP HR die zentralen Orte sein. Dabei sieht der LEP HR eine Beschränkung des Zentrale-Orte-Systems auf die Metropole Berlin sowie Oberzentren, Mittelzentren und Mittelzentren in Funktionsteilung vor. Der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, die

eine so genannte Achsengemeinde des Berliner Umlandes ist, wird im LEP HR eine mittelzentrale Funktion zugewiesen. Gemäß Ziel 3.6 sind in den Mittelzentren die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dies betrifft unter anderem die Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen, die Einzelhandelsfunktionen sowie die Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Wissenschafts-, Gesundheits-, Sport- und sozialen Versorgungsfunktionen.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung trifft der LEP HR die Festlegung, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen soll. Außerdem sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden, um Verkehr zu minimieren. (Grundsatz 5.1.)

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich die Festlegung als Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 des LEP HR. Danach ist der Gestaltungsraum Siedlung Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Allerdings haben die Gemeinden insgesamt große Spielräume zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraums. Beschränkungen für die Siedlungsflächenentwicklung wie für Flächen außerhalb der Gestaltungsräume Siedlung gelten hier nicht.

Im Unterschied zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung werden der Entwicklung von gewerblich genutzten Flächen und Gewerbebetrieben – mit Ausnahme von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen – durch den LEP HR quantitativ keine Grenzen gesetzt, um insgesamt eine wachstumsstarke Wirtschaftsregion mit dauerhaften, wettbewerbsfähigen Arbeitsplätzen zu sichern.

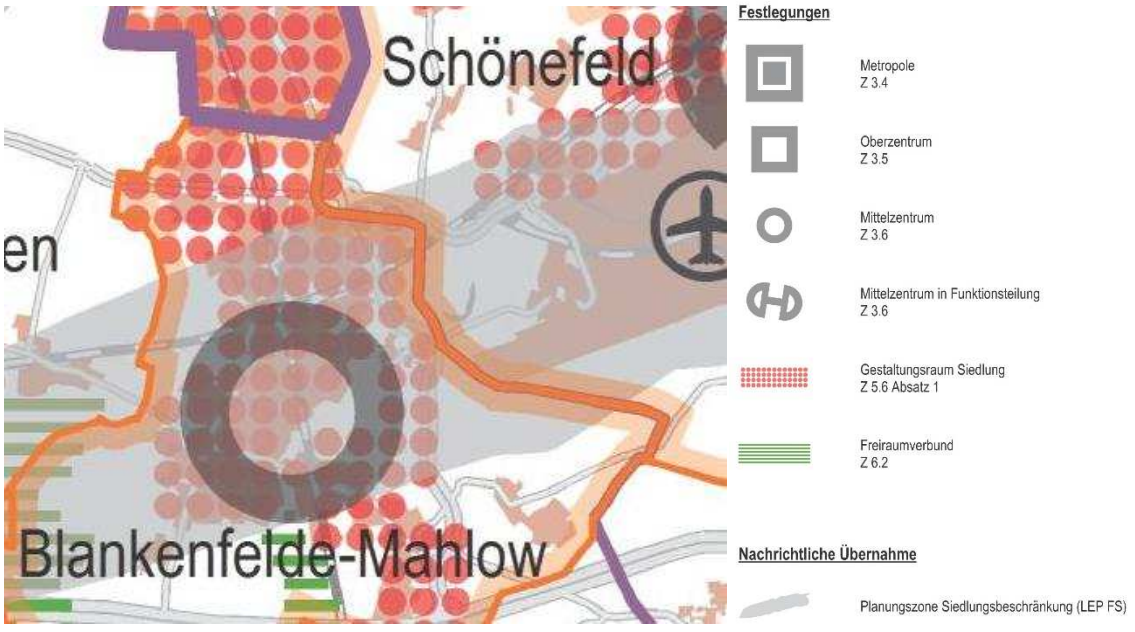


Abb. 10: Ausschnitt aus dem LEP HR, Gemeinsame Landesplanungsabteilung 2019

Der **Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS),** – in Kraft getreten am 16. Juni 2006 –, sichert den Ausbau des Flughafens in Schönefeld landesplanerisch ab. Inhalt des LEP FS sind neben der eigentlichen Flughafenfläche Trassen

und Korridore für die Straßen- und die Schienenanbindung sowie Planungszonen Siedlungsbeschränkung und Bauhöhenbeschränkung.

Die Planungszonen Siedlungsbeschränkung und Bauhöhenbeschränkung erstrecken sich bis in die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Während das Plangebiet von der Planungszone Siedlungsbeschränkung nicht erfasst wird, tangiert die Planungszone Bauhöhenbeschränkung mit Höhen von maximal ca. 125 m bis etwa 135 m über Normalhöhennull (NHN) den südöstlichen Teil des Geltungsbereiches. Diese ist nach Informationen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung allerdings landesplanerisch nicht mehr maßgeblich, da beim Überschreiten der festgelegten Bauhöhen kein Bauverbot besteht, sondern die Genehmigung unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Luftfahrtbehörde steht.[4] Die Planungszone Bauhöhenbeschränkung entspricht dem Bauschutzbereich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz.

Schließlich legt der LEP FS für den engeren Wirkbereich des Flughafens noch einen gemeindeübergreifenden „Handlungsschwerpunkt Flughafenumfeldentwicklung“ fest, zu dem auch die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow gehört. Zielstellung ist eine abgestimmte Entwicklung des Flughafenumfeldes beispielsweise im Bereich der verkehrlichen Infrastruktur, aber auch hinsichtlich der Gewerbesicherung und -entwicklung.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Bebauungsplan im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung steht. Die Flächen gehören zwar zum planungsrechtlichen Außenbereich, sind aber teilweise baulich vorgeprägt und schließen unmittelbar an bebaute Flächen an. Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden und müssen lediglich ertüchtigt werden. Die Flächen gehören außerdem zum explizit für die Siedlungsflächenentwicklung vorgesehenen Gestaltungsraum Siedlung.

Mit Schreiben vom 7. September 2021 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) im Rahmen der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt, dass kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen sei, mit Schreiben vom 29.11.2022 bzw. vom 08.08.2023 im Rahmen der frühzeitigen bzw. förmlichen Behördenbeteiligung, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst sei.

Regionalplanung

Einen konkreten Rahmen für die kommunale Bauleitplanung setzt in der Regel der Regionalplan als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung. Für die Region „Havelland-Fläming”, zu der die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow gehört, existiert jedoch mit dem sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“– in Kraft getreten am 23. Dezember 2020 – lediglich ein rechtswirksamer sachlicher Teilplan. Dieser enthält keine für das B-Plan-Gebiet maßgeblichen Inhalte.

Derzeit befinden sich außerdem der Regionalplan 3.0 und der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 im Aufstellungsverfahren.

[4] Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 07.09.2021 zur Zielanfrage

Der Regionalplan 3.0 soll insbesondere Festlegungen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, zum vorbeugenden Hochwasserschutz, zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und zum Freiraum treffen.

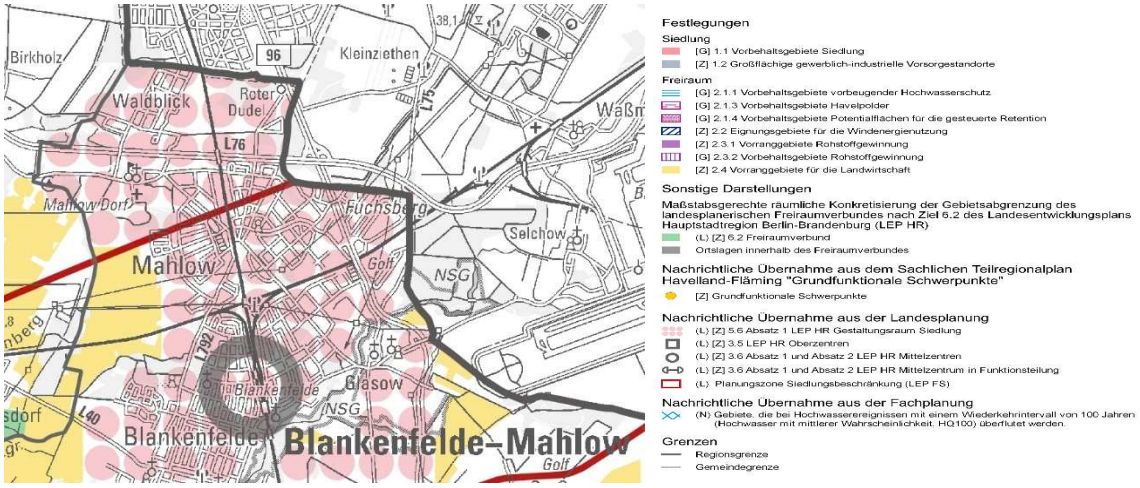


Abb. 11: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Entwurfs zum Regionalplan

Für das Plangebiet übernimmt der Regionalplan-Entwurf nachrichtlich die Festlegung als Gestaltungsraum Siedlung aus dem LEP HR. Weitere flächenbezogene Festlegungen für den Geltungsbereich sind im Regionalplan-Entwurf nicht enthalten.

Die Festsetzungen des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan M50 „Öko-Hotel Mahlow Dorf“ stehen somit im Einklang mit den geplanten Festlegungen des Regionalplans 3.0.

Der sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 liegt als Entwurf mit Stand Juni 2023 vor. Die Inhalte dieses Teilregionalplans berühren den Bebauungsplan weder räumlich noch sachlich.

In ihren Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 21.11.2022 und zum Entwurf des Bebauungsplans vom 19.07.2023 hat die Regionale Planungsgemeinschaft mitgeteilt, dass Belange der Regionalplanung durch den Bebauungsplan nicht berührt würden.

Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), der in den Jahren 2007 bis 2011 aufgestellt wurde und zurzeit in der Fassung der 5. Änderung vom 11. September 2023 wirksam ist.

Der FNP trifft eine Flächenvorsorge für einen langfristigen Anstieg der Bevölkerungszahl Blankenfelde-Mahlows auf etwa 30.000 Personen. Die Infrastruktureinrichtungen werden sogar auf eine Bevölkerungszahl von 36.000 Einwohner ausgerichtet. Zielstellung ist eine Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Erholung sowie der Naturraumfunktionen als Einheit unter Berücksichtigung positiver und negativer Einflussfaktoren durch Berlin und den benachbarten Flughafen, wobei der Schwerpunkt auf die Ausprägung der Wohn- und Arbeitsfunktion gelegt wird. Für den Bereich Mahlow Dorf

formuliert der FNP die Aufwertung als Entwicklungsziel. Als Leitbild für die Flächennutzungsplanung wird außerdem die Entwicklung von Mahlow Dorf zu einem Naherholungsgebiet genannt.[5]

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im FNP überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das vorhandene Soll und der längs durch das Plangebiet verlaufende Graben mit einer Querverbindung zum Soll sind als Wasserflächen dargestellt. Der Graben verband in früheren Zeiten das Soll im Plangebiet mit einem nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Biotop. Eine kleine Teilfläche des Geltungsbereichs erstreckt sich außerdem auf eine Fläche, die von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ausgenommen wurde.

Im FNP ist zudem eine Fläche für Maßnahmen zur Pflege / Gestaltung der Landschaft enthalten (M8). Die Maßnahme ist im Landschaftsplan Blankenfelde-Mahlow folgendermaßen beschrieben: „Rückbau von zwei Stallgebäuden mit 90 m x 12 m (2.160 m²) und Entwicklung von Landlebensräumen für Amphibien (ca. 1.000 m²)“[6] Die Größe der Maßnahmenfläche wird mit 3.160 m² beziffert.

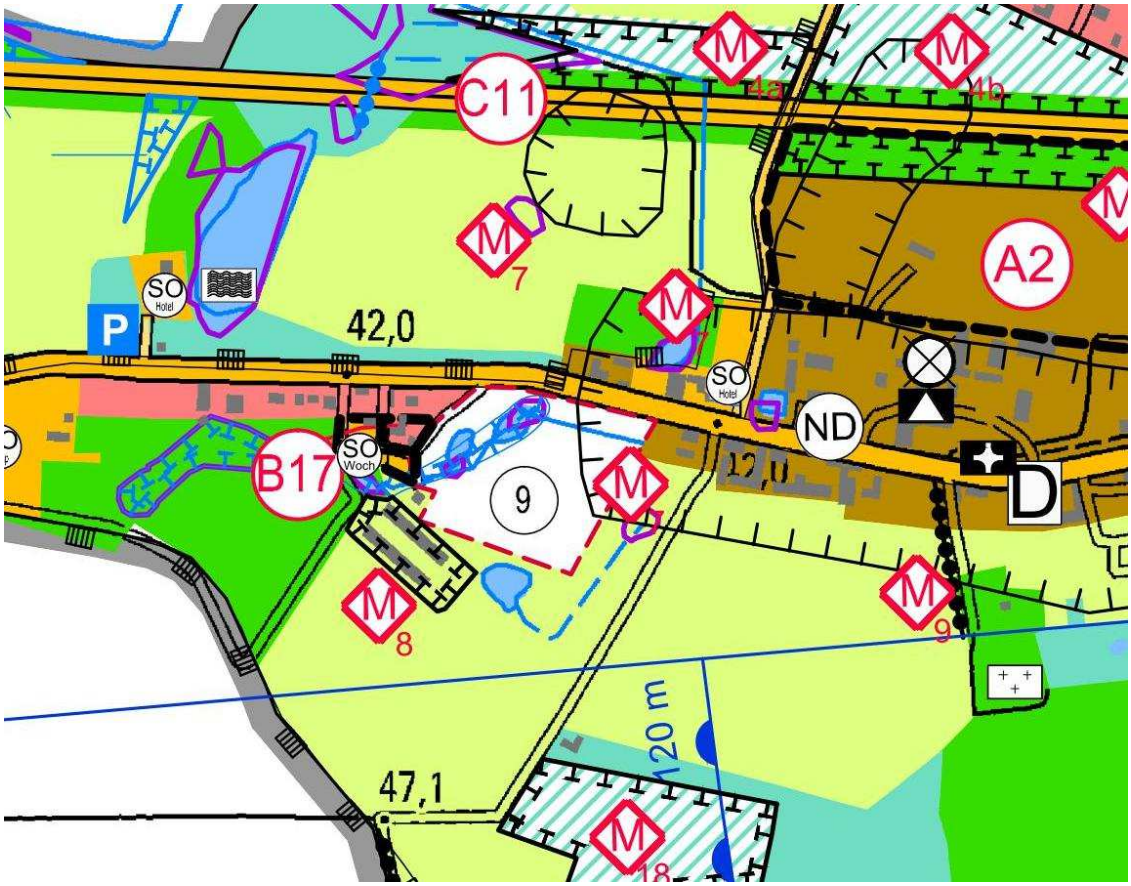


Abb. 12: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP, Gemeinde Blankenfelde-Mahlow 2018

Nachrichtlich übernommen werden im FNP das Bodendenkmal, das sich bis in den Geltungsbereich erstreckt und der Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Brandenburg gemäß LEP FS (siehe auch Abschnitt „Landes- und Regionalplanung“).

[5] vgl. Begründung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, 2011, S. 41 und 56 f.
[6] aus: Landschaftsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, Textteil, Stand Juni 2010, S. 188

Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Da eine Entwicklung von Baugebieten aus Flächen für die Landwirtschaft nicht möglich ist, ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Entwurf zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt deshalb entsprechend den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dar. Darüber hinaus werden die Flächen für Ersatzmaßnahmen für die Inanspruchnahme der Maßnahmenfläche M8 und die wesentlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die zusätzlich durch die neuen Bauflächen vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft dargestellt. Die Fläche des Solls wird entsprechend der inzwischen erfolgten Bewertung als geschütztes Biotop dargestellt.

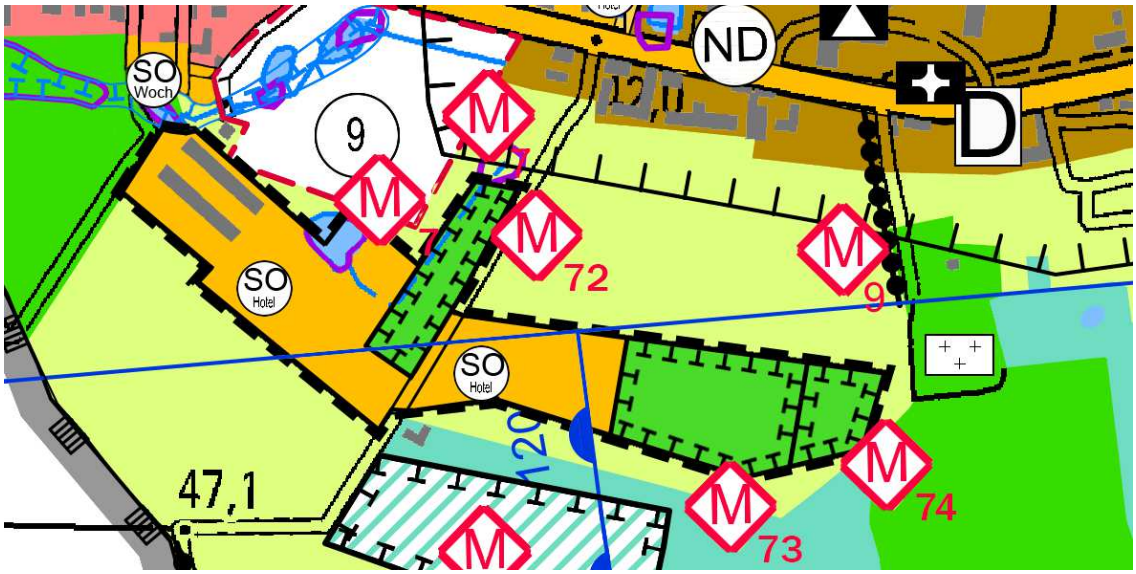


Abb. 13: Entwurf zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stand 13.09.2023

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde.am 19.10.2023 von den Gemeindevertretern festgestellt und anschließend beim Landkreis zur Genehmigung eingereicht.

INSEK

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow hat als langfristigen Strategieplan für die künftige kommunale Entwicklung am 6. Oktober 2021 ein Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INSEK)[7] beschlossen. Nach einer Bestandserfassung und -analyse wurden in einem umfassenden Abstimmungsprozess wesentliche Handlungsbedarfe und Potenziale der Gemeindeentwicklung herausgearbeitet und auf dieser Grundlage räumliche Leitbilder, Entwicklungsziele, zentrale Vorhaben und Handlungsstrategien erarbeitet, die den Rahmen für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Gemeindeentwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahren setzen sollen.

[7] Blankenfelde-Mahlow 2035. Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INSEK) 2035 der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Bearbeitet durch GRUPPE PLANWERK, Stand 06.10.2021

Eine große Bedeutung wird darin unter anderem dem Erhalt des grünen Charakters der Gemeinde (Dachmarkenstrategie „Groß Grün“) und der nachhaltigen Entwicklung der prägenden Grün- und Freiräume einschließlich der historischen Ortslagen als identifikationsstiftenden Orten und Strukturen beigemessen.

Als Handlungsbedarfe zur Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität werden im Handlungsfeld Kultur, Freizeit und Sport unter anderem die Stärkung der Naherholungsfunktion und die Schaffung von zusätzlichen Sport- und Freizeitangeboten genannt. Dazu sollen die Naherholungsangebote in der Gemeinde erhalten, weiterentwickelt und besser miteinander vernetzt werden. Im Handlungsfeld Freiraum und Landschaft wird insbesondere auch die Bedeutung der Erlebniswirksamkeit, Vernetzung und Zugänglichkeit der Freiräume sowie von Nutzungsangeboten z. B. für naturnahe Erholung und Bewegung hervorgehoben. Eine wichtige Rolle in diesem Kontext wird der Freiraumentwicklung in Mahlow Dorf entsprechend der vorliegenden Rahmenplanung (siehe auch Abschnitt „Rahmenplan Freiraumentwicklung Mahlow Dorf“) beigemessen.[8]

Die nachhaltige und proaktive Landschaftsentwicklung gehört deshalb zu den zentralen Vorhaben der Handlungsstrategie. Entwicklungsziele sind unter anderem das Erlebbarmachen der Landschaftsräume für Naherholung, Freizeit, Umweltbildung und Naturerlebnis, die nachhaltige und qualitätsvolle Aufwertung der Agrarlandschaft sowie die Herstellung neuer qualitätsvoller Grün- und Freiraumstrukturen.[9]

Zu den Projekten zur Erreichung der Zielstellungen in diesem Bereich gehört die Freiraumentwicklung Mahlow Dorf[10].

Rahmenplan Freiraumentwicklung Mahlow Dorf

Vor dem Hintergrund der nach dem Neubau der Landesstraße L 76 und der damit einhergehenden Verkehrsentlastung von Mahlow Dorf resultierenden Möglichkeiten zur Wiederbelebung von Grünbereichen auf der einen Seite und bestehender Defizite im Bereich der Freiraumentwicklung auf der anderen Seite wurde in den Jahren 2015 bis 2017 ein Rahmenplan zur Freiraumentwicklung im Bereich Mahlow Dorf[11] erarbeitet.

Das betrachtete Gebiet verfügt zwar im Ergebnis der Analyse des Rahmenplans in seiner Vielfalt aus offenen Weide- und Wiesenlandschaften, Waldflächen unterschiedlicher Qualität, historisch gewachsenen Dorfrändern, weiträumigen Ackerlandschaften und einem lebendigen Bodenrelief mit der ehemaligen Deponie als harmonisch im Raum gelegener Erhebung über die Grundausstattung für ein anregendes Landschaftserleben, weist aber mit dem Recyclingbetrieb an der Diedersdorfer Straße, den Stallanlagen im Plangebiet etc. auch einige Störnutzungen auf. Darüber hinaus fehlt es vor allem an einer Verknüpfung der Teilräume durch attraktive Wegeverbindungen. Im vertiefend betrachteten Planungsraum der ehemaligen Deponie, der sich bis ins B-Plan-Gebiet erstreckt, wird zusätzlich das Fehlen von Flächen für den ruhenden Verkehr als Schwäche herausgestellt.[12]

8 vgl. ebenda, S. 117 ff.
9 vgl. ebenda, S. 178
10 aus: ebenda, S. 180
11 Rahmenplan Freiraumentwicklung Mahlow Dorf, Endbericht Stand 09.03.2017, Erstellt durch Knieper + Partner Büro für Stadtplanung und Projektsteuerung, Berlin.
12 vgl. ebenda, S. 8 ff.

Planungsziele für den Gesamtraum sind deshalb unter anderem die Vernetzung der Freiraum-Teilräume durch Wegekorridore und die Entwicklung der Grünvernetzung durch zusätzliche Gehölzstrukturen[13]. Die Flächen im Bereich der ehemaligen Deponie sollen zu einer „Erlebnis-Landschaft-Mahlow“ entwickelt werden. Eine daraus abgeleitete Maßnahme, die das Plangebiet unmittelbar berührt, ist die Anlage eines Wanderwegs nördlich des Recyclingbetriebes. Damit könnte ein wichtiger Lückenschluss im lokalen Wegenetz erfolgen.[14] Im Übersichtsplan Maßnahmen sind außerdem Teile des Plangebietes westlich der Diedersdorfer Straße als perspektivisch bedeutsamer Verbindungskorridor / Grünzug dargestellt.

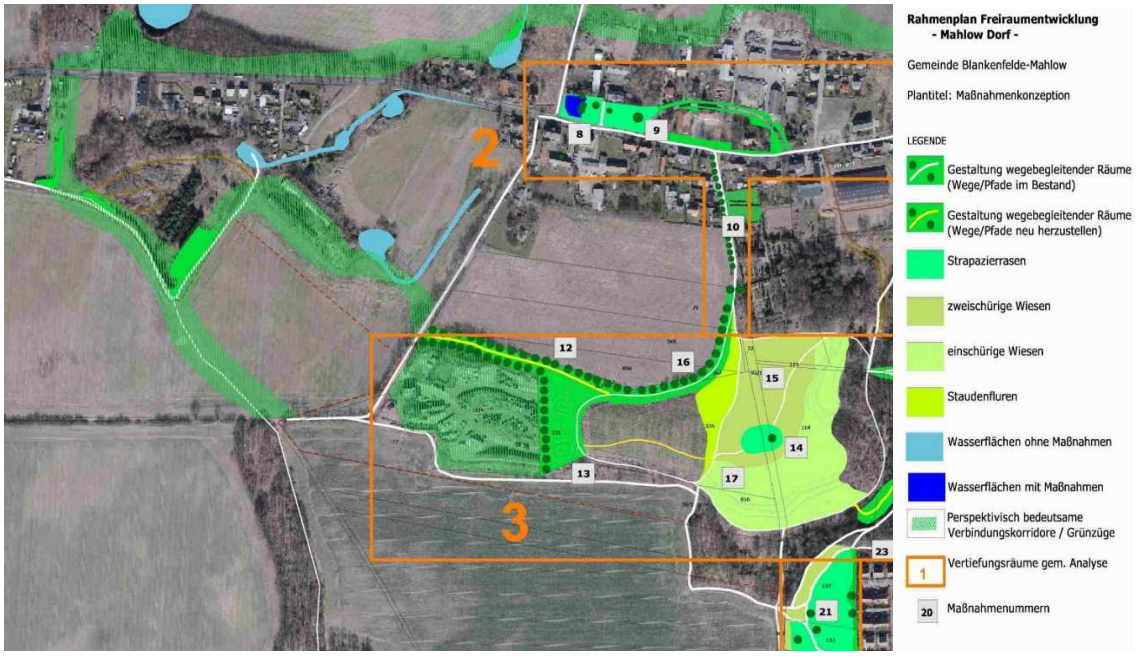


Abb. 14: Ausschnitt aus dem Übersichtsplan Maßnahmen des Rahmenplans[15]

Das Konzept für das Öko-Hotel nimmt die im Rahmenplan formulierten Planungsziele auf und setzt sie für die Teilflächen des Plangebietes unmittelbar um (siehe Kapitel 3.2).

Geschützte Biotope

Innerhalb des B-Plan-Gebietes befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop.[16]

Gemäß § 30 Abs. 1 und 2 Nr. 1 BNatSchG gehören zu den gesetzlich geschützten Biotopen natürliche und naturnahe Bereiche stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche. Geschützt ist deshalb das Soll, das sich im B-Plan-Gebiet befindet.

[13] vgl. ebenda, S. 14
[14] vgl. ebenda, Maßnahmeblatt 3a
[15] aus: ebenda, S. 17
[16] vgl. Feldsoll am Standort Mahlow-Dorf. Gutachterliche Einschätzung der Biotopausstattung im Hinblick auf den Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG und § 18 BgbNatSchAG. Stand 27.07.2022. Erstellt durch Dr. rer. nat. Jochen Halfmann und Dipl.-Biol. Yoko Rothe, Berlin

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können, sind gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten. Zu diesen verbotenen Handlungen zählen nach § 18 Abs. 2 BbgNatSchAG insbesondere auch die Intensivierung oder Änderung der Nutzung. Eine Festsetzung von Baugebieten im Bereich des geschützten Biotops wird deshalb in der Regel nicht möglich sein.

Wald

Innerhalb des B-Plan-Gebietes tritt zwar Wald als Biotoptyp auf, dies bedeutet aber nicht automatisch, dass es sich auch um Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) handelt. Gleichzeitig können umgekehrt auch Flächen, die nicht zu einem Biotoptyp der Wälder und Forsten gehören, zum Wald nach LWaldG gehören.

Gemäß § 2 LWaldG ist Wald jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche. Als Wald gelten außerdem unter anderem auch kahl geschlagene und verlichtete Grundflächen, Waldwege, Lichtungen und Waldwiesen sowie mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen.

Kein Wald im Sinne des Waldgesetzes sind dagegen z. B. in bebautem Gebiet gelegene einzelne Baumgruppen, Baumreihen, mit Hecken und Schutzpflanzungen bestockte Flächen, zu Wohnbereichen gehörende Parkanlagen und mit Waldbäumen bestockte Flächen in gärtnerisch gestalteten Anlagen, die der Erholung der Bevölkerung dienen.

Bei welchen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches es sich im Bestand um Wald handelt, wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung geklärt. Maßgeblich dafür ist die Einschätzung der unteren Forstbehörde. Diese hat mit Schreiben vom 15.11.2022 mitgeteilt, dass von der Planung keine Waldflächen betroffen sind.

Stellplatzsatzung

Für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow existiert eine Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), die eine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen sowohl bei der Errichtung als auch bei der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen, bei denen Zu- oder Abgangsverkehr mit Kfz zu erwarten ist, begründet. Die Stellplätze sind in der Regel auf dem Baugrundstück herzustellen. Die Satzung gilt auch im B-Plan-Gebiet. Der Bebauungsplan muss deshalb grundsätzlich dafür Sorge tragen, dass die notwendigen Stellplätze auch untergebracht werden können.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der Anlage zur Satzung. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann allerdings gemäß § 5 Abs. 1 der Satzung in städtebaulichen begründeten Fällen verringert oder erhöht werden, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlagen dies erfordern oder zulassen.

Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser

Für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow gibt es eine Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser. Niederschlagswasser im Sinne der Satzung ist nach § 2 Abs. 1

das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser. Jeder Eigentümer ist grundsätzlich verpflichtet, das auf seinem Grundstück anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu beseitigen. Dabei sind alle Möglichkeiten der oberirdischen Versickerung auszuschöpfen. Möglich ist auch die Verregnung, Verrieselung oder Einleitung in ein Gewässer.

Da die Satzung auch für das B-Plan-Gebiet gilt, müssen frühzeitig die örtlichen Gegebenheiten, die Möglichkeiten zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers und gegebenenfalls vorhandene Alternativen, wie die Einleitung in ein Gewässer, geprüft und die dafür benötigten Flächen entsprechend gesichert werden.

Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete, wie z. B. Gebiete für die Fremdenbeherbergung etc., soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Beurteilung der immissionsrelevanten Auswirkungen der Planung auf der einen Seite und der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auf der anderen Seite sowie der gegebenenfalls resultierenden Maßnahmen zum Schallschutz wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Schallimmissionsprognose[17] erstellt.

Als potenzielle Lärmquellen wurden dabei die im Geltungsbereich geplanten Stellplatzanlagen, die Sport- und Spielanlagen und die Freiflächennutzung des Restaurants und des Wellnessbereiches (Außengastronomie), die temporäre Nutzung eines Festzeltes, der Lieferverkehr und die Gebäudetechnik berücksichtigt. Als maßgebliche Immissionsorte, das heißt schutzwürdige Orte in der Umgebung, wurde die nächstgelegene Wohnbebauung in der Straße Teltower Berge betrachtet. Im Ergebnis der Immissionsprognose können die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) an allen Immissionsorten eingehalten werden. Die Werte werden teilweise sogar erheblich unterschritten.[18] Auch die inzwischen erhöhte Zahl an Stellplätzen führt nach Informationen des Gutachters zu keinem anderen Ergebnis, da die Anzahl der Stellplätze keinen relevanten Einfluss auf die Häufigkeit und Lage der Schallereignisse hat.

Der auf das Plangebiet selber einwirkende Fluglärm und der Straßenverkehrslärm der etwa 500 m nördlich verlaufenden Landesstraße L 76 führen nicht zu erhöhten Schallschutzanforderungen[19]. Auch aus der Nähe des Recyclingshofes resultieren keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz. Die maximal zulässigen Schallemissionen des Recyclinghofes werden durch die bestehenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen an der Straße Teltower Berge beschränkt. Wenn die Werte dort eingehalten werden, können auch die Immissionsrichtwerte im Bereich des Öko-Hotels, das die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes aufweist, eingehalten werden.

Maßnahmen zum Immissionsschutz sind deshalb nicht erforderlich.

[17] Schallimmissionsprognose B-Plan M50 „Öko-Hotel in Mahlow Dorf“ in Blankenfelde-Mahlow. Erstellt durch die Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 26.09.2023
[18] vgl. ebenda, S. 20 ff.
[19] vgl. ebenda, S.7 ff.

Altlasten

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Dies impliziert, dass z. B. auch Gesundheitsschäden durch Schadstoffe in Böden, Wasser etc. ausgeschlossen werden müssen.

Es wurden deshalb frühzeitig Informationen zu möglichen Schadstoffbelastungen im Gebiet eingeholt. Gemäß Auskunft des Umweltamtes beim Landkreis Teltow-Fläming vom 19. Juli 2022 sind die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht im Altlastenkataster erfasst. Es liegen zurzeit keine Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen auf den Grundstücken vor.

Südlich und südöstlich grenzt unmittelbar an das Plangebiet eine Altlastenfläche (Flurstücke 72, 76/2, 92/1, 113 - 117, 335, 365 und 367). Es handelt sich um die Deponie „Am Friedhof“, die gesichert und rekultiviert wurde und sich seit Dezember 2007 in der Nachsorgephase befindet. Einschränkungen für die Bebauungsplanung ergeben sich daraus nicht, die Deponiefläche darf aber durch Baumaßnahmen im Plangebiet nicht beschädigt werden.

Planfeststellungsbeschluss „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“

Mit Beschluss vom 13. August 2004 wurde der Ausbau des Flughafens Berlin-Schönefeld planfestgestellt. Zurzeit gilt der Planfeststellungsbeschluss in der Fassung der 42. Änderung vom 12. Dezember 2023.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans müssen die Schutz- und Planungszonen des Flughafens und die daraus resultierenden Maßgaben sowie die weiteren mit dem Flughafenausbau im Zusammenhang stehenden Maßnahmen (Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgung, Landschaftspflegerische Begleitplanung etc.) berücksichtigt werden. Im Plangebiet muss die Lage im Bauschutzbereich des Flughafens berücksichtigt werden. Bauwerke dürfen deshalb nicht ohne Genehmigung der Luftfahrtbehörden bestimmte Höhen überschreiten (siehe auch Abschnitt „Landes- und Regionalplanung“). Maßnahmen zum Schallschutz müssen dagegen im Ergebnis der Schallimmissionsprognose nicht ergriffen werden (siehe Abschnitt „Immissionsschutz“). Die planfestgestellten Verkehrsbaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, landschaftspflegerischen Maßnahmen und Ausbaumaßnahmen Wasser berühren keine Flächen im Plangebiet.

2. Umweltbericht

2.1 Einleitung

2.1.1 Anlass

Auf der zum Teil brach gefallenen, ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte südlich von Mahlow, entlang der Diedersdorfer Straße, beabsichtigt die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow die Errichtung einer Hotelanlage mit ökologischem und landwirtschaftlichem Bezug. Darüber hinaus sind ergänzende gastronomische Einrichtungen, Freizeit- und Erholungsanlagen sowie ein Gartenland für den Anbau von Nutzpflanzen geplant.

Sowohl für die Hotelgäste als auch für externe Erholungssuchende sind beidseitig der Diedersdorfer Straße Stellplatzanlagen geplant. Die Anlage östlich der Diedersdorfer Straße ist u.a. für eine öffentliche Nutzung vorgesehen. Die östliche Stellplatzanlage wird nach Süden durch einen Gehölzstreifen im Übergangsbereich zu den bestehenden Gehölzflächen gefasst. Auf der östlich des Stellplatzes gelegene Fläche soll eine Blumenwiese entwickelt werden.

Das Vorhabengebiet befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB), sodass durch die Aufstellung des Bebauungsplans Baurecht geschaffen werden soll. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

2.1.2 Untersuchungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Mahlow der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, südlich der Teltower Straße und Mahlower Dorfstraße. Durch das Plangebiet verläuft die befestigte, zur ehemaligen Deponie „Am Friedhof“ und dem CDM-Containerdienst Mahlow GmbH führende, Diedersdorfer Straße. Die Straße ist von dichten Gehölzbeständen gesäumt.
Die Fläche östlich der Diedersdorfer Straße ist eine intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche, die mal als Acker, mal als Intensivgrünland genutzt wird. Im Norden grenzen eingezäunte Pferdekoppeln an. Im Osten und Süden wird die Fläche von einem Gehölzstreifen zu der südlich angrenzenden Gewerbefläche begrenzt.
Die westlich der Diedersdorfer Straße gelegene Fläche ist sehr heterogen. Der Bereich entlang der Straße ist eingezäunt und wird als Weidefläche für Schafe genutzt. Abgesehen von dem nordwestlichen Bereich, wo zwei alte Ställe stehen, ist die Fläche mit schütterer Ruderalvegetation bewachsen, die offene sandige Flächen und zahlreiche Fahrspuren aufweist. Der südliche Randbereich der Fläche wird zur Lagerung von Gehölzresten u. ä. genutzt. Im Nordwesten des Plangebietes stehen zwei alte Schweineställe, die inzwischen anderweitig genutzt werden.
Der südliche Stall wird auf seiner Südseite von einer Reihe aus großen Hybridpappeln gesäumt, während der nördliche Stall auf seiner Nordseite durch eine Reihe heimischer Bäume (überwiegend Birken) gesäumt wird. Zwischen den beiden Ställen liegt eine Betongrube, die früher zur Lagerung genutzt wurde.
An dem südlichen der beiden Ställe schließt sich östlich ein Beachvolleyballplatz an, nördlich des Platzes liegt eine alte Aufschüttung, die mit Gras- und Staudenfluren sowie Gehölzen bewachsen ist.

Westlich der Aufschüttung liegt eine von Hochstauden bewachsene und mit einigen alten Weiden umgebene Senke. Hier handelt es sich um ein temporäres Kleingewässer, welches aufgrund der immer häufigeren Trockenheit in den letzten Jahren nur noch äußerst selten Wasser führt.
Das Kleingewässer wird über einen Graben „gespeist“, der ebenfalls schon längere Zeit trockengefallen ist. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Graben knickt in Richtung Diedersdorfer Straße im rechten Winkel ab und verläuft dann nach Norden.
Im Süden grenzt eine weitere Ackerfläche an das Plangebiet, im Westen eine Fläche mit schütterem Gehölzaufwuchs und im Norden ein noch in der Errichtung befindliches Siedlungsgebiet mit Einfamilienhäusern an.
Im Nordwesten schließt eine Zufahrt von der Teltower Straße an das Plangebiet an. Es befindet sich hier ein weiteres Kleingewässer, das in Abhängigkeit der Niederschläge wechselnde Wasserstände aufweist.

Die Grenzen des Plangebietes zeigt Abb. 15, Eindrücke der Fläche vermitteln die Abb. 16 bis 31.

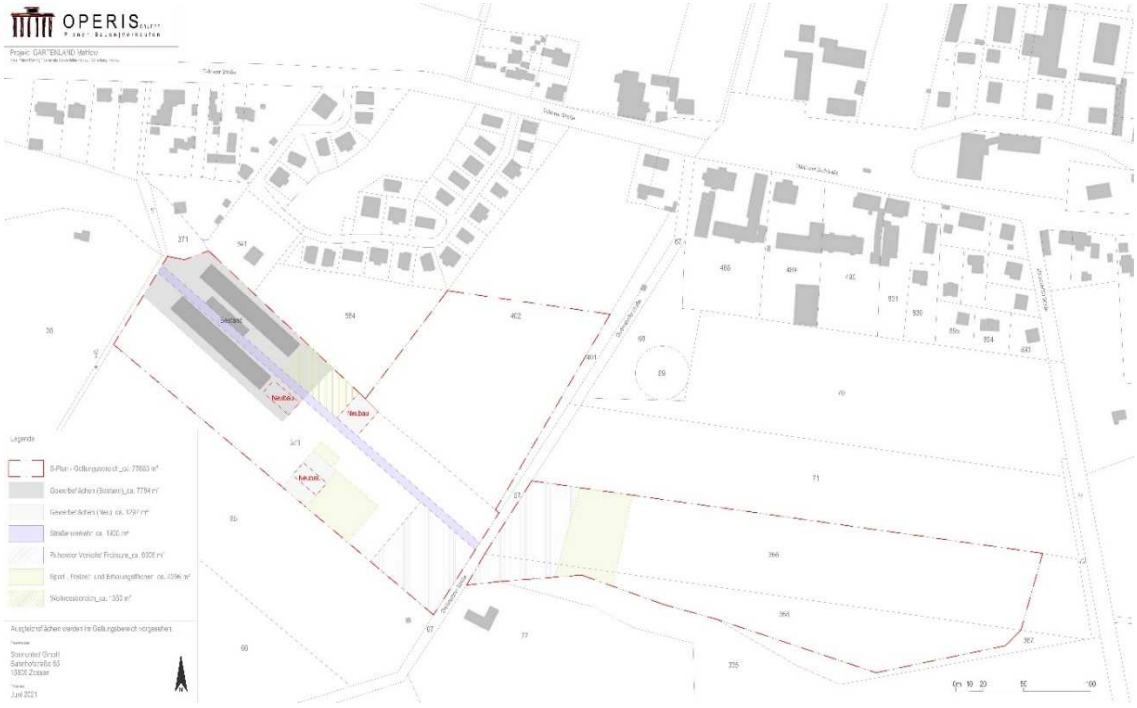


Abb. 15: Grenzen des Plangebietes „Ökohotel Mahlow“

Fläche östlich der Diedersdorfer Straße



Abb. 16: Blick entlang der Diedersdorfer Straße



Abb. 17: Blick über die Fläche nach Osten



Abb. 18: Der Fläche im Osten begrenzende hölzbestand



Abb. 19: Der Fläche im Süden begrenzende Ge-Gehölzbestand

Fläche westlich der Diedersdorfer Straße



Abb. 20: Schafkoppel im Osten des Plan-gebietes

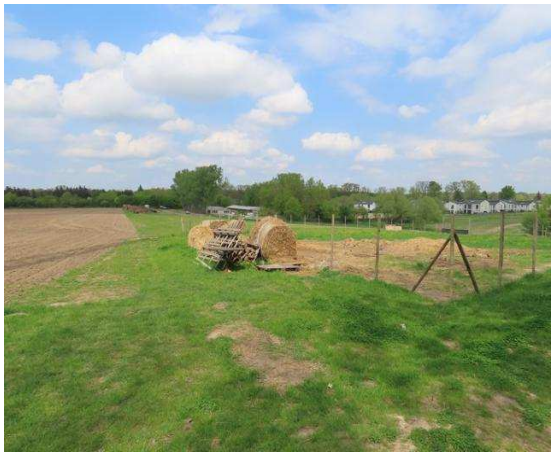


Abb. 21: Blick über das Plangebiet nach Nord-westen



Abb. 22: Grasflur im Norden des Plangebietes



Abb. 23: Parkfläche im Nordwesten des Plangebietes



Abb. 24: Südlicher Bereich des Plangebietes



Abb. 25: Zufahrt zur ehemaligen Stallanlage



Abb. 26: Blick zwischen den beiden alten Ställen



Abb. 27: Ehemalige Stallanlage mit Betongrube

(Ehemalige) Gewässer im Bereich des Plangebietes



Abb. 28: Blick auf das ehemalige Gewässer im Norden



Abb. 29: Ehemaliges Gewässer im Norden

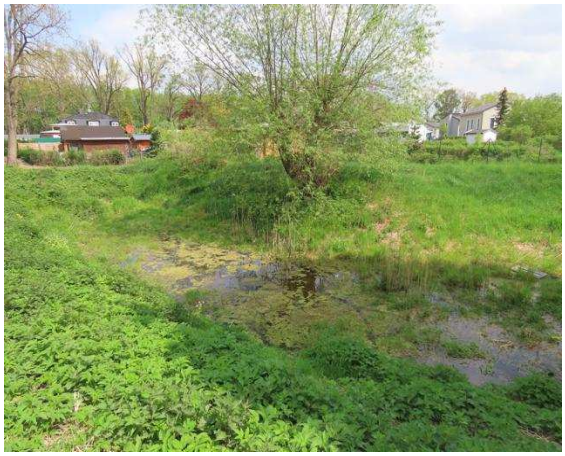


Abb. 30: Kleingewässer im Nordwesten Anfang Mai



Abb. 31: Gewässer im Nordwesten Ende Juni

2.2 Ziele des Umweltschutzes

Innerhalb der Fachgesetze sind die für Schutzgüter geltenden Normen und Ziele festgelegt, die im Rahmen der Umweltprüfung beachtet werden müssen.

2.2.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Um in der Bauleitplanung für das Schutzgut „Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit“ die Auswirkungen der Darstellungen und Festsetzungen beschreiben, bewerten und darüber hinaus Flächen und/oder Maßnahmen festlegen zu können, müssen zunächst die Ziele definiert sein. Dafür bilden das Bundesimmissionsschutzgesetz einschl. der Verwaltungsvorschriften und das Baugesetzbuch sowie einschlägige DIN-Normen (DIN 18005) die rechtliche Grundlage. Das Naturschutzgesetz ist ebenfalls von Belang, da die Landschaftsplanung die Erfordernisse und Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Vielfalt, Eigenheit und Schönheit von Natur- und Landschaft auch als Erholungs- und Erlebnisraum des Menschen darstellt.

Grundsätzlich sind zur Sicherung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen und damit der Bevölkerung nach den o.g. Grundlagen insgesamt folgende Ziele erforderlich:

- Sicherung einer intakten Umwelt als Lebensgrundlage für den Menschen,
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Sicherung von Flächen für Freizeit und Erholung vor allem in Wohnungsnähe,
- Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit aufgrund ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen.

2.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Rechtliche Grundlage für die Bewertung des Vorkommens von Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“ bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), welche die rahmenrechtlichen Vorschriften ausfüllen. Ergänzt wird das BNatSchG durch die Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV).

Grundsätzlich sind gemäß der o.g. rechtlichen Grundlagen Natur- und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes als Lebensgrundlage des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen. Dies dient der dauerhaften Sicherung:

- der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- der Regenerierfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und
- der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten.

Artenschutz

Die erforderliche Berücksichtigung des gesetzlichen Artenschutzes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes hat gemäß den Regelungen des § 44 BNatSchG zu erfolgen. Hierbei konzentriert sich die Betrachtung darauf, ob mit dem Vorhaben die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG (Zugriffsverbote) verletzt werden können.

Auf der Grundlage der Verbreitungsgebiete und Habitatansprüche der Arten des Anhangs IV FFH- Richtlinie und der Europäischen Vogelarten wird das Artenspektrum relevanter Arten ermittelt, das potenziell auf der Vorhabenfläche vorkommen könnte. Außerdem wurden im Zuge der getätigten Abstimmungen faunistische Untersuchungen durchgeführt.

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Untersuchung ist die Prüfung, ob durch das zulässige Vorhaben voraussichtlich Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden. Sofern sie erfüllt sind, werden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.
Die Abarbeitung des gesetzlichen Artenschutzes erfolgt in einem gesonderten Gliederungspunkt innerhalb des Umweltberichtes.

2.2.3 Schutzgut Boden

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) mit seinem untergesetzlichen Regelwerk (u.a. der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung) und dem ergänzenden Landes-Bodenschutzgesetz bilden die einheitliche Voraussetzung für den vorbeugenden Bodenschutz und die Altlastensanierung. Im Verhältnis zum Fachrecht tritt das Bodenschutzgesetz jedoch häufig zurück; es ergänzt lediglich die seit langem bestehenden und über zahlreiche Gesetze verstreuten, den Boden schützenden Einzelregelungen.

Die nachfolgende Aufzählung listet die wichtigsten Ziele des Bodenschutzes auf:

- Begrenzung, bzw. Reduktion des Flächenverbrauchs: Dieses Ziel bezieht sich vor allem auf die Neubeanspruchung von Flächen,
- Erhaltung von Böden, deren Überformung noch sehr gering ist. Grundsätzlich sollten bei der Neubeanspruchung von Flächen die natürlichen Bodentypen erhalten bleiben,
- Vermeidung bzw. Verminderung erheblicher und nachhaltiger Beeinträchtigungen durch Stoffeinträge und/oder Verdichtung, die aufgrund der Empfindlichkeit des Bodens zur Beeinträchtigung oder zum Verlust von Bodenfunktionen führen,
- Minimierung der flächenhaften Bodenversiegelung und Widernutzung bereits baulich genutzter Flächen,
- Schutz der Böden vor Erosion, Stabilisierung des Bodengefüges.

2.2.4 Schutzgut Flächen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bildet die Fläche ein eigenständiges Schutzgut. Hierbei sind in Abgrenzung zum Schutzgut „Boden“ vor allem die Auswirkungen auf die betroffene Fläche zu beurteilen. Insbesondere der Flächenbedarf, die Neuinanspruchnahme, die Art der Nutzung und die dabei entstehenden Konflikte sowie die Reversibilität sind hierbei zu betrachten.

Die allgemeinen Ziele sind ähnlich derer des Schutzguts „Boden“ und werden ergänzt durch:

- Begrenzung, bzw. Reduktion des Flächenverbrauchs,
- Vermeidung der Versiegelung und Zerschneidung von Fläche für bspw. Landwirtschaft, Biotopvernetzung,
- Flächennutzungseffizienz und -qualität**.**

2.2.5 Schutzgut Wasser

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das Landeswassergesetz enthalten die fachgesetzlichen Regelungen zum Gewässerschutz.

Die nachfolgende Aufzählung listet die wichtigsten Ziele des Wasserschutzes auf:

- Vermeidung der Einleitung von Schadstoffen in das Grundwasser,
- Verschlechterungsverbot für den Zustand von Grundwasserkörpern,
- Sicherung der Wasserversorgung hinsichtlich Menge und Qualität,
- Vermeidung von Verunreinigungen bzw. Reinigung mindestens nach dem Stand der Technik,
- Erhaltung von natürlichen Rückhalteflächen.

2.2.6 Schutzgut Klima und Luft

Die Schutzgüter „Klima“ und „Luft“ werden als schützenswerte Belange im Raumordnungsgesetz, im Landesplanungsgesetz sowie in den Fachgesetzen wie z. B. dem BNatSchG genannt.

Folgende Ziele für Luft und Klima werden genannt:

- Gutes Bioklima im bebauten Bereich (Aufenthaltsqualität im Freien), insbesondere durch gute strahlungsklimatische Verhältnisse sowie durch gute windklimatische Verhältnisse,
- Minimierung der klimatischen Auswirkungen des Vorhabens,
- Verringerung der Emissionen klimarelevanter Gase wie CO_2 etc., Luftschadstoffen; Quellgruppen Haushalte, Verkehr, Gewerbe und Industrie,
- Erhalten, Schaffen und Optimieren von Flächen mit Immissionsschutzfunktion.

2.2.7 Schutzgut Landschaft

Um in der Bauleitplanung für das Schutzgut „Landschaft“ die Auswirkungen der Darstellungen und Festsetzungen beschreiben, bewerten und darüber hinaus Flächen und/oder Maßnahmen festlegen zu können, muss zunächst Klarheit über die Ziele bestehen. Dies dient der dauerhaften Sicherung der Tier- und Pflanzenwelt, der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie dem Erholungswert von Natur und Landschaft.

Rechtliche Grundlage bilden das BNatSchG und das BbgNatSchAG, welche die rahmenrechtlichen Vorschriften ausfüllen.

Dabei sind für das Schutzgut „Landschaft“ folgende Ziele gemäß § 1 BNatSchG relevant:

- Der Naturhaushalt ist in seinen räumlichen abgrenzbaren Teilen so zu sichern, dass die den Standort prägenden Strukturen erhalten, entwickelt oder wieder hergestellt werden,
- Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erhalten können,

- Schädliche Umwelteinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten; empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden,
- Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln,
- Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung insgesamt und auch im Einzelnen in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit zu erhalten,
- Bei der Planung von ortsfesten baulichen Anlagen, Verkehrswegen, Energieleitungen und ähnlichen Vorhaben sind die natürlichen Landschaftsstrukturen zu berücksichtigen,
- Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern.

2.2.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Eine gesetzliche Grundlage für den Kultur- und Sachgüterschutz bildet das Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg. Eine weitere gesetzliche Grundlage ist das BNatSchG. Dort ist als Grundsatz in § 1 Abs.4 Nr. 1 BNatSchG der Kulturgüterschutz verankert. Eine weitere in diesem Komplex bislang weniger beachtete gesetzliche Grundlage ist die in § 2 Abs. 2 BBodSchG benannte Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Wichtigstes Ziel ist der Erhalt der Kulturgüter. Auch bei den Sachgütern steht der Erhalt im Vordergrund; unter Umständen können diese aber auch wieder hergestellt werden. Für die natürlichen Ressourcen steht der Schutz im Vordergrund.

Als allgemeine Ziele gelten:

- Bewahrung des kulturellen Erbes,
- Schutz traditionsgeprägter Siedlungen und kulturhistorisch bedeutsamer Einzelbauwerke,
- Schutz von in Denkmallisten eingetragenen Kulturdenkmalen,
- Schutz von Sachgütern vor Wertverlusten,
- Erhalt von Ensembles der Kulturlandschaft und von Denkmalen.

2.2.9 Übergeordnete Planung

2.2.9.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan (LP) für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow (3. Fortschreibung) liegt aus dem Jahr 2016 vor. Der LP ist hinsichtlich der o.g. Ausgleichsfläche für die Entsieglung der Stallungen fortzuschreiben.

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow verfügt über einen Landschaftsplan, dessen Inhalt wesentlich auf Untersuchungen aus den Jahren 2008 bis 2010 basiert und der 2011 seitens der unteren Naturschutzbehörde bestätigt wurde.

Der Landschaftsplan befindet sich mittlerweile in der 3. Fortschreibung (Dezember 2016). Der Flächennutzungsplan (FNP) wurde 2011 wirksam.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans besteht die Veranlassung, den FNP nun zum 8. Mal zu ändern. Die 8. Änderung des FNP wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) M50 „Ökohotel“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „M50 Ökohotel“ sieht der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow von 2010 im Rahmen der Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen die Entsiegelung der Stallgebäude auf einer Fläche von 3.033 m^2 vor und weist den Bereich der Schweinestelle als Ausgleichsfläche für diese Entsiegelung aus. Da an dieser Stelle bei Durchführung des B-Plans die neuen Hotelgebäude entstehen, ist eine Änderung des FNPs erforderlich, um die Ausgleichsfläche für die Entsiegelung an einer anderen Stelle zu sichern. Eine alternative Entsiegelungsfläche ist nicht vorhanden. Für die FNP-Änderung wird deshalb als Ersatzmaßnahme eine Pflanzfläche im Südosten des Plangebiets vorgesehen (s. Abb. 32). Dies muss doppelt so groß wie die Entsiegelungsfläche sein, da die Maßnahme nur zur Hälfte als Ausgleich angerechnet wird. Es handelt sich um die Blumenwiese 6 mit einer Größe von ca. 6.070 m². Da diese Fläche nicht dem Ausgleich der unmittelbar durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft dient, erscheint sie nicht in der Bilanzierung zum Bebauungsplan (siehe Kapitel 2.6.7).



Abb. 32: Ausgleichsfläche der Entsiegelung für FNP-Änderung

2.3 Bestand

2.3.1 Mensch

2.3.1.1 Bestand

Das Untersuchungsgebiet (UG) ist durch große landwirtschaftlich genutzte Offenlandflächen geprägt, durch die einige wenige Wegeverbindungen führen. Dies sind die Zufahrt zur Teltower Straße, die die ehemaligen Schweinestallanlagen erschließt sowie ein nach Norden Richtung Kreuzung Teltower Straße / Diedersdorfer Straße führender, unbefestigter Feldweg und die asphaltierte Diedersdorfer Straße mit einer parallel dazu verlaufenden ehemaligen Baustraße in Schotterbauweise. Die genannten Straßen und Wege stehen Erholungssuchenden für Spaziergänge und für Hundebesitzer mit ihren Tieren zu Verfügung. Hinsichtlich der Erholungseignung (Zugänglichkeit und Ausstattung/Attraktivität) sind der Erholung dienende Bereiche, wie Kinderspielplätze oder Parkanlagen im Planungsgebiet nicht vorhanden Der weit überwiegende Teil des UG ist durch landwirtschaftliche Nutzungen einschließlich der Überbauung durch die ehemalige Schweinestallanlage stark verändert bzw. beeinflusst.

Neben den uneingeschränkt zugänglichen Straßen und Wegen befindet sich mit der ehemaligen Schweinestallanlage und einem daran angrenzenden Beachvolleyballplatz eine eingezäunte, nicht öffentlich zugängliche Privatfläche.
Angrenzend zum UG befindet sich im Norden eine neue Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern.

Das Plangebiet liegt weder tags noch nachts in einer Schutzzone gem. der Lärmkarten des § 3 FluLärmG. Das Lärmschutzgutachten kommt zum Ergebnis, dass sich keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile aus dem Fluglärm ergeben.

2.3.1.2 Bewertung

Die Bewertung des UG wird anhand der Erholungsfunktion bzw. des Erholungswertes und des Wohn- und Arbeitsumfeldes vorgenommen. Die Fläche ermöglicht den Aufenthalt in der Natur, ist jedoch in ihrem Wert durch die umgebenden Straßen und Wohnbauflächen eingeschränkt. Als störend können die beiden alten Stallgebäude sowie der südlich davon gelegene Holzlagerplatz empfunden werden.
Eine Vorbelastung besteht in künftig zunehmender Weise durch die Lärmbelastung des Flugbetriebs des Flughafens Berlin Brandenburg (BER). Die Aufenthaltsqualität im Freien wird durch diese Schallquelle eingeschränkt. Insgesamt ist der Erholungswert (Erholungsfunktion) des Planungsraumes, aufgrund des fehlenden Angebotes an Erholungsflächen und der mangelnden Ausstattung des Gebiets, für Spaziergänger als gering einzustufen.

2.3.2 Pflanzen und Tiere

2.3.2.1 Biotoptypen

Das UG zeichnet sich durch eine Dominanz an landwirtschaftlich genutzten Freiflächen aus, an deren Rand einige Gehölzreihen und Saumstrukturen aus Gras- und Staudenfluren anzutreffen sind. Neben der von der Teltower Straße kommenden

Zufahrt zu den alten Schweinestallanlagen wird das Gebiet noch von der Diedersdorfer Straße erschlossen.
An dem südlichen der beiden Ställe schließt sich östlich ein Beachvolleyballplatz an, nördlich des Platzes liegt eine alte Aufschüttung, die mit Gras- und Staudenfluren sowie Gehölzen nicht heimischer Arten (neophytische Gehölze, wie Eschen-Ahorn und Robinie) bewachsen ist. Der südliche Randbereich der Aufschüttung, an dem die Gras- und Staudenfluren dominieren, stellt einen Lebensraum der streng geschützten Zauneidechse dar, die hier im Rahmen der Bestandserfassungen nachgewiesen wurde.
Der südliche Stall wird auf seiner Südseite von einer Reihe aus großen Hybridpappeln (nicht heimische Arten) gesäumt, der nördliche Stall wird hingegen auf seiner Nordseite durch eine Reihe heimischer Bäume (überwiegend Birken) gesäumt. Zwischen den beiden Ställen liegt eine Betongrube, die früher zur Lagerung genutzt wurde.

Nordwestlich der Stallungen liegt unterhalb der Zufahrt zur Teltower Straße ein überwiegend ganzjährig wasserführendes Kleingewässer, das aufgrund seiner starken Wasserstandsschwankungen den temporären Kleingewässern zugeordnet wurde. Bei dem Gewässer handelt es sich um ein gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Ein weiteres temporäres Kleingewässer liegt nordwestlich der o. g. Aufschüttung. Bei diesem handelt es sich um einen Feld-Soll, der durch die zunehmende Trockenheit in den letzten Jahren jedoch nur noch sehr selten Wasser führt, weshalb in einer gesonderten Betrachtung untersucht wird, ob ein Schutzstatus gem. § 30 BNatSchG überhaupt noch vorliegt. Die weiteren Details zu dieser Untersuchung sind den Ausführungen weiter unten zu entnehmen. Das Kleingewässer steht in Verbindung mit einem trockengefallenen Graben, der in Ost-West-Richtung an den Soll anschließt und dann Richtung Diedersdorfer Straße in einem rechten Winkel abknickt und nach Norden weiterführt.

Während im Süden, Norden und Westen intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen das UG prägen, wird der südwestliche Rand durch eine Gehölzzunge gebildet, die das UG von dem südlich davon gelegenen Gelände der CDM-Containerdienst Mahlow GmbH angrenzt.

Zusammenfassend wurden im UG des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plangebiets folgende Biotoptypen, der in der "Kartieranleitung: Biotopkartierung Brandenburg"[20] aufgeführten Typen, kartiert bzw. nachgewiesen:

Zahlencodierung	**Kartiereinheit**
01	**Fließgewässer**
0113132	Gräben, naturnah, stellenweise beschattet, trockengefallen oder nur stellenweise wasserführend
02	**02 Standgewässer (einschließlich Uferbereiche, Röhricht etc.)**
02131	Temporäre Kleingewässer, naturnah, unbeschattet §
022114	Rohrglanzgras-Röhricht an Standgewässern §
03	**Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren**
03110	Vegetationsfreie und -arme Sandflächen (Deckungsgrad <10 %)

[20] Landesumweltamt Brandenburg, 2007

03220	Ruderale Pionierrasen, ruderale Halbtrockenrasen und Queckenfluren (*Agropyretea repentis*)
03230	Einjährige Ruderfalfluren (Sisymbrietea)
03260	Einjährige ruderale Trittpflanzengesellschaften
05	**Gras- und Staudenfluren**
051131	Ruderale Wiesen, artenreiche Ausprägung
051132	Ruderale Wiesen, artenarme Ausprägung
07	**Laubgebüsche, Feldgehölze**
071021	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten
071022	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten
07110	Feldgehölze
071324	Hecken und Windschutzstreifen, von Bäumen überschirmt, lückig, überwiegend nicht heimische Gehölze
07141	Alleen
071421	mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten (u.a. Birkenreihe)
0714242	Baumreihen, lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend nicht heimische Arten, überwiegend mittleres Alter (Pappelreihe)
0715111	Markanter Solitärbaum, heimische Baumart, Altbaum
0715222	Sonstiger Solitärbaum, nicht heimische Baumart, mittleres Alter (> 10 Jahre)
07190	Standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern
08	**Wälder und Forsten**
08290	naturnahe Laubwälder und Laub-Nadel-Mischwälder mit heimischen Baumarten
09	**Äcker**
09130	intensiv genutzte Äcker
10	**Biotope der Grün- und Freiflächen**
10111	Gärten
10112	Grabeland
10200	Spielplätze (Beachvolleyballplatz)
10276	Anpflanzung von Stauden
12	**Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen**
1242	Gebäude industrieller Landwirtschaft
12612	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken
12651	unbefestigter Weg
12653	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung

Das o.g. Feld-Soll befindet sich in einer Geländesenke, die nach Süden, Norden und Osten hin ca. 2 bis 3 m ansteigt. Unmittelbar östlich führt ein trockener Graben zunächst nach Südosten, um dann nach Nordosten abzuschwenken. Eine Wasserführung konnte nicht festgestellt werden, wobei der trockene Graben, der östlich an das Soll anschließt, auch keinerlei Feuchtezeiger aufweist.

Im Biotopkataster des LfU (Stand August 2021, https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de&user=os_standard&password=osiris) ist das Feld-Soll am Standort Mahlow-Dorf nicht verzeichnet, jedoch ist die Aktualität dieses Befundes anzuzweifeln, da auch in der näheren und weiteren Umgebung des Gebiets keine entsprechenden Einträge auffindbar sind.
Die Überprüfung der Biotopausstattung fand bei einer terrestrischen Begehung am 22.Juli 2022 vor Ort statt.

Der am tiefsten gelegene Standort in der Senke wird von einem artenarmen Dominanzbestand aus Rohr-Glanzgras (*Phalaris arundinacea*) eingenommen. Als weitere typische Art der Röhrichte und Sümpfe ist das Sumpf-Rispengras (*Poa palustris*) spärlich vertreten. Vereinzelt ist auch Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) vorhanden. Der zentrale Bereich dieses Bestandes weist eine Blöße auf, die ggf. durch wühlendes Schwarzwild oder durch Eintrag von Fremdboden entstanden ist. Hier befindet sich auch ein Tierbau. Zu den ca. 2 bis 3 m höher gelegenen Rändern hin treten zunehmend Brennnessel (*Urtica dioica*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) sowie Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) auf. Die Arten dominieren in den Randbereichen der Vertiefung, wobei Rohr-Glanzgras zurücktritt. Am Rand der Senke befinden sich mehrere ältere und mehrstämmig entwickelte Fahl- Weiden (*Salix x rubens*), bei denen es sich zum Teil um durchgewachsene Kopfweiden handelt.

Kleingewässer mit Röhrichten aus dominierendem Rohr-Glanzgras sind als naturnahe Kleingewässer grundsätzlich als geschützte Biotope einzustufen. Der Schutzstatus bezieht sich dabei sowohl auf das Gewässer selbst als auch auf das Röhricht als naturnahe Verlandungsstruktur (vgl. Kartieranleitung, LUA 2007). Der Schutzstatus als natürlicher oder naturnaher Verlandungsbereich im Sinne des § 30 BNatSchG (vgl. oben) ist somit gegeben.
Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass das temporäre Gewässer durch zunehmende Trockenheit so stark beeinträchtigt ist, dass die Vegetation nur noch sehr artenarm ausgeprägt ist. Reste von Wasserpflanzen, die auf eine regelmäßige oder länger anhaltende Wasserführung hinweisen, sind nicht vorhanden. Das Vorkommen von Acker-Kratzdistel im Bestand und von ruderal beeinflussten Glatthaferfluren an den Gewässerrändern zeigt eine eher sporadische Wasserführung an. Mehrmonatige oder auch mehrjährige Trockenperioden sind jedoch als typisches Merkmal von temporären Kleingewässern zu verstehen (vgl. LUA 2007, S. 69). Eutrophe Kleingewässer sind nach LUA (2007) in Brandenburg gefährdet, nach der bundesweiten Einschätzung durch FINCK et al. 2017 im nordostdeutschen Tiefland sogar stark gefährdet.
Im Hinblick auf die Abgrenzung des geschützten Bereichs ist die Höhe der zeitweise eintretenden Wasserführung entscheidend. Es ist davon auszugehen, dass zumindest eine sporadische Wasserführung bis an die heute am Rand der Senke stockenden Weiden heranreicht. Ein Orthofoto (Google Earth vom 18.03.2018) belegt eine Wasserführung bis unmittelbar an die Weiden heran. Damit sind auch die Bereiche mit den ruderal beeinflussten Glatthafer-Beständen dem Überschwemmungsbereich zuzuordnen. Die Weiden bilden somit einen standorttypischen Gehölzsaum, wenn auch in stark gestörter Ausprägung. Die am südlichen Rand der Senke stockenden Obstbäume liegen dem gegenüber außerhalb des Überschwemmungsbereichs und unterliegen nicht dem gesetzlichen Schutzstatus.
Der Schutzstatus des Gehölzsaums ist aufgrund der starken Ruderalisierung der Vegetation als grenzwertig einzustufen, jedoch ist eine Beeinflussung durch sporadische

Wasserführung klar belegt. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den alten Weiden, die vermutlich auf durchgewachsene Kopfweiden zurückgehen, um wertvolle Habitatbäume mit Höhlen und weiteren wertvollen Biotopstrukturen handelt. Das Vorkommen von geschützten Arten ist somit nicht auszuschließen (z.B. Moschusbock, Brutvögel, Fledermäuse etc.).



Abb. 33: Senke von Südosten aus gesehen (22.07.2022, J. Halfmann).



Abb. 34: Glanzgras-Röhricht mit Blöße (22.07.2022, J.Halfmann).



Abb. 35: Alte Weide (Biotopbaum) im Gehölzsaum (22.07.2022, J. Halfmann)

2.3.2.2 Fledermäuse

Zur Erfassung von Vorkommen von Fledermäusen wurde am Abend des 22.10.2022 eine Begehung des UG vorgenommen. Hierzu wurden alle für Fledermausquartiere geeigneten Flächen, insbesondere die überdachten Schweineställe, begutachtet.
Die Schweineställe bestehen aus einer Holzkonstruktion und sind mit Wellblech überdacht. Die Gebäude sind nicht unterkellert und bieten insgesamt wenig Potenzial für Fledermäuse als Niststätte oder anderweitiges Quartierpotenzial. Bei der Begehung wurden keine Fledermausquartiere oder Hinweise auf solche innerhalb des Bebauungsplangebietes festgestellt.
Aufgrund der Freiflächen im UG ist davon auszugehen, dass diese potenziell als Jagdgebiet für Fledermäuse dienen. Das Vorhaben hat jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Jagdgebietsfunktion der Flächen, sodass dahingehend auf die Kartierung konkreter Arten, die das UG als Jagdhabitat nutzen, verzichtet wurde.

2.3.2.3 Brutvögel

Zu den Schutzgütern, die im Rahmen der Bau- und Umweltplanungen zu berücksichtigen sind, gehört die Fauna. Damit im Zuge einer Umnutzung bzw. Entwicklung der Fläche die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet werden können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Tierwelt (Schutzgut Fauna) notwendig. Insbesondere für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) ergeben sich besondere Anforderungen. Geschützte Arten unterliegen den Artenschutzvorschriften der §§ 19 (3) und 39 ff. BNatSchG.
Unabhängig von der planungsrechtlichen Festsetzung des Plangebietes ist der sich aus dem BNatSchG ergebende allgemeine Artenschutz immer zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse der Brutvogelkartierung im UG werden im vorliegenden Bericht dargestellt. Während aller Begehungen wurden die angrenzenden Kleingewässer auch systematisch nach Lurchen abgesucht.

Die Brutvögel eines Gebietes spiegeln sowohl die räumlichen Bezüge innerhalb eines eingegrenzten Raumes als auch die Beziehungen dieser Fläche zu angrenzenden Bereichen wider, sodass eine Erfassung der Brutvögel naturschutzrelevante und landschaftsplanerische Aussagen über die ökologische Bedeutung eines Gebietes zulässt. Vögel eignen sich als sehr mobile Artengruppe besonders zur Bewertung großer zusammenhängender Gebiete. Daneben haben Vögel eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung und sind dadurch besonders als Argumentationsgrundlage bei der Umsetzung naturschutzfachlicher Maßnahmen geeignet.

Erfassungsmethoden

Zwischen dem 30. März und 24. Juni 2022 erfolgten 6 Kartierungen des Plangebietes.

Tab. 1: Begehungstage, -zeiten und Witterung

Datum	Uhrzeit	Witterung
30. März	06.50 bis 08.35 Uhr	1°C, stark bewölkt, windstill
20. April	08.00 bis 09.25 Uhr	8-10°C, sonnig, bewölkt, leichte Brise
04. Mai	09.45 bis 11.10 Uhr	10-13°C, sonnig, bewölkt, leichte Brise
16. Mai	06.55 bis 08.40 Uhr	10-14°C, klar, sonnig, windstill, leichte Schleierwolken
23. Mai	06.10 bis 07.50 Uhr	11-14°C, sonnig, leicht bewölkt, leichte Brise
24. Juni	07.45 bis 09.15 Uhr	21-23°C, klar, sonnig, mäßige Brise

Die vorhandenen Gehölze wurden nach ganzjährig geschützten Fortpflanzungs- und Lebensstätten (Baumhöhlen) abgesucht.

Die Kartierungen der Brutvögel erfolgten in Anlehnung an die von SÜDBECK et al. (2005) beschriebene Methode der Revierkartierung. Dazu wurden alle revieranzeigenden Merkmale, wie singende Männchen, Revierkämpfe, Paarungsverhalten und Balz, Altvögel mit Nistmaterial, futtertragende Altvögel, bettelnde Jungvögel, Familienverbände mit eben flüggen Jungvögeln u. a. sowie Nester in Tageskarten eingetragen. Nach Nestern von Krähenvögeln wurden die Gehölze vor der Belaubung der Gehölze im April abgesucht. Die revieranzeigenden Merkmale wurden in Tageskarten eingetragen und später in Artkarten übertragen, worüber die Anzahl der Reviere entsprechend der methodischen Vorgaben und Standards ermittelt wurde.

Während aller Begehungen wurden die Ränder des im Nordwesten angrenzenden Gewässers nach Amphibien, deren Rufe oder deren Entwicklungsstadien abgesucht. Das Gewässer führte nur kurzzeitig, nach Niederschlägen, einen geringen Wasserstand. Das ehemalige Kleingewässer im Norden des Plangebietes war während des gesamten Erfassungszeitraumes trocken und dicht mit Hochstauden zugewachsen. Das ehemalige Kleingewässer im Norden des Plangebietes war während des gesamten Erfassungszeitraumes trocken und dicht mit Hochstauden zugewachsen.

Ergebnis-Artenspektrum

Im Ergebnis der Kartierungen wurden 12 Arten als Brutvögel im Plangebiet kartiert (siehe Tabelle 2). Weitere Arten nisten in den angrenzenden Gehölzbeständen.
Eine Auflistung aller festgestellten Arten im UG nach der Systematik der Artenliste der Vögel Deutschlands (BARTHEL & KRÜGER 2018) zeigt Tabelle 2. Die Darstellung der Brutvogelreviere zeigt die Abb. 36.

Gefährdung, Schutz und ganzjährig geschützte Lebensstätten

Innerhalb des Plangebietes wurde keine streng geschützte Art sowie keine in Anhang I Innerhalb des UG wurde keine streng geschützte Art sowie keine in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie eingestufte Art als Brutvogel nachgewiesen. Mit der Feldlerche wurde eine in Brandenburg und Deutschland gefährdete Art nachgewiesen. Die Art siedelt in dem Saatgrasland im östlichen Bereich des Plangebietes.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.
Die Nester von Freibrütern sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einer sicheren Aufgabe des Nestes geschützt.

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden.
Das betrifft innerhalb des Plangebietes die zwei Reviere der Bachstelze sowie die Bruthöhle des Stars in einer Pappel. Der Nischenbrüter Bachstelze findet in den Ablagerungen sowie an den vorhandenen Gebäuden Ansiedlungsmöglichkeiten. Für die Beseitigung von ganzjährig geschützten Fortpflanzungsstätten ist eine Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen und es sind Ersatzniststätten anzubringen.

Tab. 2: Auflistung der Brutvögel im Plangebiet, deren Nistökologie, Schutz und Gefährdung

	Arten		Reviere			Trend	Nist-ökologie	Schutz nach BNatSchG			Gefährdung	
	dtsch. Name	wiss. Name	West	Ost	ges.			§7 VRL	§44 Abs. 1		Rote-Liste BB	D
1.	Fasan	*Phasianus colchicus*	1	-	1		Bo	§	1	1		
2.	Ringeltaube	*Columba palumbus*	2	-	2	0	Ba	§	1	1		
3.	Elster	*Pica pica*	1	-	1	+1	Ba	§	1	1		
4.	Feldlerche	*Alauda arvensis*	-	1	1	-1	Bo	§	1	1	3	3
	Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	-	1Rs		0	Bo	§	1	1		
	Sumpfrohrsänger	*Acrocephalus palustris*	1Rs	-		-2	Bo	§	1	1		
5.	Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	2	1 Rs	2	+2	Bu	§	1	1		
	Klappergrasmücke	*Sylvia curruca*	-	1Rs		-1	Bu	§	1	1		
6.	Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	-	1		0	Bu	§	1	1		
7.	Star	*Sturnus vulgaris*	1	-	1	-1	Hö	§	2a	3		3
8.	Amsel	*Turdus merula*	-	1		0	Bu	§	1	1		
9.	Nachtigall	*Luscinia megarhynchos*	2	1Rs	2	0	Bo	§	1	1		
10.	Bachstelze	*Motacilla alba*	2	-	2	-1	Ni	§	2a	3		
11.	Buchfink	*Fringilla coelebs*	1	-	1	0	Ba	§	1	1		
12.	Goldammer	*Emberiza citrinella*	2	2 Rs	2	0	Bo	§	1	1		

Legende: Status
1 - Brutvogel/Anzahl der Reviere
Rs - Randsiedler (Brutvogel in dem umliegenden Gehölzstreifen)

Trend nach RYSLAVY et al. (2019)
0 = Bestand stabil
+1 = Trend zwischen +20% und +50% +2 = Trend > +50%
-1 = Trend zwischen -20% und -50% -2 = Trend > -50%

Nistökologie
Ba – Baumbrüter, Bo - Bodenbrüter
Bu – Buschbrüter, Hö - Höhlenbrüter
Ni - Nischenbrüter

Schutz § 7 BNatSchG
§ - besonders geschützte Art
§§ - streng geschützte Art
I - Art in Anhang I der EU-

Rote-Liste
BB – Brandenburg (RYSLAVY et al. 2019),
D - Deutschland (RYSLAVY et al. 2020)
3 - Art gefährdet

Lebensstättenschutz § 44 Abs. 1

Wann geschützt? Als:

1 = Nest oder – insofern kein Nest gebaut wird – Nistplatz

2a = System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigungen eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

Wann erlischt Schutz?

1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode

3 = mit der Aufgabe des Reviers

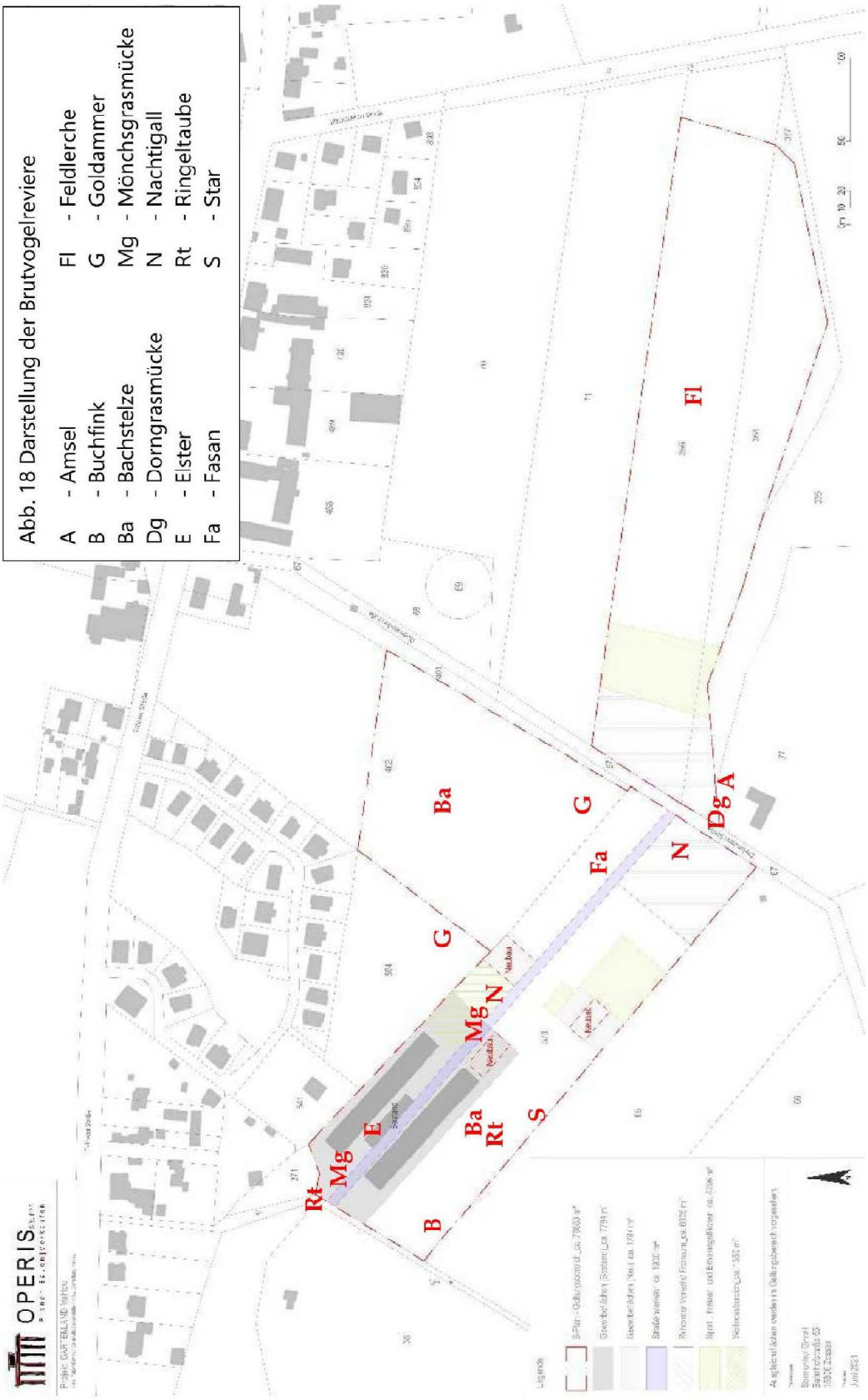


Abb. 36: Darstellung der Brutvogelreviere

3.3.2.4 Reptilien

Zur Erfassung von Vorkommen der Zauneidechse wurden von Mitte April bis Mitte Juli 2022 vier Begehungen durchgeführt (siehe Tab. 2). Hierzu wurden alle für Zauneidechsen geeignete Bereiche und Strukturen des UG im Rahmen einer qualifizierten Kartierung in einem engen Raster durch 1 bis 2 Reptilienfachleute abgeschritten und auf anzutreffende bzw. flüchtende Tiere überprüft. Diese Tiere wurden, wenn möglich, einem Geschlecht und Alter zugeordnet und in einem Protokoll erfasst.
Die Zauneidechse gehört als Reptil zur Tierartengruppe der poikilothermen (wechselwarmen) Tiere, die sich ihrer Umgebungstemperatur anpassen und deshalb gezielt sonnige oder schattige Plätze aufzusuchen. Darüber hinaus reagieren Zauneidechsen auf thigmotaktische Reize und präferieren daher Verstecke, in denen sie Hautkontakt zu dem Substrat haben, das sie umgibt. Im Allgemeinen sind besonders geeignete Bereiche insbesondere besonnte Plätze, wie süd- und ostexponierte Plätze in Hanglagen sowie offene Gras- und Staudenfluren und sich aufwärmende Plätze zum Verstecken, wie Stein- und Reisighaufen. Zudem nutzen die Zauneidechsen auf dem Boden liegende und besonnte Gegenstände wie Bodenplatten, Bretter und Folien. Solche Gegenstände wurden, soweit vorhanden, während der Begehungen angehoben und untersucht. Potenzielle Aufenthaltsorte für Eidechsen wurden gezielt angesteuert und auf Vorkommen überprüft.
Die Kartierungen finden grundsätzlich bei günstigen Witterungsbedingungen unter Beachtung der Tageszeiten statt: an den etwas wärmeren Tagen wird ein Gelände am frühen Morgen oder abends begangen, an durchschnittlich warmen Tagen tagsüber und an weniger heißen Tagen zu sonnigen Zeiten.
Im vorliegenden Fall fanden die Begehungen am Nachmittag statt, da die Tage nicht zu heiß waren.

Tab. 3 Ergebnis der Zauneidechsenkartierung

		Gefangene Tiere					
Datum und Zeit	**Art**	**Geschlecht**					**Bemerkung**
		m	**w**	**sub**	**Schl**	**unb**	
13.04.2022 16:20 – 17:20							22°C, sonnig, windstill
25.04.2022 17:55 – 18:55							13°C, wolkig, leichte Brise
06.05.2022 14:30 – 14:45	*Lacerta agilis*	1					19°C, Sonne zunehmende Bewölkung, windstill
12.07.2022 13:00 – 14:00	*Lacerta agilis*					1	25°C, sonnig, leichte Brise
Gesamt:		**1**				**1**	**= 1 Zauneidechsen**

Legende: m = männlich; w = weiblich; sub = subadult; Schl = Schlüpfling; unb = unbekannt

Im Ergebnis konnten im UG Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse nachgewiesen werden. Während der der Begehung am 06.05.2022 konnte eine männliche Zauneidechse auf der mit Gras- und Staudenfluren bewachsenen, künstlichen Aufschüttung, nördlich des Beachvolleyballplatzes, gesichtet werden. Bei einer weiteren Begehung konnte an derselben Stelle eine für Zauneidechsen charakteristische Bewegung in der Vegetation vernommen werden, was darauf schließen lässt, dass es sich um dasselbe Tier handelt. Für alle weiteren Bereiche des UG konnten Vorkommen der Zauneidechse ausgeschlossen werden, da hier bei keiner der Begehungen eine Sichtung erfolgte.



Abb. 37: Sichtungspunkte der Zauneidechsen

2.3.2.5 Lurche Amphibia

Der Lebensraum der Lurche besteht aus verschiedenen Teillebensräumen. Neben dem Laichgewässer, als wichtiger Bestandteil für die Fortpflanzung werden Sommerlebensräume, die genügend Nahrung bieten und Winterquartiere benötigt. Viele Arten zeigen saisonale Wanderungen, in deren Verlauf über lange Zeiträume größere Landschaftsräume durchquert werden. Es wird zwischen „laichplatztreuen“ Arten, die das Gewässer aufsuchen, in dem die Larvalentwicklung erfolgt, und „Laichplatzvagabunden“, ohne enge Bindung zu einem bestimmten Laichgewässer unterschieden. Zu den „laichplatztreuen Arten“ gehören die in Brandenburg häufigsten und verbreitetsten Arten, wie Erdkröte (*Bufo bufo*) und Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*).
Amphibienlaichgewässer dürfen zumindest in Teilbereichen nicht zu schattig sein und müssen für die Zeit der Laich- und Larvenentwicklung Wasser führen.

In den beiden Kleingewässern des UG wurden keine Amphibien nachgewiesen. Das Feld-Soll führte ganzjährig kein Wasser, das im Osten unmittelbar angrenzende Kleingewässer nur kurzzeitig nach Niederschlägen und dann auch nur in einem geringen Wasserstand.

2.3.2.6 Bewertung

Das UG weist im Hinblick auf den Biotopwert und die Lebensraumfunktion einen überwiegend geringen bis mäßigen Wert auf. Dies liegt zum einen daran, dass große Bereiche durch intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen, wie Acker, Lagerflächen und Weidebereiche gekennzeichnet sind. Zum anderen befinden sich im UG überbaute Flächen

mit den ehemaligen Stallanlagen und ihren Nebenanlagen sowie weitere versiegelte Flächen, die den Wert des UG insgesamt mindern.
Zu den mäßig wertvollen Biotopen zählen die Saumbereiche entlang der Ackerflächen und einige Offenladbereiche, zu denen z.B. auch die mit Gras- und Staudenfluren bestandene Aufschüttung nördlich des Beachvolleyballfeldes gehört. Der Bereich der Aufschüttung ist jedoch in den offenen Bereichen höher zu bewerten, da hier der Lebensraum der Zauneidechse nachgewiesen wurde. Der übrige Teil der Aufschüttung ist von einer Vielzahl neophytischer Gehölze, wie der Robinie und dem Eschen-Ahorn bewachsen und weist deshalb wiederum einen niedrigeren Wert auf.
Ebenfalls geringwertig ist die große Reihe aus Hybridpappeln entlang der südlichen Stallanlage. Demgegenüber ist die aus überwiegend heimischen Gehölzen bestehende Baumreihe entlang der nördlichen Stallanlage als hochwertig zu bezeichnen.
Ferner geringwertig, ist die Gehölzreihe zwischen der Diedersdorfer Straße und der vor einigen Jahren errichteten Baustraße, da auch dieser Gehölzbestand aus überwiegend neophytischen Baumarten, vor allem dem Eschen-Ahorn, besteht.
Zu den hochwertigen Biotopen zählen das temporäre Kleingewässer im Nordosten des UG und ebenso das temporäre Kleingewässer östlich der Aufschüttung, das während der Kartierung kein Wasser führte. Bei beiden Biotopen handelt es sich um geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG. Ebenfalls zu den höherwertigen Strukturen ist der zu dem Gewässer führende Graben, der im Westen nach Norden knickt und als Saumbiotop und Wanderschneise für einige Arten einen höheren Wert hat, zu bezeichnen. Hier sind auch einige einheimische Strauchgruppen zu finden, die sich durch einen höheren Wert auszeichnen. Im Westen des UG befindet sich wiederum eine große Ackerfläche geringen Werts. Südlich dieser Fläche, am Rand der Deponie, ist eine aus Mischwald bestehende Gehölzzunge anzutreffen. Diese hat einen mäßigen bis hohen Wert.

2.3.3 Schutzgut Fläche

2.3.3.1 Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,5 ha. Bereits versiegelte Flächen innerhalb des Plangebiets bestehen im Bereich der Schweineställe (Halle Nord, Halle Süd, Grube und Betonfläche vor und zwischen den Hallen) mit einer Gesamtfläche von 0,3 ha. Der Rest der Fläche wird von als unverbraucht zu bewertenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen (Intensivacker und Weiden) sowie Ruderalflächen und einer mit Vegetation bestandene künstliche Aufschüttung östlich der Schweineställe definiert.

2.3.3.2 Bewertung

Die Fläche ist als größtenteils unverbraucht zu bewerten. Der niedrige Versiegelungsgrad der Fläche ist wertvoll und sollte, so weit wie möglich, erhalten bleiben bzw. sollten Neuversiegelungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.
Das Schutzgut „Fläche“ steht in direkter Wechselwirkung mit dem Schutzgut „Boden“ und dem Schutzgut „Wasser“, da Versiegelungen von Flächen fast immer negative Beeinträchtigungen für diese Schutzgüter verursachen.

2.3.4 Boden / Geologie

2.3.4.1 Bestand

Das Plangebiet liegt auf einer Grundmoräne und wird im Nordwesten von einer nur flach ausgeprägten Schmelzwasserrinne tangiert (LGBR 2017).
Auf den unversiegelten Flächen zeichnen sich die Böden durch sickerwasserbestimmte Sand-Braunerde mit Tieflehm-Fahlerden aus, welche eine geringe bis mittlere natürliche Ertragsfunktion und ein mittleres Speicher-, Filter- und Puffer-vermögen haben. Im Plangebiet sind die Böden durch Trittverdichtung und Verdichtungen durch Fahrzeuge sowie Einbringung von Fremdmaterial (Kies, Schotter) anthropogen überprägt. Zudem befindet sich im Norden des UG eine mit Vegetation überwachsene künstliche Aufschüttung. Versiegelte Bereiche des UG sind die beiden ehemaligen Schweineställe und die Diedersdorfer Straße. Altlasten sind nicht bekannt.

2.3.4.1 Bewertung

Es handelt sich bei den unversiegelten Böden des UG um anthropogen veränderte Bodengesellschaften. Die Böden im Plangebiet zeichnen sich aufgrund der Bodeneigenschaften durch eine geringe bis mittlere Bestandsqualität aus.

2.3.5 Wasser

2.3.5.1 Bestand

Im Norden des UG ist ein Oberflächengewässer vorhanden. Es handelt sich hierbei um ein temporäres Kleingewässer mit einer stark wechselnden Wasserführung, das durch die häufiger auftretende Trockenheit beeinträchtigt ist. Darüber hinaus befindet sich im Norden ein ehemaliges Kleingewässer, das schon längere Zeit kein Wasser mehr führt. Bei den Kleingewässern im und angrenzend zum Plangebiet handelt es sich um kleine, wasserführende Sölle auf der Grundmoränenplatte. Das größte nahegelegene Stillgewässer, der Mahlower See, liegt im Nordwesten des Plangebiets.
Im nördlichen Umfeld liegt zudem der Mahlower Seegraben, der zum Gewässerverlauf des Bewässerungsüberleiters (BÜL) gehört. Der BÜL leitet einen Teilstrom des gereinigten Abwassers aus dem Klärwerk Waßmannsdorf in die Niederung des Großbeerener Grabens.

Der Grundwasserflurabstand beträgt zum überwiegenden Anteil 5 bis 10 m, mit einem Anteil von bindiger Bildung i.H.v. 80 % und ist damit gegenüber Stoffeinträgen gering empfindlich. Die Grundwasserneubildungsrate auf diesen Flächen ist gering.
Die südöstlichen und östlichen Randbereiche weisen mit einem Flurabstand von 5 bis 10 und einem Anteil bindiger Bildungen i.H.v. 20 – 80 % eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen auf. Die Grundwasserneubildungsrate ist in diesen Bereichen mittel bis hoch. Das Rückhaltevermögen der Überdeckung ist sehr hoch und das Grundwasser damit geschützt (LGBR 2017).

2.3.5.2 Bewertung

Das Grundwasser im Plangebiet weist aufgrund der geschützten Lage eine hohe Qualität auf und ist gegenüber eindringenden Schadstoffen gut geschützt.

2.3.6 Klima / Luft

2.3.6.1 Bestand

Die klimatischen Bedingungen des Planungsgebietes sind durch seine Lage im kontinental beeinflussten Klima Mittelbrandenburgs gekennzeichnet. Es zeichnet sich durch warme Sommer mit insgesamt mäßigen Niederschlägen von 510 mm/Jahr aus. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest bis Nordwest (Landplan 2010).

Mikroklimatisch ist das Plangebiet durch ein Freilandklima der ackerbaulich genutzten Offenlandschaft geprägt. Dessen Funktion basiert auf einer Kaltluftentstehung mit konvektiver Luftbewegung, die zu einer Durchlüftung der angrenzenden Siedlungsgebiete führt.

2.3.6.2 Bewertung

Der unversiegelte Charakter sowie die geringe Bewuchshöhe der Fläche in Zusammenhang mit den offenen Landschaftsbereichen außerhalb des Plangebietes begünstigen die Kaltluftbildung. Die Empfindlichkeit ist hier als hoch einzustufen.

2.3.7 Landschaft

2.3.7.1 Bestand

Das Landschaftsbild des UG ist geprägt durch große landwirtschaftlich genutzte Offenlandflächen. Insofern liegt der räumliche Geltungsbereich des B-Plans in einer einzigen Landschaftsbildeinheit, der mäßig strukturierten Ackerfeldflur, an deren Rand weitere Landschaftsbildeinheiten, wie die locker bebaute, die durchgrünte Siedlungsfläche nördlich des UG und die reichstrukturierte Waldfläche im Nordwesten des UG angrenzen.
Hinzu kommen störende Elemente wie die ehemalige Schweinestallanlage, die Teil des Plangebiets sind, und die gewerblich genutzte Fläche der CDM-Containerdienst Mahlow GmbH am südöstlichen Rand des Gebiets.
Alleen, Gehölzreihen und -gruppen stellen landschaftsbildprägende Strukturelemente in der freien Landschaft, aber auch innerhalb von Siedlungsflächen dar.
Solche Strukturelemente sind ausschließlich entlang der Diedersdorfer Straße und südlich der ehemaligen Stallanlage mit den dortigen Baumgruppen und Baumreihen zu finden. Bei letzterem handelt es sich um eine Reihe aus sehr großen, weithin sichtbaren Pappeln. Eine Allee ist mit der Teltower Straße, die von mächtigen alten Eichen gesäumt wird, vorhanden.

2.3.7.2 Bewertung

Das Landschaftsbild des UG zeichnet sich durch einen überwiegend mäßigen Wert aus. Der vergleichsweise weite Ausblick in die eine offene Feldflur zeugt von einer gewissen Qualität, die jedoch durch die geringe Zahl an gliedernden, das Landschaftsbild prägenden Strukturelementen gemindert wird.
Die als störend empfundenen ehemaligen Schweineställe und die Gewerbefläche CDM-Containerdienst Mahlow GmbH stellen in dieser Landschaftsbildeinheit eine Vorbelastung im Hinblick auf die Landschaftsbildqualität dar.

2.3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

2.3.8.1 Bestand

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich im Norden ein Bodendenkmal. Betroffen sind lediglich die kommunalen Straßenflurstücke der Diedersdorfer Straße.

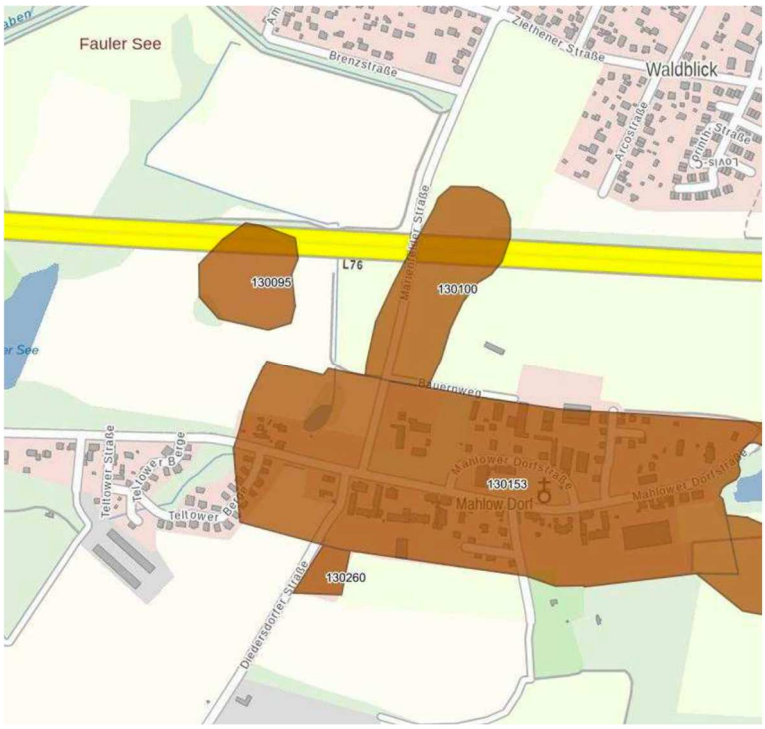


Abb. 38: Ausdehnung des Bodendenkmals.

2.3.8.2 Bewertung

In Hinblick auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist das Bodendenkmal als hochwertig und hochsensibel zu bewerten, sodass sich bei der Ausführung der Planung ggf. Einschränkungen ergeben können und Auflagen zu beachten sind.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Auswirkungsprognose) - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen

Im Folgenden werden die Wirkfaktoren des B-Plans, getrennt nach bau-, anlage-, und betriebsbedingten Auswirkungen erläutert.

Zu den **baubedingten Auswirkungen** zählen im Allgemeinen alle auf die zeitlich befristete Bauaktivität beschränkten Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme (Baustelleneinrichtungen, Zufahrten), Baustellenverkehr und Baubetrieb, die geeignet sind, die Schutzgüter zu beeinträchtigen.

- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge und -maschinen und Erschütterungen

- Baufeldfreimachung und Biotopverluste für Zufahrtswege und die vorgesehenen Gebäude, Verlegen von Leitungen
- Bodenverdichtung durch Lagerung von Material und Maschinen.

Anlagebedingte Auswirkungen gehen über die Bauphase hinaus. Hierzu zählen insbesondere:

- Dauerhafter Verlust an hochwertigen Biotopen und Verringerung der Biodiversität
- Dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung
- Veränderung des Mikroklimas
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen durch die Nutzung der Hotelanlage. Auswirkungen des Betriebes sind allgemein die Anwesenheit von Menschen auf den erschlossenen Grundstücken, deren Aktivitäten und die damit verbundenen optischen und akustischen Auswirkungen.

- An- und Abreise der Gäste und Aktivitäten der Gäste innerhalb und im Umfeld der Anlage: Wohnen, Tagungen, größere Veranstaltungen, Freizeitaktivitäten
- die Versorgung der Gäste, Gepäcktransporte; Liefer- und Entsorgungsfahrten
- Grünpflegearbeiten und Gebäudeunterhaltung
- Erhöhtes Pro-Kopf-Aufkommen an Wasser, Abwasser und Abfall

2.4.1 Mensch/Bevölkerung

Zu prüfen ist, ob durch die geplante Nutzungsänderung das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und sein Wohlbefinden in der Umgebung des Plangebietes, geknüpft an die Aktivitäten Wohnen und Erholen, betroffen sein könnte. Hierbei sind die Wirkfaktoren Lärm und Schadstoffimmissionen zu betrachten. Die visuellen Beeinträchtigungen (Erholungsfunktion) werden im Kapitel zum Landschaftsbild betrachtet.

Bei der baulichen Umsetzung des B-Planes kommt es zu **baubedingten** diskontinuierlichen und temporären Lärm-, Staub- und Baustellenverkehrsentwicklungen. Diese Störwirkungen treten nur für einen kurzen Zeitraum auf und werden für die Erholungsfunktion und das Wohnen sowie die Wohnumfeldsituation als nicht erheblich gewertet.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen durch die geplante Hotelanlage und die vorgesehene neue Bebauung auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

Bei Umsetzung der Planung ist **betriebsbedingt** mit erhöhten Lärm- und Schadstoffimmissionen im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu rechnen. Zu den betriebsbedingten Störungen zählen die An- und Abreise der Gäste und Aktivitäten der Gäste innerhalb und im Umfeld der Anlage, wie Wohnen, Tagungen, größere Veranstaltungen und Freizeitaktivitäten. Zudem wird sich der Alltagslärm durch die Versorgung der Gäste, Gepäcktransporte, Liefer- und Entsorgungsfahrten sowie Grünpflegearbeiten und Gebäudeunterhaltung erhöhen. Gemäß des Lärmschutzgutachtens sind durch den Neubau des Ökohotels jedoch keine unzulässigen Schallimmissionen zu erwarten. Die Belastung ist somit als geringfügig einzustufen, da sie sich nicht signifikant über den bereits vorhandenen Alltagslärm hinaus erhöht.

Es ist damit zu rechnen, dass der Wert des Plangebietes für das Schutzgut „Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit“ gleichzeitig steigt. Das geplante Restaurant und der Wellnessbereich sollen auch durch externe Besucher genutzt werden. Für die Anwohner sollen zusätzlich Parkmöglichkeiten auf den geplanten Stellplätzen zur Verfügung stehen.

Das Vorhaben ist nicht anfällig für Unfälle und Katastrophen. Von einer im erheblichen Umfang erhöhten Luftschadstoffbelastung ist nicht auszugehen.

2.4.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei der Realisierung der Hotelanlage wird die derzeit vorhandene Vegetation im B-Plan-Gebiet in den Bereichen der geplanten baulichen Anlagen und Verkehrsflächen fast vollständig vernichtet oder in ihrer Gestalt und Nutzung verändert. Weite Teile des Plangebiets bleiben jedoch von der Bebauung unberührt.

Bau- und anlagenbedingte Wirkungen

Hinsichtlich der Biotopausstattung entsteht bei Durchführung der Planung in den Bereichen der geplanten baulichen Anlagen und Verkehrsflächen eine komplette Überprägung der Fläche, sodass keines der hier vorhandenen Biotope erhalten bleibt. Darüber hinaus bedingt die Errichtung der Hotelanlage eine Störung auf die dort ansässigen Tierarten (siehe Kapitel 2.3.2.1).

Durch die dauerhafte Flächeninanspruchnahme für bauliche Anlagen und Verkehrsflächen gehen anlagebedingt 9.882[21] m^2 für Pflanzen, Tiere und Biotope vorübergehend verloren, können jedoch zum Teil in ähnlicher Art wiederhergestellt werden.

Folgende dauerhafte Flächeninanspruchnahme ist zu bilanzieren.

Tab. 4: Biotopverluste im Plangebiet

Bestand - Biotoptyp	BT_Code	Flächenanteil in %	Fläche [m^2]	Wertigkeit
Biotope mit geringem bis mäßigem Wert				
Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren	03	9	889	gering
Gras- und Staudenfluren	05	3	297	gering bis mäßig
Laubgebüsche, Feldgehölze	07	5	494	gering bis mäßig
Äcker	09	80	7.905	gering
Biotope der Grün- und Freiflächen	10	3	297	gering bis mäßig
Summen		**100**	9.882	gering bis mäßig

[21] Die Flächengröße der dauerhaften Flächeninanspruchnahme ergibt sich aus der Summe der baulichen Anlagen und Verkehrsflächen (12.429 $m^{2,}$) sowie der Flächengröße des Spielplatzes (486 m^2), abzüglich der Fläche der Entsiegelung (3.033 m^2).

Tab. 5: Bereits versiegelte Flächen im Plangebiet

Abrissflächen (Bestand)	qm	Versiegelungs-grad	Entsiege-lung
Halle Nord	1.061	1	1061
Halle Süd	1.079	1	1079
Grube	282	1	282
Betonfläche vor Hallen	611	1	611
	3.033	**Summe:**	**3.033**

Betriebsbedingte Wirkungen

Auf benachbarte Biotope sind keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten. Mit der geplanten Nutzung sind lediglich leicht erhöhte Lärmemissionen, die über das Plangebiet hinausgehen, verbunden. Auswirkungen auf angrenzend lebende Tierpopulationen und Individuen sind nicht zu erwarten (siehe Kapitel 2.3.2.1).

Baumfällungen

Bei Umsetzung der Planung werden nach derzeitigem Planungsstand wahrscheinlich 93 Bäume im Vorhabengebiet gefällt (siehe Baumbestandsliste vom 16.02.2024 in der Anlage). Hierzu gehören insbesondere die Pappelreihe südlich der Schweineställe, eine Birkenreihe nördlich der Schweineställe und weitere Einzelbäume. Die im Geltungsbereich des B-Plan zu fällenden Bäume werden nach der Festsetzung des B-Plans über die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming innerhalb des B-Plangebietes ausgeglichen, sowie über einen Flächenausgleich gemäß behördlicher Abstimmung (siehe Maßnahme 12a, Kapitel 2.5.2.13). Es ist aktuell mit 57 Ersatzpflanzungen zu rechnen.

Eine Reihe von Altbäumen sind hingegen zu schützen und damit von der Fällung ausgeschlossen. Zu diesen Bäumen gehören der Walnussbaum (Nr. 149), angrenzend zum geplanten Spa-Gebäude sowie die solitäre Kastanie (Nr. 163, außerhalb des Vorhabengebiets) westlich der Schweineställe. Des Weiteren sind die jüngere Stiel-Eiche (Nr. 160) sowie der Spitz-Ahorn (Nr. 150) im Bereich der Aufschüttung zu erhalten. Nördlich der Stiel-Eiche und des Spitz-Ahorns befinden sich mehrere Weiden (Nr. 146, 147, 166, 167), von denen eine auch als Höhlenbaum fungiert und daher besonders schützenswert ist. Zusätzlich soll der Altbaumbestand der Allee entlang der Diedersdorfer Straße bestehen bleiben.

2.4.2.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Das BNatSchG nennt in § 44 Abs. 1 artenschutzrechtliche Verbote, die auch auf der Ebene der Bebauungsplanung geprüft werden müssen. Der Planungsträger ist verpflichtet vorausschauend zu ermitteln, ob die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen, was zur Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplanes führen kann. Eine drohende Verbotsverletzung kann aber ggf. durch geeignete Maßnahmen abgewendet werden.

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe gelten für Tierarten nach Anhang IV a) FFH-Richtlinie sowie für Europäische Vogelarten nach Art.1 EU-Vogelschutzrichtlinie folgende Verbote aus § 44 Abs.1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5:

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Nachstellen, Fangen, Verletzen und Töten von Tieren oder Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterung- und Wanderzeiten.
Abweichend liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie ergibt sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen folgendes Verbot:

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):

Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standorts im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Ausnahmen

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten festgestellt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 8 BNatSchG erfüllt sein.
Als für Bauvorhaben einschlägige Ausnahmevoraussetzungen muss nachgewiesen werden, dass:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen oder im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt agiert wird,
- zumutbare Alternativen [die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen] nicht gegeben sind,
- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert und
- bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-RL der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt.

2.4.2.2 Ermittlung beurteilungsrelevanter Artengruppen

Auf Basis der faunistischen Gutachten werden im Folgenden die artenschutzrechtlich zu berücksichtigen Arten und Artengruppen ermittelt.

Säuger

Für die Artengruppe der Säugetiere insb. Biber und Fischotter konnte kein Nachweis erbracht werden. Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen (ausgetrocknete Gewässer) können Vorkommen der Arten ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse konnte kein Nachweis erbracht werden. Es wurden keine Fledermausquartiere oder Hinweise auf solche innerhalb des Bebauungsplangebietes festgestellt, sodass Vorkommen der Arten ausgeschlossen werden können.

Vögel

Im Rahmen der Kartierung von Scharon (2022) wurden 12 Arten als Brutvögel im Plangebiet kartiert. Weitere Arten nisten in den angrenzenden Gehölzbeständen. Auf der Fläche des Bebauungsplangebietes wurde keine streng geschützte oder in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie eingestufte Art als Brutvogel nachgewiesen. Mit der Feldlerche wurde eine in Brandenburg und Deutschland gefährdete Art nachgewiesen. Die Art siedelt in dem Saatgrasland im östlichen Bereich des Plangebietes.

Reptilien

Im Rahmen der Kartierung von ecoplan Thiede (2022) wurden im Untersuchungsgebiet 2 Nachweise von Zauneidechsen erbracht, sodass von der Anwesenheit von ca. 20 Tieren innerhalb UG ausgegangen wird.

Amphibien

Für die Artengruppe von Amphibien konnte kein Nachweis erbracht werden. Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen (ausgetrocknete Gewässer) können Vorkommen der Arten ausgeschlossen werden.

Insekten

Die Staudenfluren und Grasbestände bietet einen potenziellen Lebensraum für verschiedene Insekten. Da aufgrund der fehlenden Wirtspflanzen das Vorkommen von geschützten Arten nach Anhang IV ausgeschlossen werden kann, wird die Artengruppe der Insekten nicht weiter berücksichtigt.

Pflanzen

Im Plangebiet müssen durch die Realisierung Bäume gefällt und Sträucher entfernt werden. Durch die Baufeldfreimachung sowie die Bodenrekultivierung kommt es auf diesen Flächen zum Verlust aller Pflanzen. Innerhalb des UG wurden keine Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV angetroffen.

Tab. 6: Ermittlung beurteilungsrelevanter Artengruppen

Artengruppe	potenzielles Vorkommen	Beeinträchtigungen möglich	Artengruppe weiter zu betrachten
Tiere			
Säugetiere (außer Fledermäuse)	Vorkommen von Biber/Fischotter können ausgeschlossen werden	nein	nein
Säugetiere Fledermäuse	Vorkommen von Fledermausquartieren können ausgeschlossen werden	nein	nein
Vögel	Brutplätze in Gehölzbeständen, Gebäuden und auf Acker	ja	ja
Amphibien	Kleingewässer sind trockengefallen, andere Gewässer befinden sich im ausreichenden Abstand zu den Eingriffsflächen	nein	nein
Reptilien	Nachweis von Zauneidechsen auf Aufschüttung	ja	ja
Xylobionte Käfer	keine geschützten Arten dokumentiert, weil fehlende Wirtspflanzen	nein	nein
Pflanzen	Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV können ausgeschlossen werden	nein	nein

2.4.2.3 Artenschutzrechtliche Prüfung – Brutvögel

Im Geltungsbereich des B-Plans wurden 12 verschiedene Vogelarten, unter anderem die Feldlerche und der Star, die als gefährdet gelten, kartiert. Infolge der Realisierung des Ökohotels sowie der erforderlichen Infrastruktur kommt es zum Verlust einiger der vorhandenen Habitate. Vor allem die Gehölzstrukturen auf der Fläche bieten der Gilde der Baum- und Strauchbrüter eine Auswahl an Brutplätzen.
Zur Errichtung der Hotelgebäude werden die ehemaligen Schweineställe zurückgebaut und es kommt zum Verlust der südlich angrenzenden Pappelreihe. Durch die Flächeninanspruchnahme wird eine Bruthöhle des Stars in einer Pappel dauerhaft verloren gehen. Dies betrifft auch die Brutplätze des Nischenbrüters Bachstelze in den Schweineställen und angrenzenden Ablagerungen. Die genannten Strukturen gehen durch die geplante Bebauung zunächst teilweise verloren, und es kommt damit zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die jedoch durch die anschließende Begrünung und Gehölzpflanzung in ähnlicher Art und Weise wieder entstehen. Auf den angrenzenden Ackerflächen gibt es zwar kleine Gehölzstrukturen, diese können jedoch nicht für alle ausweichenden Vögel einen adäquaten Ersatz bieten, sodass ortsnah vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, um den Bestand der lokalen Population nicht zu gefährden und damit einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 auszulösen. Die Ausgleichsmaßnahmen des Artenschutzes müssen gewährleisten, dass es zu keinem Zeitpunkt zu Verlusten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die betroffenen Vögel kommt. Zu diesem Zweck ist die Anlage von künstlichen Nistplätzen erforderlich (siehe M6).

Anlagebedingt werden durch die Anlage des Stellplatzes angrenzende Flächen des Feldlerchenreviers in Anspruch genommen. Die Gesamtfläche des Ackers, auf dem sich das Revier der Feldlerche befindet, ist ca. 7 ha groß. Die Fläche für den Stellplatz ist am südwestlichen Rand des Ackers ausgewiesen und hat eine Größe von unter einem ha. Der Feldlerche stehen somit nach Fertigstellung des Stellplatzes weiterhin über 6 ha für ihr Revier zur Verfügung.
Neben der Flächeninanspruchnahme ist mit von dem Stellplatz ausgehenden betriebsbedingten Wirkungen auszugehen. Hierzu zählen akustische und optische Störungen durch den Besucherverkehr, wie Bewegungsunruhe und Schallimmissionen durch Zu- und Abfahrtsverkehr mit Kfz, oder Geräusche durch Türenklappen.
Die Feldlerche bevorzugt als Brutvogel der Offenlandschaft reich strukturierte Feldfluren, Wiesen, Heiden und Moore (Hayman, Hume, 2004). Im Umfeld der Brutstätte benötigt die Feldlerche sowohl ausreichend Deckung für die Brut als auch Landepunkte für die Altvögel (Jeromin, 2002). Die Feldlerche nimmt ihre Umwelt vornehmlich optisch wahr, sodass sie zu ausgeprägten Landschaftselementen einen verhältnismäßig großen Abstand hält (BMDV, 2010). Hinsichtlich -Gehölzkanten beträgt die artspezifische Effektdistanz 60 bis 120 m (Glutz von Blotzheim, 1985).
Der geplante Stellplatz befindet sich damit innerhalb des Wirkraums der Störung durch die -Gehölzkante, den die Feldlerche meidet (siehe Abb. 40), sodass nicht von erheblichen optischen Störungen des Stellplatzes ausgegangen wird.
Akustische Störungen sind durch Maßnahmen (siehe M7) zu mindern, sodass es nicht zu einem störungsbedingten Revierverlust der Feldlerche kommt. Hierbei wird berücksichtigt, dass durch die Maßnahme keine optischen Störungen verursacht werden.



Abb. 39: Lageplan des Stellplatzes (blauer Kreis)



Abb. 40: geplanter Stellplatz (orange) und Effektdistanz i.H.v. 100 m (gelb)

2.4.2.4 Artenschutzrechtliche Prüfung – Reptilien

Baubedingte Wirkungen

Zu den baubedingten Auswirkungen zählen im Allgemeinen alle auf die zeitlich befristete Bauaktivität beschränkten Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme (Baustelleneinrichtungen, Zufahrten) Baustellenverkehr und Baubetrieb, die geeignet sind, geschützte Arten zu beeinträchtigen. Im vorliegenden Fall wirkt sich die Bauaktivität voraussichtlich wie folgt aus:

1. Gefahr der Tötung und Verletzung von Zauneidechsen durch Kollision mit Baufahrzeugen, Maschinen und Bauarbeitern, Gefahr der Verbotsverletzung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot).
2. Störung von Zauneidechsen durch Bewegungsunruhe, Lärm und Erschütterungen von Baumaschinen; Gefahr der Verbotsverletzung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot).
3. Temporäre Zerstörung von geschützten Lebensstätten; Gefahr der Verbotsverletzung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Schädigungsverbot).

Anlagebedingte Wirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen werden durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme infolge von Überbauung und Versiegelungen durch Gebäude und Verkehrsflächen hervorgerufen. Sie führen zu einem direkten Verlust von Lebensstätten der Zauneidechsen oder zu einem Funktionsverlust ihrer Lebensräume. Vorliegend gehen durch Überbauung der Aufschüttung für Zauneidechsen geeignete Habitatflächen vollständig und dauerhaft verloren. Die hier nachgewiesenen Zauneidechsen können nach Realisierung des Vorhabens im Bereich der überbauten Fläche des Plangebietes mit hoher Wahrscheinlichkeit keinen geeigneten Lebensraum mehr vorfinden.

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen durch die Nutzung der Hotelanlage. Auswirkungen des Betriebes sind allgemein die Anwesenheit von Menschen auf den erschlossenen Grundstücken, deren Aktivitäten und die damit verbundenen optischen und akustischen Auswirkungen.

- An- und Abreise der Gäste und Aktivitäten der Gäste innerhalb und im Umfeld der Anlage: Übernachtungen, Tagungen, größere Veranstaltungen, Freizeitaktivitäten
- die Versorgung der Gäste, Gepäcktransporte; Liefer- und Entsorgungsfahrten
- Grünpflegearbeiten und Gebäudeunterhaltung

Durch die genannten betriebsbedingten Auswirkungen ist mit einer erhöhten Beeinträchtigung der Population durch vermehrte Störungen zu rechnen, wodurch das Habitatpotenzial auf der Fläche im Vergleich zur momentanen Brachsituation sinkt.

2.4.2.5 Ergebnis artenschutzrechtliche Prüfungen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes wurde das Vorliegen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG innerhalb des vorliegenden Kapitels geprüft. Ausgehend von der Biotopausstattung des Gebietes wurden dazu die Tiergruppen

- Brutvögel und
- Reptilien (Zauneidechse)

näher betrachtet.

Die für die Realisierung des Bebauungsplanes erforderliche Veränderung der Fläche kann Verbotstatbestände auslösen. Die genannten Wirkungen wurden unter Berücksichtigung von Maßnahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass bei Einhaltung der Artenschutzmaßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BNatSchG abgewendet werden können.

2.4.3 Fläche

Durch das Vorhaben kommt es zu einer dauerhaften Inanspruchnahme von Fläche für verschiedene bauliche Anlagen und Verkehrsflächen im Rahmen der Errichtung eines Hotels.

Bei den Inanspruchnahmen handelt es sich um Vollversiegelung (z.B. Gebäude, Gewächshaus, Sammelgrube, Meilerfläche u. Ä.) sowie um Teilversiegelungen mit einem Versiegelungsgrad von 50% (Teile der Außengastronomieflächen, Zufahrten und Verkehrsflächen) und mit einem Versiegelungsgrad von 30% (Stellplatzanlage). Sämtliche Formen der Versiegelungen sind in Hinblick auf das Schutzgut Fläche als Flächenverbrauch zu bewerten. Die Eingriffe in das Schutzgut Fläche werden im Weiteren über das Schutzgut Boden abgehandelt**.**

Tab. 7: Flächeninanspruchnahme und Versiegelung

Schutzgut Fläche								
	Bauliche Anlagen				Versiegelungsgrad			
Anlagenbeschreibung	qm Fläche	Veränderung zum Entwurf	Entsiegelung	Neuversiegelung	(100%)	(50%)	(30%)	Summe
Haus 1 - Haus 3_Hotel	1.402			1.402	1.402			
Haus 4_Hotel	950	+10		950	950			
Haus 5_ Hotel	293			293	293			
Haus 6_Gewächshaus	258			258	258			
Haus 7_Restaurant	764			764	764			
Außengastronomieflächen am Restaurant	122			122	122			
Haus 8_Wellnesshauptgebäude	619	+24		619	619			
Außengastronomieflächen am Wellness	183			183	107	76		
Haus 9_Dayspa	166	+5		166	166			
Haus 10_Saunahaus	103			103	103			
Haus 11_Aufgussauna	171			171	171			
Haus 12 und Haus 13_Stegsaunen (inkl. Zuwegung)	82			82	82			
Haus 14_Meditationshaus	153			153	153			
Haus 15_BHKW	288	+228		288	288			
Haus 16_Müllplatz	70			70	70			
Sammelgrube	2			2	2			
Meilerfläche	96			0				
Temporäres Festzelt	200			0				
Wasserbecken	130	+130		130	130			
Zugang Zisternen/ Wasserspeicher als Erdtanks	4	+4		4	4			
constructed wetlands	126	+126		126		126		
Zwischensumme	**6.182**	**+527**		5.886	5.684	101	0	**5.785**

Verkehrsflächen (privat)								
Anlagenbeschreibung	qm Fläche	Veränderung zum Entwurf	Entsiegelung	Neuversiegelung	(100%)	(50%)	(30%)	Summe
Geplante Zufahrten (Stellplatzanlagen Süd und Ost)	2.681	-86		2.681		2.681		
Geplante Stellplätze (Stellplatzanlagen Süd und Ost)	3.592	-49		3.592			3.592	
Verkehrsflächen (100% Versiegelung)	1.120	+21		1.120	1.120			
Verkehrsflächen (50% Versiegelung)	1.649	-27		1.649		1.649		
Verkehrsflächen (30% Versiegelung)	1.920	+24		1.920			1.920	
Zwischensumme	**10.962**	-117		10.962	1.120	2.165	1.654	**4.939**

Verkehrsflächen (öffentlich)								
Anlagenbeschreibung	**qm Fläche**	**Veränderung zum Entwurf**	**Entsiegelung**	**Neuversiegelung**	**(100%)**	**(50%)**	**(30%)**	**Summe**
Geplanter Ausbau - Diedersdorfer Straße inkl. Zufahrten	2.622			2.622	2.622			
Geplanter Ausbau - Fuß- und Radweg	891	-183		891	891			
Entsiegelung -Diedersdorfer Straße	-1.512		-1.512		-1.512			
Entsiegelung Zufahrt	-592		-592			-296		
Zwischensumme	**5.617 1.409**[22]	-183	-2.104	3.513	2.001	-296	0	**1.705**

Tab. 8: Darstellung des Flächenverbrauchs durch das Vorhaben.

Geplante Nutzung	**Flächenverbrauch [m²]**
Bauliche Anlagen	6.182
Verkehrsflächen (privat)	10.962
Verkehrsflächen (öffentlich)	5.617
Summe:	**22.761**

In Hinblick auf das Schutzgut „Fläche“ führt die Planung zu erheblichen Auswirkungen.

2.4.4 Boden

Baubedingte Belastungen

Als baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens bei der Realisierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben sind der Auf- und Abtrag von Oberboden, fahrzeugbedingte Verwerfungen oder Verdichtungen und ggf. Zwischenlagerungen von Böden verbunden. Diese Störungen sind allerdings als zeitweilig bzw. geringfügig zu bewerten.

Anlagebedingte Belastungen

Durch das Vorhaben werden bei Umsetzung der Planung 5.785 m² für die baulichen Anlagen, 4.939 m² für private Verkehrsflächen und 1.705 m² für öffentliche Verkehrsflächen neu vollversiegelt.
Insgesamt wird damit eine Neuversiegelung von 12.429 m² verursacht. Dies hat einen Einfluss auf verschiedene Bodenfunktionen wie bspw. Lebensraumfunktion und Versickerungsfunktion.

[22] Auf einer Fläche von 5.617 m² findet eine Veränderung des Schutzguts Bodens statt. Diese Summe abzüglich der Entsiegelungen ergibt 1.409 m².

Tab. 9: Neuversiegelung pro Versiegelungsgrad

Flächenplanung	Fläche [m²]	Versiege-lungsgrad	Neuversiege-lung [m²]
Bauliche Anlagen	6.182	50%-100%	5.785
Verkehrsflächen (privat)	10.962	30%-100%	4.939
Verkehrsflächen (öffentlich)	5.617	50%-100%	1.705
Neuversiegelung gesamt		**12.429**	

Betriebsbedingte Belastungen

Durch den Betrieb der Hotelanlage steigt das Risiko für Schadstoffeinträge in den Boden geringfügig. Dies kann dadurch mitigiert werden, dass ein Befahren der Anlage nur auf den Verkehrsflächen zulässig ist.

2.4.5 Wasser

Baubedingte Wirkungen

Der Grundwasserflurabstand beträgt zum überwiegenden Anteil 5 bis 10 m, mit einem Anteil von bindiger Bildung i.H.v. 80 % und ist damit gegenüber Stoffeinträgen gering empfindlich. Die Grundwasserneubildungsrate auf diesen Flächen ist gering.
Die südöstlichen und östlichen Randbereiche weisen mit einem Flurabstand von 5 bis 10 und einem Anteil bindiger Bildungen i.H.v. 20 bis 80 % eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen auf. Die Grundwasserneubildungsrate ist in diesen Bereichen mittel bis hoch.

Im Bebauungsplangebiet ist **baubedingt** mit einer Belastung durch Baustellenfahrzeuge zu rechnen, wenn diese durch Leckagen zu Stoffeinträgen führen können. Diese können jedoch durch geeignete Maßnahmen verhindert bzw. gemindert werden.

Anlagenbedingte Wirkungen

Mit der **anlagebedingt** verursachten Versiegelung von Flächen wird eine Verringerung des Flächenpotenzials zur Niederschlagsversickerung und eine Minderung der möglichen Grundwasserneubildung bewirkt, da diese Fläche nicht mehr für die Versickerung zur Verfügung steht. Für das auf den Straßen und Dächern anfallende Niederschlagswasser wurde ein Entwässerungskonzept entwickelt und abgestimmt.
Die Einleitung des Niederschlagwassers in das trockengefallene Feld-Soll stellt eine Aufwertung des geschützten Biotops dar. Durch die Einleitung des Niederschlagswassers kann der Wasserstand dauerhaft erhöht werden und eine Verbesserung des Lebensraums für Tiere und Pflanzen erreicht werden.

Beim dem im Plangebiet vorliegenden Grundwasserflurabstand von mind. 5 m ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über geeignete Einrichtungen (Mulden, Mulden-Rigolensystem etc.) möglich. Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow hat in der "Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow" von 2011 festgelegt, dass Niederschlagswasser zu versickern ist, sofern keine Verunreinigung des Grundwassers zu besorgen ist.

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbeding kommt es durch das höhere Aufkommen von Fahrzeugen zu einem erhöhten Risiko des Eintritts von Betriebsmitteln und anderen Stoffen in das Grundwasser. Das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser ist daher über eine belebte Bodenschicht zu versickern, um eine Reinigung durch Bodenorganismen zu gewährleisten.

Bei Ausführung der Planung gemäß dem Entwässerungskonzept ist eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes nicht zu erwarten.

2.4.6 Klima und Lufthygiene

Baubedingte Wirkungen

Bei Durchführung der Planung ist bauzeitlich mit einer leichten Verschlechterung des Mikroklimas durch Staub- und Abgasemissionen durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Anlagenbedingte Wirkungen

Nach der Fertigstellung der geplanten Hotelanlage kommt es durch die Versiegelung und die Gebäude zu einer stärkeren Erwärmung des Gebiets sowie einer erhöhten Kapazität zur Wärmespeicherung. Dies führt zu einer Veränderung des Mikroklimas.

Betriebsbedingte Wirkungen

Durch den Betrieb der Hotelanlage kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Gäste, die Versorgung dieser, Gepäcktransport sowie Liefer- und Entsorgungsfahrten.

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen auf das Klima und die Lufthygiene werden durch umgebenden Grünlandflächen und das angrenzende Waldstück gemindert. Erhebliche klimatische Auswirkungen sind daher durch die Planung nicht zu erwarten.

2.4.7 Landschafts- und Ortsbild

Baubedingte Wirkungen

Baubedingt wird das Landschaftsbild durch die Baustellenaktivität temporär verschlechtert. Die Verschlechterung des Landschaftsbilds ist auf die Bauzeit beschränkt.

Anlagenbedingte Wirkungen

Bei Durchführung der Planung wird der Blick auf die mehr oder wenige offene Landschaft mit ihren strukturierenden Gehölzbeständen für die direkten Anwohner im Norden des Plangebiets verloren gehen.
Die geplanten Maßnahmen zur Gestaltung können diesen Effekt jedoch mindern, sodass der Eingriff hinsichtlich seiner Auswirkung auf das Landschaftsbild keiner Verschlechterung führt. Hierdurch kann sogar eine Verbesserung des Landschaftsbilds erreicht werden.

2.4.8 Kultur- und Sachgüter

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich im Norden ein Bodendenkmal. Betroffen sind lediglich die kommunalen Straßenflurstücke der Diedersdorfer Straße. Im Bereich des Bodendenkmals ist keine Bebauung oder sonstige Tätigkeit geplant, die in den Erdboden eingreift. Sollten dennoch Abgrabungen in diesem Bereich stattfinden, sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen und ggf. Aufnahmen der Funde durchzuführen. Planungen zum Ausbau der Straße, zur Verlegung von Leitungen etc. sind deshalb frühzeitig mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) und der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis abzustimmen.

Von der Realisierung der Hotelanlage gehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter aus.

2.4.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die Realisierung des B-Plans M50 sind für die Schutzgüter

- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Boden und Fläche
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft

Auswirkungen zu erwarten. Für den besonderen Artenschutz wurden diese bereits näher betrachtet. Die Prüfung ergab, dass bei Durchführung geeigneter Maßnahmen Verbotstatbestände vermieden werden können.
Für die Eingriffe in die restlichen Schutzgüter werden im folgenden Kapitel im Rahmen der Eingriffsregelung gem. § 14 BNatSchG die Erheblichkeit und ggf. das Erfordernis von Maßnahmen untersucht.

2.5 Eingriffsregelung

2.5.1 Übersicht über die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen

Die nachfolgende Tabelle bewertet die Erheblichkeit der aus der Planung resultierenden Beeinträchtigungen.

Tab. 10: Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung
Mensch	temporäre Störungen in der Bauphase, danach gesteigerte Aufenthaltsqualität durch Gastronomie und Wellnessangebot	nicht erheblich
Pflanzen/Tiere/ Lebensräume	Inanspruchnahme von 9.882 m² an gering bis mäßig wertvollen Biotopen.	erheblich
Boden	Neuversiegelung von 12.429 m²	erheblich
Wasser	Verringerung der Versickerung durch Neuversiegelung von Flächen	Eingriffsminderung durch Entwässerungskonzept, nicht erheblich
Klima/Luft	lokalklimatische Funktionsräume werden nicht beeinflusst	nicht erheblich

Landschaft	Betroffenheit qualitative Änderung	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Bodendenkmalfläche	keine Abgrabungen durch B-Plan bewirkt, kein Eingriff

2.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Im folgenden Kapitel werden Maßnahmen der Vermeidung, der Minderung und des Ausgleichs beschrieben. Diese Maßnahmen dienen dem Zweck, erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter zu mindern, auszugleichen oder gänzlich zu vermeiden. Darüber hinaus werden die Maßnahmen zum Artenschutz beschrieben.

2.5.2.1 M1 Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung

Die nötigen Arbeiten für die Bauvorbereitung, dazu zählen insbesondere die notwendige Rodung und Beseitigung von Gehölzen, die Beseitigung der Vegetationsschicht und das Abschieben des Oberbodens für die Baufeldfreimachung, sind ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Brutzeit, Schutzzeit gem. § 39 BNatSchG: 1.3. bis 30.9.) durchzuführen. Im Falle, dass dennoch eine Beseitigung von Vegetationsbeständen in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. erfolgen soll, ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 39 BNatSchG bei der UNB zu stellen.

2.5.2.2 M2 Festlegungen zu BE-Flächen und Baustellenzufahrten

Der Verlauf der Baustellenzufahrten ist unter Nutzung bestehender Wege und Schonung vorhandener Gehölze im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung festzulegen und zu markieren. Die zu rodenden Gehölze sind eindeutig auszuweisen bzw. zu markieren. Zu erhaltende Gehölze sind ebenfalls zu markieren und ausreichend vor Beeinträchtigungen zu schützen).
Zur Vermeidung von Astabrissen und daraus resultierenden Stammverletzungen an Bäumen sind an mehreren Stellen im Bereich der Baustelle und der Zufahrten Astungen durchzuführen. Die erforderlichen Astungen sind im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung festzulegen.

2.5.2.3 M3 Schutz von Flächen vor Verschmutzung und Verdichtung

Baufahrzeuge und -maschinen sind regelmäßig auf austretende Öle, Schmiermittel und andere umweltgefährdende Stoffe zu kontrollieren und zu warten. Bodenverunreinigungen sind im Sinne des Boden- und Grundwasserschutzes unverzüglich zu entfernen.

2.5.2.4 M4 Schutz der an die Baustelle grenzenden Biotope bzw. Vegetationsbestände und Gehölze durch eindeutige Abgrenzung des Baubereiches (Bauzaun)

Die an die Baustellenflächen grenzenden hoch sensiblen Bereiche des Planungsgebiets sind vor einer Ausdehnung der Baustellenbereiche zu schützen. Zu den besonders sensiblen Bereichen zählen die gesetzlich geschützten Kleingewässer (hier auch der Bereich des trockengefallenen Solls), die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der streng geschützten Zauneidechsen und Gehölzflächen sowie Standorte von Einzelbäumen. Im Rahmen der Baudurchführung ist daher eine eindeutige Abgrenzung der zu schützenden Bereiche mittels Biotopschutzzäunen (Bauzäunen) durchzuführen.

Die Bauarbeiten sind unter Schonung vorhandener Gehölze durchzuführen. Zur Vermeidung von Astabrissen und daraus resultierenden Stammverletzungen an Gehölzen können an mehreren Stellen im Bereich der Baustelle Astungen erforderlich werden.
Für die im Baubereich stehenden Einzelbäume ist entsprechend der DIN 18 920 bzw. RAS-LP 4 ein Einzelstammschutz vorzusehen. Freigestellte Gehölze sind durch geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzzäune, Wurzelvorhänge usw.) zu schützen. Gehölze, die sich mit dem Wurzelwerk im Bereich von Abgrabungen befinden, sind entsprechend der DIN zu schützen und zu sichern.

2.5.2.5 M5 Kontrolle der Bäume auf geschützte Lebensstätten

Vor Beginn der Baumfällungen ist jeder Baum noch einmal auf geschützte Lebensstätten zu prüfen, da es bis dahin zu Veränderungen hinsichtlich der Ausstattung und Nutzung kommen kann.

2.5.2.6 M6 Anlage von Ersatzlebensräumen bzw. -niststätten als Ausgleich für verloren gegangene Reviere

Der Verlust von geschützten Lebensstätten für alle von Revierverlusten betroffenen Vögel ist durch vorgezogene Schaffung von Ersatzlebensräumen bzw. -niststätten auszugleichen, um eine Verbotsverletzung des §44 BNatSchG zu vermeiden.
Solange sich Entwicklungsstadien (Eier, Jungvögel) in den Niststätten befinden, dürfen diese nicht entfernt werden. Diese Anforderungen sollten im Zuge der Planungen des Bauablaufs berücksichtigt werden, damit Bauverzögerungen vermieden werden. Im Falle der Beseitigung ganzjährig geschützter Fortpflanzungsstätten werden die nachfolgende Ersatzniststätten empfohlen. Die Ersatzniststätten für die Bachstelze sind an der Fassade der drei Doppelhäuser an der Teltower Straße 6, 8, 10, 12, 14 und 16 des nördlich angrenzenden Nachbargrundstücks (Flurstück 636) aufzuhängen. Da alle Gebäudestrukturen innerhalb des B-Plan-Gebiets beseitigt werden, ist die Anbringung der Ersatzniststätten auf dem benachbarten Grundstück erforderlich, um die Maßnahme vorgezogen durchführen zu können. Die Ersatzniststätten für den Star sind an die drei erhaltenswerten Bäume südwestlich des Kleinbiotops gemäß B-Plan (Baum Nr. 149,150 und 160 gemäß der Baumliste) anzubringen. Die Nistkästen wurden Anfang des Jahres 2024 angebracht.

4 Ersatzniststätten für die Art **Bachstelze** zur Anbringung an Gebäuden:

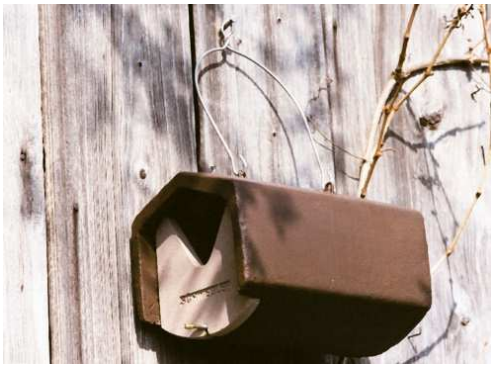


Abb. 41: Nisthöhle 2 HW der Firma Schwegler für Halbhöhlenbrüter zur Anbringung an Gebäudefassaden und Bäumen in Siedlungsgebieten

vgl. https://www.schwegler-natur.de/portfolio_1408366639/halbhoehle-2hw/



Abb. 42: Halbhöhle 2H der Firma Schwegler für Halbhöhlenbrüter

2 Nistkästen für **den Star** zur Anbringung an verbleibenden Altbäumen



Abb. 43: Nisthöhle 3SV mit Katzen- und Marderschutz, 45 mm Einflugslochdurchmesser für Star

2.5.2.7 M7 Pflanzung von Gehölzen zur Vermeidung von Störung der Feldlerche

Zur Vermeidung von optischen und akustischen Störungen der Feldlerche ist die Stellplatzfläche östlich der Diedersdorfer Straße von einem dreireihigen Laubgebüschstreifen mit einer Mindesthöhe von 2 m einzufassen. Hierzu sind Sträucher zu pflanzen, die eine Höhe von ca. 3,50 m nicht überschreiten, um optische Störungen auf die Feldlerche zu vermeiden.

2.5.2.8 M8 Anlage eines Ersatzhabitats

Zur Entwicklung eines neuen Eidechsenhabitats soll die Ackerfläche im Südosten des Geländes frühzeitig in eine Blumenwiese umgewandelt werden, um zu gewährleisten, dass bis zur Umsiedlung ein geeigneter Lebensraum für Zauneidechsen entstanden ist. Mit der Ansaat sollte deshalb bereits im März 2023 begonnen werden.
Auf der neu entwickelten Blumenwiese sind vier Habitathaufen aus einem Holz-, Wurzel- und Steingemisch auf einer Grundfläche von je 4 m x 2 m anzulegen (entsprechend der Artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG für das Bauvorhaben vom 05.06.2023). Die Umsetzung erfolgte bereits im Sommer 2023. Die Höhe der Habitathaufen soll 0,5 m betragen und es soll eine Bodeneinbindung in ca. 80 cm Tiefe erfolgen.

Der äußere Rand des Zauneidechsenhabitats (in Richtung der offenen Ackerfläche) ist mit einem Reptilienschutzzaun einzufrieden. Die Grenze des Habitats entlang des Waldrands ist offen zu halten, um die Einwanderung von Zauneidechsen in das Habitat zu ermöglichen. Das Eidechsenhabitat gilt als fertiggestellt, wenn die Funktionsfähigkeit der entwickelten Fortpflanzungs- und Ruhestätten nachgewiesen werden kann. Insbesondere soll die Vegetation so weit entwickelt sein, dass sie den Tieren Deckung und ein hinreichendes Nahrungsangebot (Beutetiere) bietet.

2.5.2.9 M9 Pflege des Eidechsenhabitats

Zur Vermeidung des Aufwuchses von Gehölzen im Eidechsenhabitat ist die Fläche regelmäßig und dauerhaft in Form einer einschürigen Mahd zu pflegen. Die Mahd soll zum Schutz von Brutvögeln und Zauneidechsenschlüpflingen im Herbst (ab Ende Oktober bis Anfang November erfolgen).

2.5.2.10 M10 Mahd und Anlage eines Reptilienschutzzauns auf Fangflächen

Die Flächen auf der künstlichen Aufschüttung sind kurzzumähen und Gehölze sind zu entfernen. Anschließend sind die gemähten Flächen durch qualifiziertes Fachpersonal nach Zauneidechsen abzusuchen.

2.5.2.11 M11 Fang und Umsiedlung von Zauneidechsen

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen ist der Bereich der künstlichen Aufschüttung nach Fertigstellung des Eidechsenhabitats und vor Beginn der Baumaßnahme nach Zauneidechsen abzusuchen. Angetroffene Tiere sind zu fangen und in das neue Eidechsenhabitat umzusiedeln. Die Fang-Maßnahme ist noch vor der Eiablage (im Mai, spätestens Juni) durchzuführen.

2.5.2.12 M12 Entwicklung von Ausgleichsflächen für Biotop- und Bodenverlust

Für den Ausgleich des Verlusts von gering- bis mittelwertigen Biotopen, sind die Ausgleichsflächen (Streuobstwiesen, Blumenwiesen, Laubgebüschstreifen und Gehölzstreifen) zu entwickeln. Die Maßnahmen sind multifunktional auch auf den Ausgleich für den Bodenverlust anzuwenden.

Auf der in der Planzeichnung mit „A“ gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein gestufter Kraut- und Gehölzsaum, bestehend aus einem 2 m breiten Krautstreifen und einer Gehölzpflanzung anzulegen. Der Krautstreifen ist durch Ansaat einer zertifizierten Rasensaatgutmischung regionaler Herkunft (Regiosaatgut) mit einer Menge von 5 g/m² herzustellen. Die Gehölzpflanzung ist durch Pflanzung von Sträuchern (verpflanzte Sträucher 4 Triebe 60-100 cm hoch) und Laubbäumen II. Ordnung (verpflanzte Heister 150-200 cm hoch) anzulegen. Die Gehölze sind in Pflanzverbänden von 1,5 x 2,0 m zu pflanzen. Dabei sind mehrere Sträucher einer Art in Gruppen zusammenzufassen und die Bäume II. Ordnung am Rand der Gehölzpflanzung zu konzentrieren. Zur Ausformung einer natürlich wirkenden Randstruktur sind in wechselnden Abständen größere gehölzfreie Buchten in die Pflanzung zu integrieren. Der Anteil der gehölzfreien Buchten soll ca. 20 % der Gesamtfläche der Gehölzpflanzung betragen. Für die Anpflanzungen sind gebietsheimische standortgerechte Baum- und Straucharten gemäß der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu verwenden. Eine mögliche Auswahl von Arten kann hierbei aus bspw. Spitz-Ahorn, Wild-Apfel,

Elsbeere, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Schwarzem Holunder und Gemeinem Schneeball zusammengestellt werden.
Die Krautsäume sind in den ersten 5 Jahren nach der Anlage 1 x im Jahr zu mähen. Die Gehölzpflanzungen sind in 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen. Die Pflege umfasst Wässerungsgänge und Düngung.
Die Fertigstellung der Maßnahme muss spätestens bis zur Nutzungsaufnahme erfolgt sein

Auf der in der Planzeichnung mit „B“ gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch Pflanzung von Obstbäumen eine Streuobstwiese zu entwickeln. Je 100 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Dabei ist die Anordnung der Bäume entsprechend ihrer Wuchseigenschaften zu wählen. Bei einer Verwendung von Mittelstämmen beträgt der Abstand beispielsweise zwischen den Reihen 8 m und innerhalb der Reihe 8 m, sodass sich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Vergleich zu einer Obstwiese mit Hochstämmen, die in einem Abstand von 10 m zwischen den Reihen und 10 m in den Reihen gepflanzt sind, ändert, jedoch die Mindestanzahl nicht unterschreitet. Eine Mischung aus beiden Wuchsformen ist möglich. Es sind vorrangig alte Obstbaumsorten der Pflanzenliste zum Bebauungsplan zu verwenden. Unter den Obstbäumen ist eine bunte Blumenwiese zu entwickeln. Zu diesem Zweck ist auf den Flächen eine zertifizierte Regelsaatgutmischung regionaler Herkunft (Regiosaatgut) mit einer Menge von 5 g/m² einzusäen. Während der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind die Flächen dreimal pro Pflegejahr zu mähen, ab dem vierten Jahr zweimal pro Jahr. Zusätzlich dazu muss bis zum 7. Standjahr ein Aufbau- und Erziehungsschnitt erfolgen, danach ist ein regelmäßiger Erhaltungsschnitt alle 2-3 Jahre durchzuführen. Das Mahdgut ist zur Aushagerung der Standorte von der Fläche zu entnehmen. Die Fertigstellung der Maßnahme muss spätestens bis zur Nutzungsaufnahme erfolgt sein. Die Maßnahme ist über 25 Jahre vertraglich zu sichern.

Auf den in der Planzeichnung mit „C“ sowie „D“ gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bunte Blumenwiesen zu entwickeln. Zu diesem Zweck ist auf den Flächen eine zertifizierte Regelsaatgutmischung regionaler Herkunft (Regiosaatgut) mit einer Menge von 5 g/m² einzusäen.
Die Flächen sind dauerhaft mittels zweischüriger Mahd zu pflegen. Die Zeitpunkte der Mahd sind so zu wählen, dass keine Bodenbrüter betroffen sind. Darüber hinaus soll die Mahd abschnittsweise erfolgen, sodass jederzeit Plätze zur Deckung und als Nahrungsquelle zur Verfügung stehen. Das Mahdgut ist zur Aushagerung der Standorte nach der Trocknung von der Fläche zu entnehmen. Auf einem Teil der Blumenwiese wurde im Sommer 2023 als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme ein Habitat für Eidechsen angelegt. Dazu wurden insgesamt 4 Habitathaufen aus einem Holz-, Wurzel- und Steingemisch mit einer Grundfläche von je 4 m x 2 m errichtet. Die Fläche des Ersatzhabitats ist dauerhaft einmal pro Jahr ab Ende Oktober zu mähen.

Auf der in der Planzeichnung mit „E“ gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft sind alle heimischen Bäume mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 60 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über Geländeoberkante, alle heimischen Sträucher und die Gräser und Stauden des geschützten Biotops zu erhalten. Abgehende Bäume, Sträucher, Gräser und Stauden sind in Art und Anzahl im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Zu ersetzende Bäume sind mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm nachzupflanzen.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „a“ gekennzeichneten Fläche für Stellplätze und erforderliche Nebenanlagen ist alle 6 bis 9 Stellplätze 1 gebietsheimischer, standortgerechter hochstämmiger Laubbaum gemäß der Pflanzliste zum Bebauungsplan mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen. Insgesamt sind 30 Bäume zu pflanzen.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „b“ gekennzeichneten Fläche für Stellplätze sind insgesamt 6 gebietsheimische, standortgerechte hochstämmige Laubbäume gemäß der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu pflanzen. Auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen sind bestehende Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über Geländeoberfläche.

Die in der Planzeichnung mit „a“ gekennzeichnete Fläche für Stellplätze und erforderliche Nebenanlagen ist an ihrem nördlichen und östlichen Rand, die in der Planzeichnung mit „b“ gekennzeichnete Fläche für Stellplätze an ihrem westlichen und südlichen Rand mit einem blickdichten mindestens 2 m und maximal 3,5 m hohen Laubgebüschstreifen einzufrieden. Dabei sind gebietsheimische, standortgerechte Straucharten mittlerer und größerer Wuchshöhen gemäß der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu verwenden. Als Pflanzware sind verpflanzte Sträucher 4 Triebe 60-100 cm hoch zu verwenden. Die Laubgebüschstreifen sind mindestens dreireihig und auf einer Breite von mindestens 5 m auszuführen. Die Gehölze sind in Pflanzverbänden von 1,5 x 2,0 m zu pflanzen.

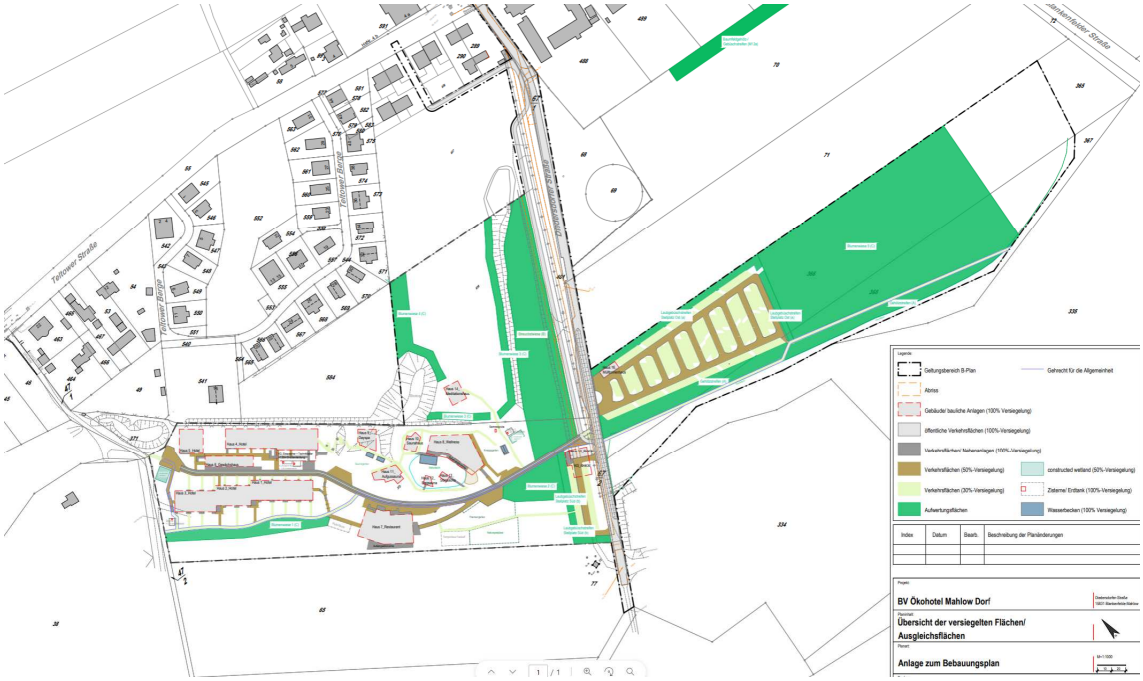


Abb. 44: *Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebiets*

2.5.2.13 M12a Gehölzstreifen (externe Maßnahme)

Das Bauvorhaben führt zum Verlust von Gehölzen. Dies kann durch die Pflanzung von standortgerechten Sträuchern und Bäumen auf der Fläche des angrenzenden Flurstücks (Gemarkung Mahlow, Flur 3, Flurstück 70) ausgeglichen werden. Der Ausgleich der von Fällungen betroffenen Bäume (Birken und Pappeln), die nicht über die BaumSchVO Blankenfelde-Mahlow abgegolten werden, werden über diese Maßnahme im Verhältnis 1:1 ausgeglichen (siehe Maßnahmenblatt im Pflege- und Entwicklungskonzept).

Insgesamt sind 1.164 m² in Form eines mindestens 10 m breiten mehrschichten Feldgehölzes mit mehr als 25% Baumanteil unter Verwendung von standortgerechten Arten zu verpflanzen und zu erhalten. Details zu den zu verwendenden Arten und zum Pflanzraster sind dem Pflege- und Entwicklungskonzept zu entnehmen.

2.5.2.14 M13 Einleitung von Niederschlagswasser in Naturteich und Feld-Soll nach Vorreinigung

Der Umgang mit dem im B-Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser ist nach dem Entwässerungskonzept zu richten.
Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Regenwasser der Dachflächen in einen Regenwassersammler zu leiten und zu filtern. Von diesem wird das gefilterte Regenwasser in den Naturteich, den Indoor-Pool und das Gewächshaus geleitet.
Vom Regenwassersammler aus besteht ein Notüberlauf zum nördlichen Graben. Der Notüberlauf vom Naturteich führt in das Kleinbiotop. Das Niederschlagswasser vom Meditationshaus wird in das Kleinbiotop geführt.

2.6 Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung

Die Umsetzung des Bebauungsplans „M50 Ökohotel“ ist geeignet, erhebliche Eingriffe, insbesondere in die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“ und „Boden“ zu verursachen. Im Folgenden wird geprüft, ob die nach Umsetzung der Maßnahmen verbleibenden Eingriffe noch erheblich sind

2.6.1 Eingriffe in das Schutzgut Mensch

Das Plangebiet besitzt im Bereich der Schweineställe und ihrem Umfeld, in dem sich auch ein großes Materiallager mit hoch aufgeschichtetem Holz und Reisig befindet, einen sehr ungeordneten und disharmonischen Charakter und ist daher hinsichtlich des Schutzguts Mensch als stark vorbelastet zu bewerten. Die einzige öffentlich nutzbare Wegeverbindung quert diesen landschaftlich gestörten Bereich.
Durch den Rückbau der Schweineställe und den Neubau des Ökohotels mit landschaftsangepassten Gebäuden sowie gärtnerisch gestalteten Frei- und Grünanlagen wird eine erhebliche Aufwertung des Ortsbildes erzielt.
Gerade die geplanten Bepflanzungen innerhalb des Plangebiets, die das Umfeld des Hotels bereichern und eine angenehme Atmosphäre schaffen sollen, wirkt auch im Hinblick auf die Wirkung der neuen Gebäude eingriffsmindernd. Die Anlage von Wanderwegen innerhalb des Plangebiets trägt zur Verbesserung der Erholungssituation für den Menschen bei. So können Hotelgäste und auch Anwohner die umliegende Natur und Landschaft erleben.
Insgesamt ist festzustellen, dass von dem Bau des Ökohotels keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausgehen. Durch die planerischen Maßnahmen wie Bepflanzungen der Gartenanlagen und Freiflächen, die Anlage von Wanderwegen sowie die Pflanzung von Gehölzflächen und Einzelbäumen, wird sogar eine Verbesserung der Erholungswirkung für den Menschen erreicht. Somit kann der Bau des Ökohotels als ein positiver Beitrag für das Schutzgut Mensch gesehen werden.

2.6.2 Eingriffe in Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird zum Verlust von Biotopen im Umfang von ca. 9.882 m² und 973 m² für die geplanten Volleyballfelder führen.
Die gering bis mäßig wertig einzustufende Biotope wie die Ruderalfluren sowie Gras- und Staudenfluren auf anthropogenen Rohbodenstandorten und, Laubgebüsche, Feldgehölze und Intensiväcker entstehen wieder in andersartiger, aber ähnlicher oder hochwertigerer Form, durch Blumen- und Streuobstwiesen, Laubgebüschstreifen und Gehölzstreifen/Feldhecken. Der Umfang dieser Flächen auf denen ein Ausgleich gering- bis mäßig wertiger Biotope entstehen kann, beträgt 25.957 m². Somit steht ein vollständiger Ausgleich der verloren gegangenen Biotope dieser Kategorie in ähnlicher Form auf der Fläche zur Verfügung, sodass der Ausgleich vollumfänglich erfüllt wird.

2.6.3 Eingriffe in den Boden

Der Bebauungsplan M50 wird bei Durchführung zu einem Eingriff in den Boden durch die Neuversieglung i.H.v. 12.429 m² führen.

Gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg (HVE 2009) ist die Versiegelung von Boden durch Entsiegelungen im selben Umfang auszugleichen. Ist dies nicht möglich, können auch Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktion als Ausgleich gewertet werden. Die folgenden Maßnahmen werden im Verhältnis 1:2 für die Regenation des Bodens und der Aufwertung der Bodenfunktion für die Bilanzierung angesetzt:

- Umwandlung von Acker in Extensivgrünland
- Gehölzpflanzung minimal 3-reihig oder 5 m breit, Mindestfläche 100 qm

Der Ausgleich wird multifunktional durch die Anlage der Blumen- und Streuobstwiesen, Laubgebüschstreifen und Gehölzstreifen/Feldhecken auf einer Fläche von 12.979 m² umgesetzt. Der Ausgleich ist damit erfüllt.

2.6.4 Eingriffe in das Wasser

Durch die Flächennutzung des Vorhabens ist von einer Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Die Hotelgebäude werden jedoch auf den bereits versiegelten Bereichen der Schweineställe errichtet. Weitere Neuversiegelungen für die Nebenanlagen sind punktuell und linear. Um den Versiegelungsgrad gering zu halten, werden etliche Flächen in teilversiegelter Bauart befestigt. Lediglich die Stellplatzanlage nimmt eine größere Fläche in Anspruch. Aber auch diese Fläche wird nur zu 30% teilversiegelt, sodass davon auszugehen ist, dass die Beeinträchtigung der Niederschlagswasserversickerung auch hier unerheblich ist.

Die Versickerung des auf den Dächern und Verkehrsflächen anfallende Regenwassers wird, wie beschrieben, anteilig in den Naturteich mit einem Notüberlauf in das geschützte Feld-Soll geleitet. Unter Durchführung der Planung mit dem Entwässerungskonzept entstehen durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

2.6.5 Eingriffe in das Klima

Die Eingriffe in das Schutzgut Klima und die Lufthygiene werden durch die Maßnahmen der Aufwertungsflächen, umliegende Grünflächen und das angrenzende Waldstück gemindert. Erhebliche klimatische Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

2.6.6 Eingriffe in die Landschaft

Infolge der landschaftsgerechten Einbindung durch eine maßstäbliche Bebauung und strukturreiche Begrünung ist davon auszugehen, dass sich das Ökohotel harmonisch in die Umgebung einfügt und keine Dominanz gegenüber anderen Landschaftselementen einnimmt. Mit der Durchführung dieser Maßnahmen wird das Landschaftsbild nicht gestört, sondern kann sogar bereichert werden. Durch die Bepflanzung können bestimmte Strukturen und Farben in der Umgebung der Gebäude betont werden, was zu einer optischen Aufwertung des Ortes führt. Gleichwohl können die Grünflächen und Baumpflanzungen ökologische Funktionen übernehmen, indem sie Lebensräume für Tiere und Pflanzen schaffen und einen positiven Effekt auf die weiteren Schutzgüter haben.

Darüber hinaus kann das Ökohotel, das sich umweltbewusst und nachhaltig ausrichtet, einen positiven Einfluss auf das Landschaftsbild haben, da das Hotel u.a. erneuerbare Energien nutzt, umweltschonende Technologien einsetzt und Ressourcen sparsam verwendet. So kann es als Vorbild für andere Bauvorhaben dienen und somit langfristig zu einer positiven Entwicklung des Landschaftsbildes beitragen.

2.6.7 Kompensation der Eingriffe bei Durchführung der Empfehlungen

Durch den Bebauungsplan M50 Ökohotel werden bei Durchführung der Maßnahmen und Empfehlungen keine weiteren erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft bewirkt. In der folgenden Tabelle werden die Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb Geltungsbereiches des Bebauungsplans einander gegenübergestellt. Die Tabelle bezieht sich auf den gesetzlichen Artenschutz und den gesetzlichen Biotopschutz.

Schutzgut Biotope			
Eingriff	**Eingriffsfläche Biotoptyp**	**Ausgleichs-faktor**	**Eingriffsfläche [m²]**
Verlust von gering bis mäßig wertvollen Biotopen	Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren	1	889
	Gras- und Staudenfluren	1	297
	Laubgebüsche, Feldgehölze	1	494
	Äcker	1	7.905
	Biotope der Grün- und Freiflächen	1	297
Summe:			**9.882**
Ausgleich	**Aufwertungsflächen**	**Ausgleichs-faktor**	**Eingriffsfläche [m²]**
	Streuobstwiese	1	4.738
	Blumenwiese 1	1	892
	Blumenwiese 2	1	914
	Blumenwiese 3	1	942
	Blumenwiese 4	1	838
	Blumenwiese 5	1	13.680

	Laubgebüschstreifen (3-reihig) Stellplatz Süd	1	432
	Laubgebüschstreifen (3-reihig) Stellplatz Ost	1	993
	Gehölzstreifen/ Feldhecke	1	2.528
Summe:			**25.957**
Differenz:			**+16.075**
Weiterer Eingriff/Ausgleich			
	Beachvolleyballfelder	0,5	1.946/2 =973
Summe:			**+14.129**

Den Eingriffen in gering bis mäßig wertvolle Biotope im Umfang von 9.882 m² stehen 25.957m² Ausgleichsflächen mit einem gegenüber dem Bestand erhöhtem Biotopwert gegenüber. Für die Anlage der Beachvolleyballfelder ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 erforderlich. Der Eingriff in die mäßig bis wertvollen Biotope kann somit vollständig und sogar überschüssig ausgeglichen werden.

Schutzgut Boden								
	Bauliche Anlagen				**Versiegelungsgrad**			
Anlagenbeschreibung	**qm Fläche**	**Veränderung zum Entwurf**	**Entsiegelung**	**Neuversiegelung**	**(100%)**	**(50%)**	**(30%)**	**Summe**
Haus 1 - Haus 3_Hotel	1.402			1.402	1.402			
Haus 4_Hotel	950	+10		950	950			
Haus 5_ Hotel	293			293	293			
Haus 6_Gewächshaus	258			258	258			
Haus 7_Restaurant	764			764	764			
Außengastronomieflächen am Restaurant	122			122	122			
Haus 8_Wellnesshauptgebäude	619	+24		619	619			
Außengastronomieflächen am Wellness	183			183	107	76		
Haus 9_Dayspa	166	+5		166	166			
Haus 10_Saunahaus	103			103	103			
Haus 11_Aufgussauna	171			171	171			
Haus 12 und Haus 13_Stegsaunen (inkl. Zuwegung)	82			82	82			
Haus 14_Meditationshaus	153			153	153			
Haus 15_BHKW	288	+228		288	288			
Haus 16_Müllplatz	70			70	70			
Sammelgrube	2			2	2			
Meilerfläche	96			0				
Temporäres Festzelt	200			0				
Wasserbecken	130	+130		130	130			
Zugang Zisternen/ Wasserspeicher als Erdtanks	4	+4		4	4			
constructed wetlands	126	+126		126		126		
Zwischensumme	**6.182**	**+527**		5.886	5.684	101	0	**5.785**

Verkehrsflächen (privat)								
Geplante Zufahrten (Stellplatzanlagen Süd und Ost)	2681	-86		2681		2681		
Geplante Stellplätze (Stellplatzanlagen Süd und Ost)	3592	-49		3592			3592	
Verkehrsflächen (100% Versiegelung)	1120	+21		1120	1120			
Verkehrsflächen (50% Versiegelung)	1649	-27		1649		1649		
Verkehrsflächen (30% Versiegelung)	1920	+24		1920			1920	
Zwischensumme	**10.962**	-117		10.962	1.120	2.165	1.654	**4.939**
Verkehrsflächen (öffentlich)								
Geplanter Ausbau - Diedersdorfer Straße inkl. Zufahrten	2.622			2.622	2.622			
Geplanter Ausbau - Fuß- und Radweg	891	-183		891	891			
Entsiegelung -Diedersdorfer Straße	-1.512		-1.512		-1.512			
Entsiegelung Zufahrt	-592		-592			-296		
Zwischensumme	**5.617 (1.409)**	-183	-2.104	3.513	2.001	-296	0	**1.705**
Endsumme bauliche Anlagen und Verkehrsflächen								**12.429**

Aufwertungsflächen	**qm Fläche**	**Anrechenbarkeitsfaktor**	
Streuobstwiese	4.738	0,5	2.369
Blumenwiese 1	892	0,5	446
Blumenwiese 2	914	0,5	457
Blumenwiese 3	942	0,5	471
Blumenwiese 4	838	0,5	419
Blumenwiese 5	13.680	0,5	6.840
Laubgebüschstreifen (3-reihig) Stellplatz Süd	432	0,5	216
Laubgebüschstreifen (3-reihig) Stellplatz Ost	993	0,5	497
Gehölzstreifen/ Feldhecke	2528	0,5	1264
Endsumme 2			**12.979**

Eingriff durch Neuversiegelung:	**12.429**
Anrechenbarer Ausgleich:	**12.979**
Bilanz:	**+ 550**

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden im Umfang von 12.429 m² können multifunktional auf den durch die Nutzungsextensivierung und der damit verbundenen Regeneration der Bodenfunktion mit einer Gesamtfläche von 12.979 m² ausgeglichen werden. Der Ausgleich ist somit mit einem Überschuss vollständig erfüllt.

2.7 Zusammenfassung

Auf der zum Teil brach gefallenen, ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte südlich von Mahlow, entlang der Diedersdorfer Straße, beabsichtigt die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow die Errichtung einer Hotelanlage mit ökologischem und landwirtschaftlichem Bezug. Da sich die Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß §35 BauGB befinden, erfordert die beabsichtigte Schaffung von Baurecht als Grundlage die Aufstellung eines Bebauungsplans. Der Bebauungsplan wird als vorhandenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Nach §2 Abs. 4 BauGB unterliegt die Planaufstellung eines B-Plans einer umweltfachlichen Prüfung, um die Auswirkungen auf die Umwelt einschätzen zu können, sodass eine Verschlechterung des Zustands durch Maßnahmen vermieden, oder wenn nicht anders möglich, ausgeglichen werden kann. Der Bebauungsplan M50 „Ökohotel“ der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow legt für das beplante Gebiet die städtebaulich relevanten Nutzungen fest.
In diesem Bericht werden die Schutzgüter „Mensch/menschliche Bevölkerung“, „Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“, „Fläche“, „Boden“, „Wasser“, „Klima und Luft“, „Landschaftsbild“, sowie „Kultur- und Sachgüter“ zunächst in ihrem Bestand beschrieben und dann die Auswirkungen bei Umsetzung des B-Plans auf die Schutzgüter bewertet. Diese Bewertung erfolgt verbal-argumentativ. Es wurde geprüft, inwieweit von den mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgehen können.
Die Untersuchung und Bewertung potenzieller Auswirkungen ergab, dass mit dem Vorhaben eine erhebliche Beeinträchtigung sowohl des Schutzguts „Boden“ durch Neuversiegelung von Flächen i.H.v. 12.429 m^2, als auch des Schutzguts „Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“ durch den erheblichen Verlust von Biotopen und Bäumen, sowie den Verlust von Zauneidechsen- und Avifaunahabitaten mit einer zulässigen neuen Bebauung verbunden ist. Für alle anderen Schutzgüter reichen die Auswirkungen lediglich von gering bis mäßig.
Im Anschluss wird die Erheblichkeit der Auswirkungen im Sinne der Eingriffsregelung ermittelt, um dann Maßnahmen vorzuschlagen, die die Auswirkungen vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen.

Es werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- M1 Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung
- M2 Festlegungen zu BE-Flächen und Baustellenzufahrten
- M3 Schutz von Flächen vor Verschmutzung und Verdichtung
- M4 Schutz der an die Baustelle grenzenden Biotope bzw. Vegetationsbestände und Gehölze durch eindeutige Abgrenzung des Baubereiches (Bauzaun)
- M5 Kontrolle der Bäume auf geschützte Lebensstätten
- M6 Anlage von Ersatzlebensräumen bzw. -niststätten als Ausgleich für verlorengegangene Reviere
- M7 Pflanzung von Gehölzen zur Vermeidung von Störung der Feldlerche
- M8 Anlage eines Ersatzhabitats
- M9 Pflege des Eidechsenhabitats
- M10 Mahd und Anlage eines Reptilienschutzzauns auf Fangflächen
- M11 Fang und Umsiedlung von Zauneidechsen
- M12 Entwicklung von Ausgleichsflächen für Biotop- und Bodenverlust
- M12a Gehölzstreifen (externe Maßnahme)

- M13 Einleitung von Niederschlagswasser in Naturteich und Feld-Soll nach Vorreinigung

Schließlich werden die erwarteten Eingriffe mit den Ausgleichsmaßnahmen bilanziert, um eine Verschlechterung des Ist-Zustands auszuschließen. Den Eingriffen in gering bis mäßig wertvolle Biotope im Umfang von 10.855 m² (9.882m² + 973 m²) stehen 25.957m² Ausgleichsflächen mit einem gegenüber dem Bestand erhöhtem Biotopwert gegenüber. Der Ausgleich ist damit erfüllt. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden im Umfang von 12.429 m² können multifunktional auf den Aufwertungsflächen mit einer Gesamtfläche von 12.979 m² ausgeglichen werden. Der Ausgleich ist somit vollständig erfüllt.
Gemäß den Ergebnissen durchgeführter Prüfungen zur Fauna des Plangebietes ist durch das Vorhaben eine Gefährdung besonders und streng geschützter Tierarten bei Einhaltung der Maßnahmen nicht zu erwarten.

Aus der Durchführung des Bebauungsplanes sind bei Umsetzung der Maßnahmen und Empfehlungen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt zu erwarten.

2.8 Literatur und Quellen

BArtSchV (2005): Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005, BGBl. I S. 258, 896, zuletzt geändert durch Art. 10 der Verordnung vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 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.

Baumbestandsliste vom 16.02.2024.

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 G zur Änd. des UmweltschadensG, des UmweltinformationsG und weiterer umweltrechtlicher Vorschriften vom 25.2.2021 (BGBl. I

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

FFH-(Flora-Fauna-Habitat) Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. Reihe L Nr. 206, S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. Dezember 2006 (ABl. Reihe L Nr. 363, S. 368).

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 3), Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28).

Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, Stand 21.12.2011

Glutz von Blotzheim, URS N. (Hrsg., 1985): Handbuch der Vögel Mitteleuropas. Band 10/I., Wiesbaden.

Hayman, P. & R. Hume (2004): Die Vögel Europas, Der Pocketband, Stuttgart.

HVE 2009: Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), April 2009

Jeromin, K. (2002): Zur Ernährungsökologie der Feldlerche in der Reproduktionsphase, Bergenhusen.

Landschaftsplan der Gemeinde Blankenfelde Mahlow, Stand 2010 – 2015

Richtlinie des Rates der Europäischen Union 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der Tier- und Pflanzenarten (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, Abl.EG 1992 Nr.L 206/7

Satzung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow zum Schutz von Bäumen (BaumSchS) vom 27.02.2020

Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (Wasserrahmenrichtlinie), Zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndRL 2014/101/EU vom 30.10.2014 (ABl. L 311 S. 32

Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) (2009): Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung), (ABl. 2010 L 20 S. 7) Zuletzt geändert durch Art. 5 VO (EU) 2019/1010 zur Änd. mehrerer Rechtsakte der Union mit Bezug zur Umwelt vom 5.6.2019 (ABl. L 170 S. 115).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist.

Anlage 1: Baumbestandsliste

Eintrag: Stammumfang, ab dem Baum geschützt wird 0,6

Siehe auch Plan: BV Ökohotel_Lageplan (Stand 16.02.2024)

Fällung aufgrund der Baumaßnahme
Flächenausgleich gemäß den Anforderungen des Landkreises Teltow Fläming
Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzverordnung Teltow Fläming (BaumSchVO TF)
Zahl Bäume außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans
zu erhaltende/ geschützte Bäume

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
Lfd. Nr.	Baumart	Anzahl der Stämme	Stammumfang (m)	Kronen-durch-messer (m)	Höhe (m)	Schadstufe nach Baum-SchVO TF	Anzahl an Er-satzpflanzun-gen nach Schad-stufe	Ab-schläge	notwendige Ersatz-pflanzun-gen
1	Weide	1	1,70	6 m	14 m				
2	Weide	2	0,60/ 0,80	4 m	12 m				
3	Weide	1	0,75	4 m	12 m				
4	Weide	2	0,80/ 0,30	6 m	12 m				
5	Weide	1	0,65	4 m	12 m				
6	Weide	2	0,60/ 0,30	8 m	12 m				
7	Weide	2	1,10	8 m	12 m	1	5		5
8	Eschen Ahorn	1	1,63	8 m	12 m	1	7	2	5
9	Weide	2	1,00/ 0,65	4 m	12 m	1	8		8
10	Weide	4	2x 0,45/ 0,80/ 0,50	8 m	12 m	1	9		9
11	Robinie	2	0,90/ 1,20	6 m	14 m	2	11	2	4
12	Pappel	1	1,05	6 m	16 m				
13	Pappel	1	0,65	4 m	10 m				
14	Pappel	1	0,70	6 m	10 m				
15	Pappel	1	0,70	6 m	10 m				
16	Pappel	2	0,90/ 0,60	8 m	12 m				
17	Pappel	3	0,80/ 1,35/ 1,40	10 m	18 m				
18	Pappel	2	0,70/ 0,60	4 m	8 m				
19	Pappel	1	0,65	3 m	12 m				
20	Pappel	2	2x 1,20	6 m	14 m				
21	Pappel	1	1,20	10 m	18 m	1	5	1	4
22	Pappel	2	0,65/ 0,75	10 m	14 m	2	2	2	1
23	Pappel	1	1,00	8 m	12 m				
24	Pappel	2	2x 0,80	8 m	12 m				
25	Robinie	2	1,40/ 1,10	10 m	18 m	1	11	2	9
26	Pappel	1	1,75	10 m	18 m				
27	Pappel	1	1,70	10 m	18 m				

28	Pappel	1	1,00	3 m	10 m				
29	Pappel	1	0,75	3 m	8 m				
30	Pappel	1	1,80	10 m	18 m				
31	Pappel	1	0,75	3 m	8 m				
32	Pappel	1	1,50	8 m	16 m				
33	Pappel	1	0,65	3 m	7 m				
34	Pappel	2	0,60/ 1,20	8 m	16 m				
35	Pappel	2	0,70/ 0,80	4 m	8 m				
36	Pappel	1	1,00	3 m	10 m				
37	Pappel	2	1,10/ 1,20	8 m	18 m				
38	Pappel	1	1,55	8 m	18 m				
39	Pappel	2	1,35/ 1,05	8 m	18 m				
40	Pappel	1	1,10	6 m	18 m				
41	Pappel	1	1,90	10 m	18 m				
42	Pappel	1	1,50	8 m	18 m				
43	Pappel	1	1,00	6 m	14 m				
44	Pappel	2	0,60/ 0,80	6 m	10 m				
45	Pappel	1	0,90	4 m	10 m				
46	Pappel	3	0,80/ 0,50/ 0,40	6 m	12 m				
47	Pappel	1	1,25	8 m	18 m				
48	Pappel	1	1,00	6 m	16				
49	Pappel	2	1,20/ 1,25	8	16				
50	Pappel	2	1,80/ 1,25	10	18				
51	Pappel	1	1,10	4	8				
52	Pappel	2	0,55/ 0,55	6	8				
53	Pappel	2	0,75/ 0,60	6	8				
54	Pappel	2	1,30/ 0,70	8	18				
55	Pappel	3	1,25/ 1,20/ 1,50	10	18				
56	Pappel	3	1,10/ 1,20/ 1,20	10	18				
57	Pappel	2	1,10/ 1,00	8	18				
58	Pappel	2	2x 1,00	8	18				
59	Pappel	2	1,05/ 1,35	10	18				
60	Pappel	1	0,75	4	14				
61	Erle	2	0,80/ 0,60	6	14				
62	Erle	1	0,80	4	12				
63	Pappel	3	2x 0,50/ 0,40	6	14				
64	Erle	1	0,90	8	14				
65	Erle	1	1,10	6	16				
66	Erle	2	0,95/ 0,70	6	12				

67	Pappel	1	0,75	4	8				
68	Pappel	1	0,65	4	8				
69	Pappel	2	1,50/ 1,30	10	18				
70	Pappel	1	0,70	6	8				
71	Pappel	4	0,60/ 0,80/ 2x 0,70	10	16				
72	Erle	2	0,90/ 0,50	6	16				
73	Pappel	2	2x 0,55	6	14				
74	Pappel	3	2x 0,65/ 0,70	6	14				
75	Pappel	2	2x 0,70	8	14				
76	Pappel	2	1,40/ 1,00	8	18				
77	Pappel	1	1,80	10	18				
78	Pappel	1	0,75	4	14				
79	Pappel	2	0,65/ 0,45	6	14				
80	Pappel	2	1,20/ 1,50	10	18				
81	Pappel	1	2,10	10	18				
82	Erle	2	0,60/ 0,65	8	8				
83	Weide	6	0,60-1,40	8	14				
84	Pappel	1	2,40	10	25				Gehölzbestand Pappeln: ca. 717m² (ca. Länge von 107m) erfolgt über einen Flächenausgleich gemäß Absprache mit der UNB Teltow-Fläming
85	Pappel	1	1,60	6	20				
86	Pappel	1	1,80	10	25				
87	Pappel	1	1,60	10	20				
88	Pappel	1	1,30	6	18				
89	Pappel	1	1,10	8	16				
90	Pappel	1	1,75	8	25				
91	Pappel	1	1,60	6	20				
92	Pappel	1	1,40	8	20				
93	Pappel	1	1,55	8	20				
94	Pappel	1	1,40	4	20				
95	Pappel	1	1,40	4	18				
96	Pappel	1	1,60	6	20				
97	Pappel	1	1,30	6	14				
98	Pappel	1	1,20	4	18				
99	Pappel	1	1,30	4	18				
100	Pappel	1	1,15	3	16				
101	Pappel	1	1,05	3	14				
102	Pappel	1	1,60	8	20				
103	Pappel	1	1,60	8	20				
104	Pappel	1	1,45	4	18				
105	Pappel	1	1,00	4	12				

106	Pappel	1	1,00	3	16				
107	Pappel	1	1,00	3	16				
108	Pappel	1	1,00	3	14				
109	Pappel	1	1,25	3	18				
110	Pappel	1	1,70	10	20				
111	Pappel	1	1,25	3	18				
112	Pappel	1	1,10	3	14				
113	Pappel	1	1,30	4	18				
114	Pappel	1	0,90	4	14				
115	Pappel	1	1,30	4	20				
116	Pappel	1	1,25	8	20				
117	Pappel	1	1,45	4	18				
118	Pappel	1	1,45	4	20				
119	Pappel	1	1,10	3	16				
120	Pappel	1	1,35	4	12				
121	Pappel	1	1,15	3	14				
122	Pappel	1	1,20	6	16				
123	Pappel	1	1,30	4	18				
124	Pappel	1	1,40	6	18				
125	Pappel	1	1,55	6	18				
126	Pappel	1	1,40	8	18				
127	Pappel	1	1,20	6	18				
128	Pappel	1	1,35	6	18				
129	Pappel	1	1,60	8	16				
130	Pappel	1	1,40	4	18				
131	Pappel	1	1,60	6	18				
132	Pappel	1	1,15	3	16				
133	Pappel	1	1,40	8	18				
134	Pappel	1	1,20	4	18				
135	Pappel	1	1,45	6	18				
136	Pappel	1	1,45	8	18				
137	Pappel	1	1,20	6	18				
138	Pappel	1	1,15	4	18				
139	Pappel	1	1,30	4	18				
140	Pappel	1	1,35	6	18				
141	Pappel	1	1,60	8	18				
142	Pappel	1	1,50	6	20				
143	Pappel	1	1,65	6	18				
144	Pappel	1	2,00	8	22				
145	Pappel	1	2,90	10	20				

146	Weide	4	2x 1,30/ 0,75/ 0,60	8	12				
147	Weide	10	0,9-1,55	22	16				
148	Eschen-Ahorn	1	0,85	8	8	0	3	2	1
149	Walnuss	1	0,95	8	10				
150	Ahorn	3	0,60/ 0,65/ 0,50	6	8				
151	Eschen-Ahorn	1	1,40	10	8	1	6	2	4
152	Robinie	2	2x 0,80	6	16				
153	Robinie	1	0,90	8	18				
154	Weide	1	1,00	8	16				
155	Robinie	2	1,70/ 0,90	10	18				
156	Robinie	1	0,70	4	16				
157	Ahorn	1	0,70	4	16				
158	Robinie	1	0,70	4	16				
159	Weide	1	0,95	8	14				
160	Eiche	1	1,00	8	18				
161	Weide	2	2x 0,80	10	12				
162	Weide	2	0,60/ 0,80	8	12	1	6	0	6
163	Kastanie	1	2,20	12	16				
164	Eschenahorn	2	0,60/ 0,70	10	12				
165	Eschenahorn	1	2,30	10	10				
166	Weide	1	2,80	14	16				
167	Weide	3	12,0/ 2,10/ 2,50	16	14				
168	Birke	1	0,60	6	18				Gehölzbestand Birken: ca. 447m² (ca. Länge von 62m) erfolgt über einen Flächenausgleich gemäß Absprache mit der UNB Teltow-Fläming
169	Birke	1	0,60	6	18				
170	Birke	1	0,60	6	18				
171	Birke	1	0,60	6	18				
172	Birke	1	0,60	6	18				
173	Birke	1	0,60	6	18				
174	Birke	1	0,60	6	18				
175	Birke	1	0,60	6	18				
176	Birke	1	0,60	6	18				
177	Birke	1	0,60	6	18				
178	Birke	1	0,60	6	18				
179	Birke	1	0,60	6	18				
180	Tuja	1	1,30	6	16				
181	Fichte	1	0,90	4	12				
182	Eiche	1	2,80	8	20				
183	Eiche	1	2,50	8	20				
184	Eiche	1	2,10	10	20				
185	Eiche	1	3,20	8	20				
186	Eiche	1	2,80	10	20				

187	Eiche	1	2,60	10	20				
188	Weide	3	0,80/ 2x 1,00	8	16				
189	Weide	1	1,40	10	16				
190	Weide	2	1,00/ 1,50	10	16				
191	Weide	2	0,75 / 0,70	6	12				
192	Weide	2	0,65/ 0,90	6	16				
193	Weide	1	0,90	6	16				
194	Weide	1	1,10	8	16				
195	Weide	3	0,75/ 0,90/ 1,05	10	14				
196	Weide	2	0,85/ 1,00	8	16				
197	Weide	2	0,65/ 0,85	6	14				
198	Pappel	3	1,80/ 1,50/ 1,20	10	18				
199	Pappel	3	2x 0,90/ 0,50	6	14				
200	Linde	1	1,70	6	10				
201	Linde	1	1,80	8	16				
202	Neuanpflan-zung	1	0,10	2	1	1	0		**0**
203	Weide	8	0,2-0,4	4	6	1	1		**1**
204	Ahorn	1	1,00	8	8				
205	Ahorn	3	0,5/0,5/0,8	8	10				
206	Eiche	1	0,85	8	10				
207	Ahorn	3	0,5/0,5/0,4	8	8				
208	Birke	2	0,35/0,35	3	8				

Summe: **57**

Zu pflanzen als: Standortgerechte Laubbäume nach der Baumschutzverordnung Teltow-Fläming

Anlage 2: Pflanzliste

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Standort			Wurzelverhalten	Eigenschaften
		N	F	T		
Acer campestre	Feld-Ahorn		x		Flachwurzler	windfest, gute Bienenweide
Acer platanoides	Spitz-Ahorn		x		flach, Herzwurzel	gute Bienenweide, trockenresistent
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn		x		flach, Herzwurzel	gute Bienenweide, frosthart
Betula pendula	Hänge-Birke		x	x	flache Herzwurzel	anspruchslos
Carpinus betulus	Hainbuche		x		Herzwurzel	anspruchslos, frosthart
Fagus sylvatica	Rot-Buche		x		Herzwurzel	sehr windresistent, hohe Schattenverträglichkeit
Malus sylvestris	Wild-Apfel		x		Flachwurzel	Vogelschutz, Windschutz
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer		x	x	flach, Pfahlwurzel	anspruchslos, frosthart
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe		x	x	unterschiedlich	Futterpflanze
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche		x	x	kräftig wurzelnd, Stockaustriebe	Gutes Bienennährgehölz
Pyrus pyraster	Wild-Birne		x	x	kräftig wurzelnd	Bienenweide
Quercus petraea	Trauben-Eiche			x	Herz-Senkwurzler	Insektennährgehölz, -lebensraum
Quercus robur	Stiel-Eiche		x	x	Herz-Senkwurzler	Insektennährgehölz, -lebensraum
Salix caprea	Sal-Weide		x	x	Flachwurzler	Bodenverbesserer, Bienenweide
Sorbus aucuparia	Eberesche		x	x	Senkenwurzeln	frosthart, Vogelnährgehölz
Tilia cordata	Winterlinde		x		Herzwurzler	windfest, hohe Trockenverträglichkeit, Bienenweide
Tilia platophyllos	Sommerlinde		x		Tiefwurzler	Bodenverbesserer, Bienenweide
Ulmus glabra	Berg-Ulme		x		Herz-, Pfahlwurzler	Bienenweide, windresistent
Ulmus laevis	Flatter-Ulme		x	x	Tiefwurzler mit Ausläufern	Bienenweide
Ulmus minor	Feld-Ulme		x		Herzwurzler	windresistent
Sorbus torminalis	Elsbeere		x		Herzwurzler	Bienenweide, Vogelnährgehölz
Ilex aquifolium	Stechpalme		x		Flachwurzler	schattenverträglich
Picea abies	Rot-Fichte		x		Flachwurzler	Vogelschutzgehölz
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		x	x	Herzwurzler	Vogelschutzgehölz, Bienenweide
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn		x	x	Tiefwurzler	schnittverträglich, Vogelnährgehölz
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn		x	x	Tiefwurzler	schnittverträglich, Vogelnährgehölz
Cytisus scoparius	Besenginster			x	Tiefwurzler	Bodenbereiter, Bienenweide
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen		x		Flachwurzler	Insektennährgehölz

Juglans regia	Echte Walnuss		x		tief, Herz-, Pfahlwurzel	Vogelnährgehölz, Laub hindert krautige Pflanzen beim Wachstum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		x		flach, bodenfestigend	Vogelnährgehölz
Prunus spinosa	Schlehe		x	x	Flachwurzler	anpassungsfähig, Bienenweide
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn		x	x	Tiefwurzler	Insektennährgehölz
Rosa canina	Hunds-Rose		x	x	Tiefwurzler	Anspruchslos, Ausläufer
Rosa inodora	Geruchlose Rose			x		
Rosa rubiginosa	Wein-Rose			x	Tiefwurzler	keine Ausläufer bildend
Rosa tomentosa	Filz-Rose		x	x		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		x		Flachwurzler	Vogelschutzgehölz
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		x	x	Flachwurzler	windfest, frosthart
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere		x	x	Flachwurzler	Bodenfestiger, -verbesserer, Vogelnährgehölz, Bienenweide
Rubus idaeus	Echte Himbeere		x	x	Flachwurzler	Bienenweide
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder			x	Tiefwurzler	Vogelnährgehölz
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder		x		Flachwurzler	frosthart, anspruchslos
Obstgehölze						
Malus domestica	Kultur-Apfel		x		Herzwurzler	
Prunus armeniaca	Aprikose		x			Bienenweide, empfindlich ggü Frost
Prunus avium	Vogelkirsche		x		Herzwurzler, flach	frosthart, Bienenweide
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche		x	x		
Prunus domestica	Kultur-Pflaume		x	x		
Prunus domestica subsp. syriaca	Mirabelle		x		Herzwurzler	Bienenweide
Prunus persica	Pfirsich		x		Herzwurzler	Bienenweide
Pyrus communis	Kultur-Birne		x		Pfahlwurzler	kaum krankheitsanfällig

3. Planinhalt

3.1 Intentionen des Planes, Ziele und Zwecke der Planung

Intention des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer Hotelanlage mit ergänzenden gastronomischen Einrichtungen, Freizeit- und Erholungsanlagen etc. auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zu ermöglichen. Dabei soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebaulichen Entwicklung gewährleisten, bestehende Qualitäten sichern und die Entstehung von Missständen verhindern bzw. die Grundlage für die Beseitigung bestehender Missstände bilden.

Folgende wesentliche Ziele und Zwecke werden verfolgt:

- Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten für eine Hotelanlage;
- Gestalterische und funktionale Aufwertung des Geländes;
- Beschränkung des Nutzungsmaßes auf ein orts- und landschaftsverträgliches Maß;
- Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauung;
- Einbindung der Gesamtanlage in die Landschaft;
- weitgehender Erhalt und Integration geschützter und prägender Landschaftsbestandteile;
- Verknüpfung der umliegenden Landschafts- und Siedlungsbereiche und Schließung der Lücken im Wegenetz durch neue Wegeverbindungen;
- ortsverträgliche Unterbringung der notwendigen Stellplätze;
- Sicherung einer ausreichenden Erschließung;
- Schaffung hochwertiger Freiräume;
- Integration der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem eigenen Grundstück;
- Nutzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Schaffung hochwertiger neuer Biotope innerhalb des Geltungsbereiches;
- Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes;
- Sicherung des Freiraumverbundes und des Biotopverbundes.

3.2 Nutzungskonzept / Städtebauliches Konzept

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein Nutzungs- und Bebauungskonzept des Vorhabenträgers zugrunde. Dieses Konzept bildet außerdem die Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Das Konzept sieht die Errichtung eines Hotels mit ökologischem und landwirtschaftlichem Bezug vor. Geplant sind etwa 220 Betten in 90 Zimmern und ergänzende Einrichtungen (Restaurant, Wellnessanlagen etc.), eingebettet in landwirtschaftlich genutzte Flächen, Gartenland mit Nutzpflanzen und Grünflächen unterschiedlichen Charakters. Die bestehende Geländemodulation wird weitgehend aufgegriffen, sodass sich die baulichen Anlagen in die vorhandene Topografie einfügen. In Teilbereichen sind Veränderungen des Geländes geplant, um stärkere Höhendifferenzen auszugleichen und die Gebäude insgesamt „weicher“ im Gelände zu platzieren. Durch eine abgestimmte Freiraumplanung werden neu landschaftliche Akzente gesetzt und zusätzliche Erlebnisbereiche geschaffen. Die Nutzung von Eisspeicher, Biomeiler, Dachkühlung mit Regen-

wasser, PV-Anlagen, die Aufbereitung und Wiedernutzung des Grauwassers etc. sind wichtige Bestandteile des ökologischen Konzeptes.

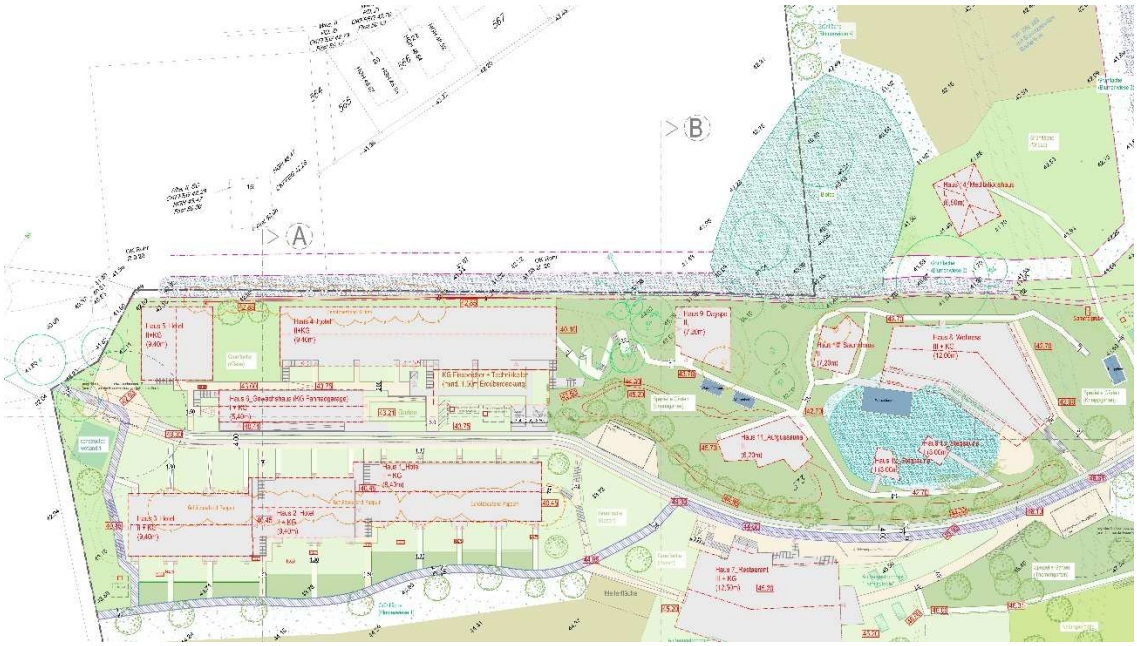


Abb. 45: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan[23]

Die zweigeschossigen Hotelgebäude (zuzüglich Kellergeschoss) nehmen die Standorte der ehemaligen Stallungen auf, werden aber in mehrere, teilweise miteinander verbundene Einzelgebäude aufgebrochen, um massive Gebäuderiegel zu vermeiden. Neben Hotelzimmern befinden sich in diesen Gebäuden auch Coworking- und Konferenzbereiche, Yogaräume etc. Die Gebäude gruppieren sich um ein Gewächshaus am Standort der ehemaligen Güllegrube, in dem im Kellergeschoss auch eine Fahrradgarage mit kleiner Werkstatt untergebracht werden soll.

An diese nur für Hotelgäste zugänglichen Flächen gliedern sich mit einem Restaurant und Wellnesseinrichtungen auch von externen Besuchern nutzbare Einrichtungen an. Das dreigeschossige Restaurant (zuzüglich Kellergeschoss) wird an einem besonders exponierten Standort errichtet. Eine Dachterrasse soll weite Ausblicke in die umgebende Landschaft ermöglichen. Das Gebäude, in dem zusätzlich ein Veranstaltungsraum und ein Laden mit Bioprodukten integriert werden sollen, fasst das Gelände nach Süden ein. In unmittelbarer Nachbarschaft soll bei besonderen Feierlichkeiten ein temporäres Festzelt errichtet werden.

Die Wellnessanlagen mit verschiedenen Saunen, Wasserbecken, Kneippbecken und Naturteich werden in eine großzügige Gartenanlage integriert. Der vorhandene, teilweise prägende Baumbestand in diesem Bereich kann dabei weitgehend erhalten werden. Kern des Wellnessbereiches bildet der neue Naturteich mit Wasserbecken und zwei auf Stegen platzierten Saunen. Der Teich wird im Osten durch ein dreigeschossiges Gebäude mit weiteren Saunen, verschiedenen Ruhebereichen, Dachterrasse und einem Bistro mit Außenterrasse zum Naturteich gefasst. In dem diesem Bereich nächstgelegenen Hotelgebäude sollen im Kellergeschoss weitere Wellnessanlagen einschließlich Schwimmbecken integriert werden, die ausschließlich den Hotelgästen vorbehalten sind.

[23] erstellt durch die Sonnenhof GmbH, Zossen, Stand: 16. Februar 2024

Den nördlichen Abschluss des Wellnessbereichs markiert ein aufgeständertes, eingeschossiges Meditationshaus.

Outdoor-Sportanlagen (Beachvolleyball etc.) und Spielflächen (Naturspielplatz) ganz im Süden runden das Angebot zur aktiven Erholung ab. Die Sport- und Spielanlagen werden nach Norden von einer Blumenwiese und Themengärten eingefasst, an die sich jenseits die Hauptwegeverbindung anschließt.

Das gesamte Gelände wird zur Diedersdorfer Straße überwiegend durch eine Streuobstwiese gesäumt. Dort sollen vor allem alte Obstsorten angebaut werden. Zwischen Streuobstwiese und Wellnessbereich lädt außerdem ein Kneippgarten zum Verweilen ein.

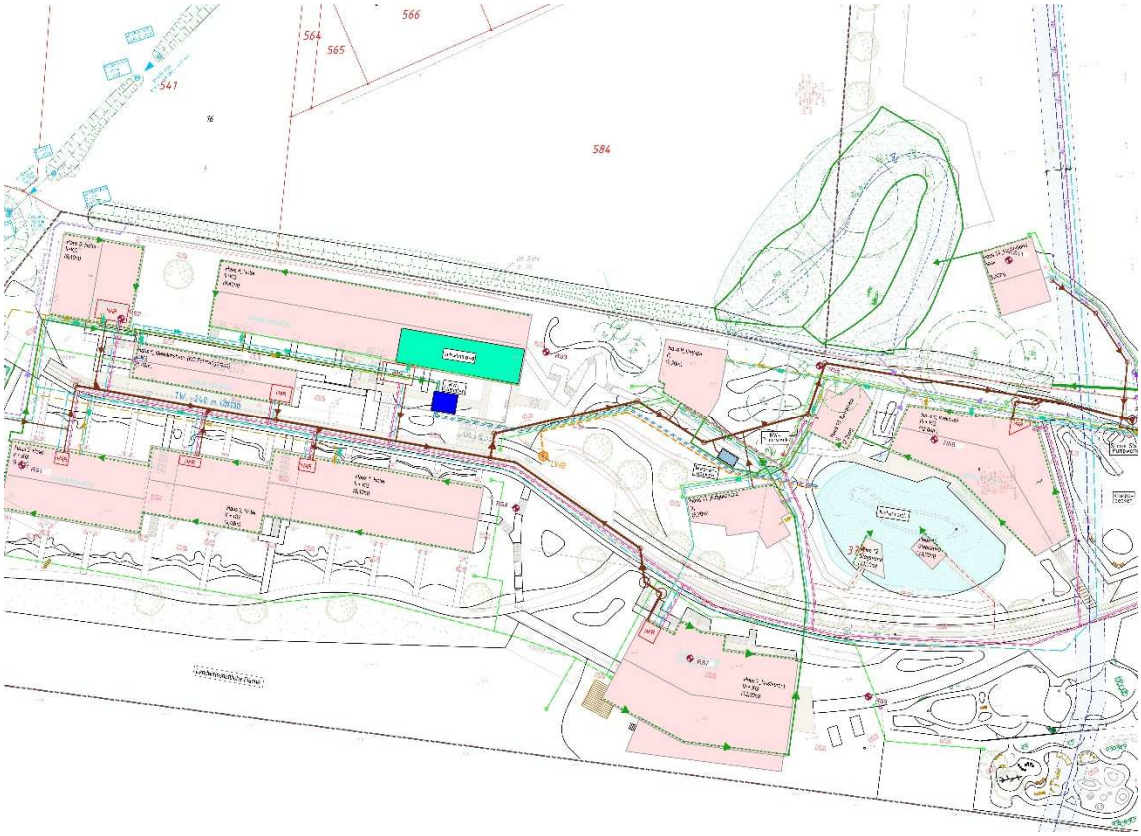


Abb. 46: Ausschnitt aus dem Übersichtslageplan Koordinierter Leitungsplan[24]

Der aktuelle Stand des Entwässerungskonzeptes[25] sieht vor, das von den Dachflächen abfließende Regenwasser in einen Regenwassersammler zu leiten, zu filtern und anschließend in den neuen Naturteich und das Indoor-Schwimmbecken zu leiten. Außerdem soll das gefilterte Regenwasser im Gewächshaus genutzt werden. Der Regenwassersammler hat einen Überlauf in den nördlichen Graben. Der Naturteich hat einen Notüberlauf in das Kleinbiotop (Soll) am Rand des Hotelgeländes. Diesem derzeit nur selten wasserführenden Biotop soll außerdem direkt das Niederschlagswasser, das von den Dachflächen des Meditationshauses abfließt, zugeleitet werden.

[24] Erschließung B-Plan-Gebiet M50 „Öko-Hotel“, Übersichtslageplan Koordinierter Leitungsplan. Vorplanung, Stand 01.03.2024. Erstellt durch die Partnergesellschaft Frommeyer und Kaufmann – Bauingenieure, Hoppegarten

[25] ebenda

Die Erschließung des Hotelkomplexes erfolgt über die Diedersdorfer Straße. Dort werden beidseitig der Straße die erforderlichen Stellplätze in zwei Stellplatzanlagen gebündelt. In der östlich der Diedersdorfer Straße gelegene Anlage sollen auch einige öffentliche Stellplätze für die gemeindlichen Erholungsnutzungen im Bereich der ehemaligen Deponie angeboten werden.

Durch die Konzentration der Stellplätze auf zwei Anlagen unmittelbar an der Diedersdorfer Straße kann das übrige Gelände weitgehend frei von motorisiertem Verkehr bleiben. Lediglich in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen, Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Lieferfahrzeuge sollen das Gelände befahren können. Für diese Fahrzeuge wird im Nordwesten eine Wendemöglichkeit geschaffen. Für Müllfahrzeuge und Busse besteht eine Wendemöglichkeit im Bereich der östlichen Stellplatzanlage. Dort sollen in einem Nebengebäude die Abfall- und Wertstoffbehälter untergebracht werden, sodass die Müllabfuhr das übrige Hotelgelände nicht befahren muss.

Die Stellplatzflächen sollen von Laubgebüschstreifen eingefasst und eingegrünt werden, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Die östliche Stellplatzanlage wird nach Süden durch einen Gehölzsaum im Übergangsbereich zu den bestehenden Gehölzflächen gefasst. Nach Osten schließen Blumenwiesen das Gelände ab.

Die Diedersdorfer Straße muss zur Erschließung des Hotelkomplexes ausgebaut werden. Der aktuelle Stand der Erschließungsplanung[26] sieht eine 6 Meter breite asphaltierte Fahrbahn und – wo die Grundstücksbreite es zulässt – begleitend Versickerungsmulden vor.

Um eine Gefährdung von Radfahrern und Fußgängern im beengten Einmündungsbereich der Diedersdorfer Straße in die Teltower Straße auszuschließen, soll für diese Verkehrsteilnehmer eine attraktive Alternative zur Nutzung der Diedersdorfer Straße geschaffen werden. Geplant ist ein separater Fuß- und Radweg, der am Ende der neuen Privatstraße zwischen den im Bau befindlichen Gebäuden Teltower Straße 8/8a und 10/10a beginnt und parallel zur Diedersdorfer Straße, von dieser durch einen Gehölzstreifen getrennt, bis zum Hotel führt. Dort mündet der Weg wieder in die Diedersdorfer Straße.

[26] Erschließung B-Plan-Gebiet M50 „Öko-Hotel“, Vorplanung, Stand 12.05.2023. Erstellt durch die Partnergesellschaft Frommeyer und Kaufmann – Bauingenieure, Hoppegarten



Abb. 47: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit der geplanten Fuß- und Radwegeführung im Norden[27]

Ein weiterer wichtiger Bestandteil des Konzeptes ist ein öffentlicher Weg im südlichen Teil des Plangebietes, der die Lücken im bestehenden Fußwegenetz schließt. Dieser verläuft beginnend am bestehenden Fußweg im Osten zunächst entlang von Blumenwiesen, dann in einem von Gehölzen gefassten Bereich südlich der östlichen Stellplatzanlage, auf der anderen Seite der Diedersdorfer Straße entlang der Haupterschließung des Hotels zwischen Blumenwiesen und Gärten, passiert dann das Restaurant mit Bioshop und verläuft schließlich südlich der Hotelgebäude zwischen weiteren Blumenwiesen und Grünflächen mit Sitzgelegenheiten. Im Hotelbereich fungieren wegebegleitende Baumpflanzungen als Leitsystem. Im Bereich des Abzweigs von der Teltower Straße knüpft der Weg schließlich wieder an das bestehende Wegenetz an. Auf diese Weise kann nicht nur eine neue Verbindung geschaffen werden, sondern es werden auch im Sinne der Freiraumplanung für Mahlow Dorf entlang des Weges neue Grünzüge und gestaltete (Landschafts-)Erlebnisräume und Aufenthaltsbereiche entstehen. So können Synergieeffekte zwischen den kommunalen Planungen und dem Vorhaben optimal genutzt werden.

Nach der Offenlage des Entwurfs zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Stand: 17. Mai 2023) wurden das Nutzungs- und Bebauungskonzept sowie das Erschließungskonzept weiterentwickelt und konkretisiert. Dies hatte in Teilbereichen noch Anpassungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zur Folge. Diese beinhalten insbesondere:

[27] erstellt durch die Sonnenhof GmbH, Zossen, Stand: 16. Februar 2024

- Verschiebung der Fahrbahn der Diedersdorfer Straße nach Westen zur Vergrößerung des Abstands zur Bebauung auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück;
- daraus folgend Anpassung der Radwegeführung im Norden an den Verlauf der Straße;
- Reduzierung der versiegelten Fläche des Fuß- und Radwegs von 3,0 m auf 2,5 m;
- Verzicht auf eine gesonderte Bushaltestelle in der Diedersdorfer Straße;
- Vergrößerung des Blockheizkraftwerkes;
- Integration von Pflanzenkläranlagen auf dem Hotelgelände (constructed wetlands) zur Nutzung von Grauwasser;
- Ergänzung von zusätzlichen Wasserbecken und Kneippbecken im Wellnessbereich;
- Integration eines Wasserbeckens im Naturteich;
- Vergrößerung der Blumenwiese im Nordwesten;
- Änderung des ZEN-Gartens in Kneippgarten;
- Änderung des Geländeniveaus im Bereich des Restaurants aufgrund von Veränderungen der Höhen im Restaurant;
- teilweise geringfügige Änderungen der Wegeführungen und Zugänge.

Darüber hinaus musste zur Vermeidung eines Defizits aufgrund der erforderlichen Baumfällungen eine zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorgesehen werden.

Diese Änderungen haben überwiegend keinen Einfluss auf die Inhalte des Bebauungsplans. Nur in wenigen Teilbereichen sind geringfügige Anpassungen des Bebauungsplans erforderlich (z. B. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“).

3.3 Planungsalternativen

Zielstellung des Bebauungsplanes ist es, die Errichtung einer Hotelanlage auf der Grundlage des Konzeptes des Vorhabenträgers zu ermöglichen. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, stellt also explizit auf dieses Vorhaben ab. Grundsätzliche Planungsalternativen kommen deshalb nicht in Betracht.

3.4 Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen

Für die beabsichtigte Entwicklung werden nicht nur brach liegende, baulich vorgeprägte Flächen, sondern auch derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu begründen.

Die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen durch die vorliegende Planung begründet sich zum einen aus der Lage der Flächen und zum anderen aus der beabsichtigten Nutzung. Auf Teilflächen des Geltungsbereichs befinden sich die baulichen Anlagen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte. Es handelt sich insbesondere um ehemalige Stallanlagen mit Güllegrube etc. Diese Gebäude und Flächen werden

überwiegend nicht mehr genutzt, die Gebäude stehen weitgehend leer und die Flächen sind brach gefallen. Da sich die Gebäude in exponierter Lage am südlichen Ortsrand von Mahlow Dorf befinden, beeinträchtigen sie erheblich das Orts- und Landschaftsbild.

Durch das geplante Vorhaben sollen diese Defizite beseitigt werden, indem die ortsbildstörenden Gebäude abgerissen und eine neue Nutzung etabliert wird. Beabsichtigt ist die Errichtung eines ökologisch ausgerichteten Hotels mit unmittelbarem landwirtschaftlichem Bezug: Den Besuchern des Hotels soll das Leben auf dem Land und die ökologische Landwirtschaft nahegebracht werden. Der Anbau von Obst und Gemüse und die Nutzung selbst angebauter Lebensmittel z. B. im angegliederten Restaurant (Farm-to-Table) sind deshalb integrale Bestandteile des Nutzungskonzeptes. Dies kann nur an einem Standfort realisiert werden, an dem sich Landwirtschaftsflächen befinden.

Damit das Hotel wirtschaftlich betrieben werden kann und das Konzept, zu dem neben dem schon erwähnten Restaurant auch ein Gewächshaus, Seminarräume und Wellnessanlagen gehören, umgesetzt werden kann, reicht der bisher baulich genutzte Teil des Geländes – dieser beträgt etwa 4.000 m² – nicht aus. Es müssen deshalb zwangsläufig bislang unbebaute landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen werden. Dabei handelt es sich überwiegend um sickerwasserbestimmte Sand-Braunerde mit Tieflehm-Fahlerden mit einer geringeren bis mittleren Ertragsfunktion, die außerdem anthropogen überprägt sind (vgl. Kapitel 2.3.4). Die nicht baulich genutzten Flächen im Vorhabengebiet werden dagegen eine erhebliche Aufwertung erfahren: Bislang noch intensiv genutzten Ackerflächen sollen künftig der ökologischen Landwirtschaft dienen bzw. als Streuobstwiesen, Blumenwiesen und Gehölzflächen entwickelt werden.

3.5 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.5.1 Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht, der Teil dieser Begründung ist, zusammengefasst sind (siehe Kapitel 2).

Wesentlicher Bestandteil des Umweltberichts ist die Bilanzierung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft als Grundlage für die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich bzw. zum Ersatz dieser Eingriffe. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit §1a Abs. 3 BauGB ist im Bebauungsplan abschließend darüber zu entscheiden, wie die zu erwartenden Eingriffe gemindert, ersetzt oder ausgeglichen werden können.

Die Maßnahmen, die im Umweltbericht zur Vermeidung und Verminderung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen sind, werden soweit es möglich ist im Bebauungsplan berücksichtigt, wenn ein städtebauliches Regelungserfordernis besteht. Die im Umweltbericht empfohlenen Handlungspflichten und temporäre Maßnahmen (Maßnahmen M1, M2, M3, M4, M5, M10 und M11) sind im Bebauungsplan mangels bodenrechtlichem Bezug nicht festsetzbar. Sie werden teilweise als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies betrifft die aus dem besonderen Artenschutz resultierenden Vermeidungsmaßnahmen, wie Bauzeitenrege-

lung, temporäre Schutzmaßnahmen und Kontrollmaßnahmen im Zusammenhang Baumfällungen etc. (M1 und M5).

Darüber hinaus werden die vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffe überwiegend in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt. Dies betrifft die geplanten Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen ebenso wie die Herstellung von Ersatzlebensräumen für Vögel und Zauneidechsen (M6, M7, M8, M9 und M12). Lediglich die geplante teilweise Einleitung des Niederschlagswassers in Naturteich und Soll sowie die teilweise Versickerung über Mulden und Rigolen (M13) wird nicht explizit im Bebauungsplan festgesetzt. Sie richtet sich nach dem Entwässerungskonzept, das Teil der Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird. Darüber hinaus gilt im Plangebiet die nachrichtlich übernommene „Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow“. Die Festsetzung ist somit entbehrlich.

Außerdem sieht der Umweltbericht noch eine zusätzliche externe Maßnahme (M12a) außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zum Ausgleich der erforderlichen Baumfällungen vor.

Gemäß Umweltbericht können mit den festgesetzten Maßnahmen, zuzüglich der externen zu sichernden Maßnahme die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden. Der Umweltbericht enthält dazu eine schutzgut-, funktions- und flächenbezogene Betrachtung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft, der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (vgl. Kapitel 2.6).

Als Besonderheit ist zu berücksichtigen, dass der Umweltbericht wegen der bereits fortgeschritten Vorhabenplanung die Bilanzierung nicht allgemein auf das im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Nutzungsmaß bezieht, sondern explizit auf das Vorhaben abstellt. Dies ist legitim, da die Berechnung des Eingriffs und die Anrechnung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereits vorhabenbezogen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurden.

3.5.2 Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Dem Planungsziel entsprechend, im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Errichtung eines Öko-Hotels zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Hotel“ fest.

Das Sondergebiet umfasst alle Flächen, auf denen die Gebäude der Hauptnutzung konzentriert werden sollen und die Stellplatzflächen. Zulässig ist ein Hotel mit bis zu 220 Betten. Zielstellung ist es, vor allem ein Angebot zu schaffen, das die touristischen Potenziale, die Blankenfelde-Mahlow aufgrund seiner Lage in attraktiver landschaftlicher Umgebung und in der Nähe von Berlin und Potsdam, der guten Anbindung an den Flughafen etc. hat, nutzt. Das Hotel soll deshalb vor allem als Ferienunterkunft mit den Schwerpunkten Ökologie, Yoga, Fahrradtourismus etc. dienen.

Neben dem eigentlichen Hotel sind noch ergänzende Anlagen und Einrichtungen, die zu einem modernen Hotel gehören, zulässig. Dies sind zum einen gastronomische Einrichtungen. Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften deckt auch die gelegentliche Errichtung eines Festzelts als temporäre Schank- und Speisewirtschaft. Zum anderen sind Sportanlagen und Wellnessbereiche zulässig, die dem Trend zur aktiven Erholung entsprechen. Damit sollen auch Tagestouristen und Ausflügler angesprochen werden, die diese Einrichtungen ebenfalls nutzen können. Auf diese Weise können auch Synergieeffekte mit Angeboten in der Umgebung, wie den Naherholungsräumen im Bereich der ehemaligen Deponie, dem nahegelegenen Mahlower See oder dem benachbarten Campingplatz erzielt werden. Die zulässigen Wellnessbereiche umfassen auch die geplante Anlage von Wasserbecken und eines Naturteichs als Teil der Wellnessanlagen.

Außerdem sind im Sondergebiet „Hotel“ Tagungs-, Konferenz- und Coworking-Räume sowie Räume für kulturelle Veranstaltungen zulässig. Das Hotel soll zwar nach derzeitigen Überlegungen nicht vorrangig den Businesssektor bedienen, es sollen aber auch Gruppen tagen und gemeinsam arbeiten können. Dies können beispielsweise Schulklassen sein, die sich über ökologische Landwirtschaft informieren wollen, oder Ähnliches. Auch die gelegentliche Durchführung von kulturellen Veranstaltungen ist vorstellbar, so dass auch Räume für kulturelle Veranstaltungen zulässig sind. Gebäude für kulturelle Veranstaltungen sollen allerdings aufgrund des damit einhergehenden höheren Störpotenzials nicht zugelassen werden.

Zulässig sind auch Verkaufsstätten. Um die Gefahr einer Konkurrenz zu Geschäften im Ortskern auszuschließen und die Verträglichkeit an diesem Standort sicherzustellen, wird festgesetzt, dass diese überwiegend der Versorgung der Beherbergungsgäste dienen müssen. Darüber hinaus wird eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf insgesamt 100 m² vorgenommen. Diese Beschränkung dient auch dazu, das Verkehrsaufkommen zu beschränken. Geplant ist nach aktuellem Stand der Überlegungen ein Bioshop mit vor Ort erzeugten Produkten.

Schließlich sind im Sondergebiet noch Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem reibungslosen Betriebsablauf dienen. Dazu gehören neben Verwaltungseinrichtungen auch Wohnungen für Betriebsinhaber und Personal. Zulässig sind außerdem noch Stellplätze sowie der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO. Zu den Nebenanlagen gehören beispielsweise Fahrradständer oder Müllsammelplätze und -anlagen, aber auch der geplante Biomeiler, das Blockheizkraftwerk, Verteilerkästen oder Ähnliches.

Die Gemeinde nutzt mit der Festsetzung des Sondergebietes „Hotel“ die gemäß § 12 Abs. 3a BauNVO für vorhabenbezogene Bebauungspläne bestehende Möglichkeit, ein Baugebiet nach Baunutzungsverordnung allgemein festzusetzen. Eine weitere Konkretisierung erfolgt im Durchführungsvertrag. Darin muss der für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderliche Vorhabenbezug durch eine konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens sichergestellt werden. Die Festsetzung zur Art der Nutzung enthält deshalb den Passus, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Damit wird für das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung eine bedingte Zulässigkeit gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Ein anderes Vorhaben als das im Durchführungsvertrag vereinbarte wird erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag geändert wird. Diese Art der Festsetzung hat

den Vorteil, dass eine größere Flexibilität hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung der Nutzungen besteht. Im Durchführungsvertrag nicht erfasste und damit zunächst unzulässige Nutzungen können, wenn sie im Sondergebiet zulässig sind, durch Vertragsänderungen zulässig gemacht werden, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert werden muss. Grundsätzlich hat die Gemeinde bereits entschieden, dass alle nach der Festsetzung im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen grundsätzlich ihren städtebaulichen Zielen entsprechen.

Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. „Entwickeln“ bedeutet das Verfeinern der gröberen Planung des FNP durch den Bebauungsplan. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung folgt zurzeit noch nicht diesem Entwicklungsgebot: Die Flächen sind im rechtswirksamen FNP der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Aus Flächen für die Landwirtschaft können im Bebauungsplan keine Baugebiete entwickelt werden. Es erfolgt deshalb im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans. (Siehe auch Abschnitt „Flächennutzungsplanung“ in Kapitel 1.2.5.)

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet „Hotel“ durch eine maximale Grundfläche (GR) sowie durch Höchstmaße für die Gebäudehöhen (Oberkante baulicher Anlagen – OK) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Weitere Festsetzungen zum Maß der Nutzung sind aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

Festgesetzt wird eine maximal zulässige Grundfläche von insgesamt 5.300 m² für das Sondergebiet. Dies entspricht in etwa der Summe der Bruttogrundflächen der im Vorhaben- und Erschließungsplan konzipierten Gebäude der Hauptnutzung – insbesondere Hotelgebäude, Restaurant, Wellnessgebäude – einschließlich Terrassen. Es resultiert rechnerisch eine Grundflächenzahl (m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche) von etwa 0,17. Der Orientierungswerte für die GRZ in Sonstigen Sondergebieten gemäß § 17 BauNVO von 0,8 wird deutlich unterschritten. Dies entspricht der Zielstellung, einen großen Teil der Baugebietsfläche zumindest nur teilzuversiegeln.

Es ist außerdem eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO (siehe auch Abschnitt „Art der baulichen Nutzung“) um bis zu 1.500 m² zulässig. Darüber hinaus sind weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Wege, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Anlieferungszonen und Feuerwehraufstellflächen zulässig, und zwar bis zu einer Größenordnung von insgesamt 10.000 m². Bedingung ist, dass diese dauerhaft wasser- und luftdurchlässig, entsprechend der dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung (Textliche Festsetzung 9), sein müssen. Die Flächen dürfen also maximal teilversiegelt werden. Hintergrund für diese hohe Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche sind vor allem die erforderlichen Stellplätze, die für das Hotel und die ergänzenden Nutzungen errichtet werden müssen. Durch die Bedingung der Wasser- und Luftdurchlässigkeit werden aber zumindest die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt (vor allem Boden, Wasser, Klima) minimiert. Schließlich darf die zulässige Grundfläche noch durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 250 m² überschritten

werden, wenn die Erdüberdeckung mindestens 1,50 m beträgt. Bei diesem Maß der Erdüberdeckung kann davon ausgegangen werden, dass die Überschreitung nur minimale Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen hat. Aus der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen etc. resultiert rechnerisch eine GRZ von 0,55.

Weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nicht zulässig. Dies schließt auch die Überschreitung durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie nach § 19 Abs. 5 BauNVO aus. Die Beschränkung der zulässigen Grundfläche ist geboten, um eine übermäßige Versiegelung der bislang weitgehend unversiegelten Flächen und die damit einhergehenden Folgen für den Naturhaushalt auszuschließen.

Zur Bestimmung der dritten Dimension der Bebauung werden zusätzlich zur maximalen Grundfläche die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und Höchstmaße für die Gebäudehöhe festgesetzt, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch eine unkontrollierte Höhenentwicklung auszuschließen. Gemäß § 2 Abs. 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) zählen alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt, als Vollgeschoss. Lediglich Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, zählen nicht zu den Vollgeschossen. Das bedeutet, dass Dachgeschosse immer dann als Vollgeschoss zählen, wenn in ihnen Aufenthaltsräume möglich sind, unabhängig davon, ob das Dach tatsächlich ausgebaut wird oder nicht.

Da nach aktuellem Planungsstand die meisten Gebäude unterkellert werden und der Keller voraussichtlich als Vollgeschoss zählen wird, ist dies bei der Bestimmung der maximalen Geschosszahl zu berücksichtigen. Die Zahl wird gebäudebezogen festgesetzt. Die Hotelgebäude sollen einschließlich Keller- und Dachgeschoss maximal dreigeschossig sein. Dies sichert eine noch verträgliche Nutzungsdichte. Nur das Restaurant und das Wellnessgebäude dürfen aufgrund der besonderen Nutzung 4 Geschosse einschließlich Keller- und Dachgeschoss aufweisen. In beiden Gebäuden sind Dachgeschosse mit Terrassen geplant. Für die Saunen wird die maximale Geschosszahl auf 2 begrenzt.

Um bei diesen Geschosszahlen eine unkontrollierte Höhenentwicklung und damit vor allem Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auszuschließen, wird zusätzlich die Gebäudehöhe begrenzt. Da keine Dachform vorgegeben wird, wird gebäudeweise die maximale Oberkante der baulichen Anlagen (OK) festgesetzt. Die festgesetzten Höhen betragen von 3,65 m (Stegsaunen) bis zu 12,65 m für das Wellnessgebäude.

Da in der Regel einzelne technische Aufbauten größere Höhen erfordern, dürfen diese die festgesetzten Gebäudehöhen überschreiten. Dies können beispielsweise Antennen oder Lüftungsanlagen sein, aber auch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, wie Photovoltaik-Anlagen oder auch kleine Windräder.

Damit es im späteren Baugenehmigungsverfahren nicht zu Unklarheiten kommt, von welcher Geländehöhe bei der Ermittlung der festgesetzte Gebäudehöhe auszugehen ist, wird die Geländehöhe im Bebauungsplan durch Höhenbezugspunkte festgesetzt. Maßgeblich ist jeweils der Höhenbezugspunkt, der dem Baufenster am nächsten liegt. Durch die Geländemodulierung, die in Teilbereichen erfolgen wird, wird die reale Gebäudehöhe teilweise von den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen abweichen. Die geplanten

Gebäudehöhen können dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden. Sie betragen zwischen 3,00 m (Stegsaunen) und 12,50 m (Restaurant).

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO wird im B-Plan-Gebiet ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche dient der Herstellung der wesentlichen Grundzüge der städtebaulichen Ordnung im B-Plan-Gebiet.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch am Vorhaben orientierte Baufenster, wie es für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich ist. Schwerpunkt der Gebäudenutzungen soll auch in Zukunft der westliche Teil des Vorhabengrundstücks sein, wo sich aktuell die Stallgebäude und die Grube befinden. Diese Gebäudestandorte sollen aufgegriffen werden. Im Unterschied zur bestehenden Bebauung soll es aber nicht zwei durchgängige Gebäuderiegel, sondern mehrere Einzelgebäude geben, um teilweise eine optische Durchlässigkeit herzustellen. Festgesetzt werden deshalb mehrere Baufenster. Dabei wird im Nordosten die Lücke zwischen den Baufenstern so gewählt, dass sich das nördlich, außerhalb des Plangebietes gelegene bestehende Wohngebäude in Fortsetzung der Achse zwischen den Baufenstern befindet. So kann potenziellen Nachbarschaftskonflikten vorgebeugt werden. Die Baufenster halten im Nordosten außerdem den erforderlichen Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken von 3,0 m ein.

Da die Baugrenzen grundsätzlich für sämtliche Geschosse einschließlich Kellergeschosse gelten, ist es erforderlich auch ein Baufenster für den lediglich unterirdisch geplanten Eisspeicher / Technikkeller, der sich an das nördliche Hotelgebäude anschließt, festzusetzen. Oberirdisch soll dort kein Gebäude errichtet werden können, um die klaren Gebäudestrukturen nicht zu beeinträchtigen. Es wird deshalb ergänzend textlich festgesetzt, dass in diesem Bereich nur unterirdische Geschosse mit einer Erdüberdeckung von mindestens 1,5 m zulässig sind. Dadurch können auch die Eingriffe in die Bodenfunktionen minimiert werden. Die Möglichkeit, oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche unterschiedliche überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen, stützt sich auf § 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO.

Darüber hinaus werden ein Baufenster für das Restaurantgebäude mit Terrasse, das das Gelände im Südwesten einfassen soll, und ein Baufenster für das Wellnessgebäude, das dem Saunagarten die bauliche räumliche Fassung geben soll, festgesetzt. Weitere kleine Baufenster werden für die Saunen ausgewiesen. Etwas separat aufgrund seiner Funktion wird schließlich ein Baufenster für das geplante Meditationshaus angeordnet. Das Haus wird den nördlichen Abschluss der Gebäude im Sondergebiet bilden.

Aufgrund des bewegten Geländes sind an den Gebäuden vielfach Treppen und Rampen erforderlich. Diese werden wie die geplanten Terrassen überwiegend in die Baufenster einbezogen. In einigen Bereichen wäre dies jedoch nur durch eine erhebliche Vergrößerung der Baufenster möglich, die nicht gewollt ist. Es wird deshalb zusätzlich festgesetzt, dass ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Treppen oder Stufen, Terrassen oder Verschattungselemente zugelassen werden kann. Ergänzend zum Entwurf

des Bebauungsplanes wird außerdem ein Überschreiten mit Fahrstühlen und ihren Zugängen ermöglicht, um die geplante Barrierefreiheit sicherzustellen. Es soll eine Überschreitung um bis zu 3,0 m möglich sein und zwar auf einer Länge von maximal einem Viertel der Außenwand. Die maßgebliche Bezugsgröße „Außenwand“ ist dabei jeweils auf die einzelnen Gebäude zu beziehen. Dort reicht die Außenwand von einer bis zur anderen Gebäudeecke. Versprünge in der Fassade bleiben dabei unberücksichtigt. Ein Abweichen auf einer Länge von mehr als einem Viertel der jeweiligen Außenwand würde die festgesetzte Baugrenze ad absurdum führen.

Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen – beispielsweise Erkern, Balkonen, Eingangsüberdachungen etc. – über die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zulassen (vgl. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Innerhalb der Baufenster ist eine Bebauung nach Maßgabe der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Beachtung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 BbgBO möglich.

Keine Einschränkungen trifft der Bebauungsplan hinsichtlich der Errichtung von Nebenanlagen. Da der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, können Nebenanlagen im Sondergebiet nicht nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sondern auch außerhalb, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zugelassen werden. Gleiches gilt gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch für bauliche Anlagen, die nach Maßgabe von § 6 der Brandenburgischen Bauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können. Eine Beschränkung ist städtebaulich nicht erforderlich.

Zur Klarstellung wird explizit festgesetzt, dass dies auch für Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, zur Ableitung von Abwasser und zur Versickerung von Niederschlagswasser dienen, und fernmeldetechnische Nebenanlagen gilt. Darunter fällt beispielsweise das geplante Blockheizkraftwerk. Diese Nebenanlagen sind auch ohne dafür festgesetzte Baufenster zulässig. (Zu Nebenanlagen für die Sammlung von Wertstoffen und Abfällen siehe Abschnitt „Flächen für Stellplätze und erforderliche Nebenanlagen“.)

Flächen für Stellplätze und erforderliche Nebenanlagen

Stellplätze sind Flächen, die zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen dienen; im Unterschied dazu werden Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen als Parkplätze bezeichnet. Fahrradabstellanlagen sind planungsrechtlich keine Stellplätze, sondern Nebenanlagen.

Erforderliche Nebenanlagen sind Anlagen, die nicht auf der Grundlage des Baurechts, sondern auf der Grundlage anderer Vorschriften für die Grundstücksnutzung erforderlich sind.

Jeder Bauherr ist verpflichtet, für den durch die Nutzung eines Grundstücks verursachten Bedarf eine bestimmte Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung zu stellen. Die erforderliche Anzahl ergibt sich in Blankenfelde-Mahlow aus der kommunalen Stellplatz-

satzung[28] (siehe auch Abschnitte „Stellplatzsatzung“ in Kapitel 1.2.5 und 3.5.5). Diese notwendigen Stellplätze weist der Bauherr in der Regel auf seinem Baugrundstück nach. Da Stellplätze und Garagen nach § 12 Abs. 1 BauNVO in allen Baugebieten allgemein zulässig sind, ist es meistens nicht erforderlich, im Bebauungsplan explizit Flächen für Stellplätze festzusetzen. In besonderen Fällen, z. B. bei einer großen Anzahl von erforderlichen Stellplätzen, aus Gründen des Immissionsschutzes oder des Landschaftsschutzes etc. kann es jedoch geboten sein, Flächen für den ruhenden Verkehr festzusetzen, um die angestrebte städtebaulichen Ordnung zu erreichen.

Die im B-Plan-Gebiet geplanten Nutzungen Hotel, Schank- und Speisewirtschaften, Wellness- und Erholungsbereich etc. ziehen einen erhöhten Stellplatzbedarf nach sich. Gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 der Stellplatzsatzung resultiert bei Beherbergungsbetrieben ein Bedarf von 1 Stellplatz je 3 Betten. Daraus ergibt sich bei einer zulässigen Anzahl von maximal 220 Betten ein Bedarf an 74 Stellplätzen. Hinzu kommen notwendige Stellplätze für Restaurant, Verkaufsstätte, Wellnessbereich, Sportflächen, Tagungsräume, Co-Working-Räume etc. Bei Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans resultiert rein rechnerisch in der Summe ein Bedarf an 245 Stellplätzen.

Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass ein Teil der Nutzungen nur den Hotelbesuchern dienen soll. Dies betrifft die Tagungs- und Coworking-Räume und die Yoga- und Fitnessräume in den Hotelgebäuden sowie das Meditationshaus und die Beachvolleyball-Felder. Für diese Nutzungen müssen deshalb keine zusätzlichen Stellplätze vorgesehen werden. Eine Beachtung dieser Doppelnutzungen ist geboten, um ein Überangebot an Stellplätzen, das letztendlich zu großen leerstehenden Stellplatzflächen führen würde, zu vermeiden. Zieht man den Stellplatzbedarf dieser Nutzungen ab, resultiert eine Anzahl von 221 notwendigen Stellplätzen. Hinzu kommen Stellplätze für die Beschäftigten.

Um diese große Stellplatzzahl städtebaulich einigermaßen verträglich im Plangebiet unterzubringen, werden die Stellplätze in zwei Stellplatzanlagen gebündelt. Da die Erschließung des Hotels über die Diedersdorfer Straße erfolgen wird (siehe Kapitel 3.2), werden diese, auch zur Minimierung des Erschließungsaufwands, beidseitig dieser Straße angeordnet. Die beiden geplanten Stellplatzanlagen werden im Bebauungsplan jeweils als „Fläche für Stellplätze“ in Überlagerung des Sondergebiets „Hotel“ festgesetzt.

Die festgesetzte Fläche für Stellplätze westlich der Diedersdorfer Straße ist so bemessen, dass dort 36 Stellplätze errichtet werden können; auf der Anlage östlich der Diedersdorfer Straße können unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumpflanzungen (siehe Abschnitt „Ausgleichsmaßnahmen“ in Kapitel 3.5.4) 216 Stellplätze untergebracht werden. Von diesen insgesamt 252 Stellplätzen sollen 17 öffentliche Stellplätze sein. Diese sollen dazu beitragen, das bestehende Defizit an öffentlichen Stellplätzen für die Erholungsnutzungen im Bereich der ehemaligen Deponie (siehe auch Abschnitt „Rahmenplan Freiraumentwicklung Mahlow Dorf“ in Kapitel 1.2.5) auszugleichen. Grundsätzlich gilt für beide festgesetzten Flächen für Stellplätze, dass ausschließlich Stellplätze errichtet werden dürfen; Garagen sind auf den Flächen unzulässig.

[28] Satzung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow über die Herstellung notwendiger Stellplätze

Zur Einbindung insbesondere der östlichen Stellplatzanlage in den umgebenden Landschaftsraum sind um fangreiche Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen (siehe Abschnitt „Ausgleichsmaßnahmen“ in Kapitel 3.5.4).

Gleichzeitig werden im übrigen Sondergebiet Stellplätze weitgehend ausgeschlossen. Es sollen lediglich 10 Stellplätze auf dem übrigen Gelände zulässig sein. Dies ist sinnvoll, um zum einen Stellplätze für Rollstuhlfahrende in unmittelbarer Nähe von Hotel und Restaurant anordnen und zum anderen gegebenenfalls Stellplätze für Bedienstete auf dem Gelände schaffen zu können. Durch den überwiegenden Ausschluss von Stellplätzen können die restlichen Sondergebietsflächen weitgehend frei von Autoverkehr bleiben und zu qualitätsvollen Grün- und Freiflächen entwickelt werden.

Auf der östlichen Stellplatzanlage sollen außerdem die erforderlichen Nebenanlagen für die Sammlung von Wertstoffen und Abfällen untergebracht werden. Dies ist sinnvoll, damit Müllfahrzeuge das eigentliche Hotelgelände nicht befahren müssen. Nach aktuellem Planungsstand ist ein eingeschossiges Gebäude im Nordwesten geplant. Es wird deshalb auf der östlichen Seite eine Fläche für Stellplätze und erforderliche Nebenanlagen festgesetzt.

Die Anlage soll so gestaltet werden, dass Müllfahrzeuge ebenso wie Busse auf dem straßenseitigen Teil der Anlage wenden können (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Bei der Ausführung sind die daraus resultierenden Anforderungen an die Tragfähigkeit zu beachten: Es ist eine dauerhafte Belastung von 32 t zu gewährleisten. Außerdem muss der Eigentümer die Genehmigung zur Befahrung des Grundstücks erteilen.

Darüber hinaus erwiese es sich als erforderlich, im Bereich der westlichen Stellplatzanlage Flächen für Teile des geplanten Blockheizkraftwerkes, das etwas größer werden muss als ursprünglich geplant, zu sichern.

Es werden deshalb sowohl auf der östlichen als auch auf der westlichen Seite Flächen für Stellplätze und erforderliche Nebenanlagen festgesetzt.

Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden als Verkehrsflächen öffentliche Straßenverkehrsflächen, öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und private Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Erschließung des B-Plan-Gebietes für den motorisierten Straßenverkehr soll, wie in Kapitel 3.2 dargestellt, künftig über die bestehende Straße Diedersdorfer Straße erfolgen, an der auch die Stellplatzanlagen angeordnet werden.

Zur Beurteilung der Anforderungen, die mit der Errichtung des Öko-Hotels an die Erschließung zu stellen sind, wurde im Sommer 2022 eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt[29]. Aufbauend auf eine Knotenstromzählung am Knotenpunkt Teltower Straße / Diedersdorfer Straße / Marienfelder Straße zur Bestimmung der aktuellen Verkehrsstärken wurde zunächst die Verkehrserzeugung durch das Hotel mit den ergänzenden Ein-

[29] Verkehrsuntersuchung B-Plan M50 Ökohotel Mahlow Dorf, 15831 Blankenfelde-Mahlow. Stand 01.09.2022. Erstellt durch die BERNARD Gruppe

richtungen Restaurant und Wellnessbereich prognostiziert. Vor diesem Hintergrund wurden dann die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Teltower Straße / Diedersdorfer Straße / Marienfelder Straße beurteilt und die Anforderungen an die Erschließung über die Diedersdorfer Straße formuliert.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wird der Knotenpunkt Teltower Straße / Diedersdorfer Straße / Marienfelder Straße im Verkehrsgutachten als aktuell und auch in Zukunft leistungsfähig – Qualitätsstufe A – eingestuft. Die Diedersdorfer Straße muss dagegen auf 4,50 m bis 5,50 m mit zwei Ausweichstellen ausgebaut werden[30]. Abweichend davon hat sich die Gemeinde im Zuge der Abwägung der zum Vorentwurf des Bebauungsplans eingegangenen Anregungen dazu entschlossen, die Straße nicht mit Ausweichstellen zu realisieren, sondern durchgängig eine Fahrbahnbreite von 6 m zu sichern, damit sich zwei Pkw bzw. ein Pkw und ein Lkw begegnen können. Zuzüglich der notwendigen Sicherheitsstreifen und Versickerungsmulden resultiert eine Straßenbreite von insgesamt 13 m. Lediglich im nördlichen Abschnitt kann diese Gesamtbreite nicht realisiert werden, da aufgrund der aktuellen Grundstückssituation nur knapp 8 m zur Verfügung stehen. Um angesichts des entstehenden Engpasses eine Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern in diesem Bereich auszuschließen, soll für diese Verkehrsteilnehmer ein weitgehend straßenunabhängiger Fuß- und Radweg geschaffen werden (siehe unten).

Die Einteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Pflanzstreifen, Entwässerungsmulde etc. und die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, jedoch muss der Bebauungsplan die erforderlichen Flächen für den Straßenausbau als Verkehrsflächen sichern. Es werden deshalb die in der Erschließungsplanung für die Straße vorgesehen Flächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die zweite bestehende Straßenanbindung des Vorhabengrundstücks über den gleichnamigen Abzweig von der Teltower Straße soll dagegen entgegen ursprünglichen Überlegungen keinen Kfz-Verkehr zum Hotel aufnehmen. Es besteht deshalb kein Planungserfordernis mehr, so dass die Flächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden konnten.

Gleichzeitig ist es erforderlich, die Flächen für den geplanten Fuß- und Radweg in den Geltungsbereich aufzunehmen, soweit sie sich noch nicht im Plangebiet befinden. Da der Fuß- und Radverkehr zunächst im Norden über die im Bau befindliche Privatstraße zwischen den geplanten Gebäuden 8/8a und 10/10a geführt werden soll, wird einer Teil dieser Straße in den Geltungsbereich aufgenommen. Da die Straße nur der unmittelbaren Erschließung einer begrenzten Grundstückszahl (voraussichtlich zwei) und nicht der öffentlichen Nutzung dienen soll, wird sie als private Verkehrsfläche festgesetzt. Zur Führung des geplanten Fuß- und Radwegs über die private Verkehrsfläche erfolgt in Überlagerung eine Festsetzung als Fläche, die mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist (siehe Abschnitt „Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen“).

Die in Richtung Süden anschließende Fläche des geplanten Fuß- und Radwegs wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Dieser Weg soll ausschließlich dem Fußgänger- und Radfahrerverkehr dienen.

[30] vgl. ebenda, S. 34

Nach aktuellem Stand der Erschließungsplanung soll der Weg in einer Breite von 2,5 m gepflastert werden. Zuzüglich Seitenstreifen resultiert eine Breite von insgesamt 5,0 m. Knapp 50 m südlich der Teltower Straße ist eine Anbindung an die Diedersdorfer Straße vorgesehen. Im Süden mündet der Fuß- und Radweg an der Zufahrt zum Hotelgelände wieder auf die Diedersdorfer Straße.

Grünflächen

Bei der Festsetzung von Grünflächen ist grundsätzlich zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen zu differenzieren. Maßgeblich ist dabei, ob die Grünfläche einem eingeschränkten Nutzerkreis (private Grünfläche) oder der Allgemeinheit zur Verfügung steht. Im vorliegenden Bebauungsplan werden fast ausschließlich private Grünflächen festgesetzt, da die Planung im Wesentlichen einem privaten Vorhaben dient und überwiegend private Flächen umfasst.

Eine Ausnahme bildet eine Fläche mit Gehölzbeständen, die sich zwischen der Diedersdorfer Straße und dem geplanten Fuß- und Radweg befindet. Da die Fläche zwischen zwei öffentlichen Flächen liegen wird, ist es sinnvoll, diese ebenfalls als öffentliche Fläche zu sichern. Da die Fläche weiterhin vor allem dem Erhalt der vorhandenen Bäume und der Abschirmung zwischen Straße und Fuß- und Radweg dienen soll, wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzstreifen“ festgesetzt.

Alle übrigen Grünflächen werden als private Grünflächen festgesetzt. Dazu gehört zunächst die Fläche des im Plangebiet gelegenen temporären Kleingewässers, das einschließlich der begleitenden Grün- und Gehölzflächen als private Grünfläche gesichert wird.

Als weitere private Grünfläche werden die geplanten Spiel- und Sportanlagen westlich der Diedersdorfer Straße neben der Stellplatzanlage festgesetzt. Es erfolgt eine Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport und Spiel“. Aktueller Stand der Überlegungen ist es, dort einen Naturspielplatz und Beachvolleyballfelder anzubieten. Es sind aber auch weitere Sportanlagen denkbar. Dabei muss der Grüncharakter überwiegen. Hartplätze oder sonstige weitgehend versiegelte Plätze sind nicht zulässig. Bauliche Anlagen sind nur zulässig, soweit sie wesensgemäß zur normalen Ausstattung von Grünflächen dieser Zweckbestimmung gehören. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die baulichen Anlagen erforderlich oder nur zweckmäßig sind. Durch die Anordnung dieser Flächen ganz im Süden des geplanten Hotelkomplexes kann sichergestellt werden, dass die nördlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung nicht durch Lärmimmissionen gestört wird.

Die festgesetzten privaten Grünflächen umfassen darüber hinaus Flächen, die eng mit dem ökologischen Ansatz des Hotels und der Zielstellung, die Besucher für die Natur und das Landleben zu interessieren und zu begeistern, verknüpft sind. Ein Teil der zurzeit noch weitgehend intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen wird dazu in extensive Grünflächen umgewandelt: Eine Fläche westlich der Diedersdorfer Straße soll als Streuobstwiese entwickelt werden, mehrere über das Gebiet verteilte Flächen als Blumenwiesen. Für die Grünflächen wird eine entsprechende Zweckbestimmung festgesetzt.

Östlich der Diedersdorfer Straße befindet sich an der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine Fläche, die von fast waldartigem dichten Gehölzbestand geprägt ist. Diese soll erhalten und um weitere Gehölzpflanzungen ergänzt werden. So können die Flächen maßgeblich zur Eingrünung der geplanten großen Stellplatzfläche nach Süden beitragen. Die Flächen werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzstreifen“ festgesetzt. Als Grünfläche allgemeiner Zweckbestimmung, das heißt ohne spezifische Nutzungsmöglichkeiten, wird schließlich der in Nord-Süd-Richtung durch das Gebiet verlaufende Graben festgesetzt.

Ein großer Teil der Grünflächen übernimmt gleichzeitig wichtige Funktionen zur Eingrünung und Einbindung des Hotelkomplexes und der Stellplatzflächen in die Umgebung und in den Landschaftsraum. Innerhalb dieser Grünflächen soll deshalb auch ein Großteil der Maßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gebündelt werden (siehe auch Kapitel 3.5.4).

Schließlich sind gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO auch die nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbauten Flächen innerhalb des Sondergebietes wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung entgegenstehen, sodass sie in ihrer Funktion mit Grünflächen vergleichbar sein werden. Diese Flächen sollen jedoch nicht im planungsrechtlichen Sinne als Grünflächen festgesetzt werden, um den Bauherrn vor allem hinsichtlich der Anordnung von Nebenanlagen nicht weiter einzuschränken. Sie sind Bestandteil des Sondergebietes und werden durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Begrenzung der zulässigen Grundfläche) von Bebauung freigehalten.

Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die Festsetzung als Grünflächen folgt zurzeit noch nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, da die Flächen im rechtswirksamen FNP als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind (siehe Abschnitt „Flächennutzungsplanung“ in Kapitel 1.2.5). Wie bereits im Abschnitt „Art der baulichen Nutzung“ dargestellt, erfolgt deshalb im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans.

Flächen für die Landwirtschaft

Wie bereits dargelegt, ist das Konzept des Ökohotels eng mit der Zielstellung verknüpft, den Besuchern das Leben auf dem Land und die Nutzung landwirtschaftlicher Produkte und die ökologische Landwirtschaft näher zu bringen. Dies soll teilweise in Themengärten etc. geschehen. Gleichzeitig sollen aber auch entsprechende Landwirtschaftsflächen unmittelbar an das Hotel angegliedert sein. Diese sollen unter anderem dem Anbau von Produkten für das Restaurant dienen (Farm-to-Table).

Es werden deshalb im Plangebiet auch Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese liegen in den Randbereichen, um eine Bewirtschaftung der Flächen zu ermöglichen.

Dabei ist die baurechtliche Definition von Landwirtschaft in § 201 Baugesetzbuch zu beachten: „*Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzbuchs ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten*

Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.“

Gebäude (vgl. Definition von Gebäuden in § 2 Abs. 2 BbgBO) sollen auf den festgesetzten Landwirtschaftsflächen nicht zugelassen werden, um insbesondere eine Zusammenwachen von Hotelkomplex und Ortslage zu vermeiden. Baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, sind dagegen zulässig, sodass im Bereich der Landwirtschaftsflächen beispielsweise der geplanten Biomeiler errichtet werden kann.

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten ist immer dann erforderlich, wenn Wege über Privatgrundstücke geführt werden sollen und für die Nutzer entsprechende Rechte noch nicht wirksam begründet sind.

Ein wesentliches Anliegen des Bebauungsplanes ist es, die Grundlagen für die Ergänzung des Wegenetzes zu schaffen. Zurzeit besteht unter anderem eine Lücke im Wegenetz zwischen den Erholungsflächen im Bereich der ehemaligen Deponie und dem Weg am südwestlichen Ortsrand. Dafür müssen zwangsläufig private Fläche in Anspruch genommen werden, da die Gemeinde in diesem Bereich nicht Eigentümerin ausreichender Flächen ist.

Gleichzeitig ist es für die Hotelnutzung sinnvoll, eine Wegeverbindung zu den Flächen auf der ehemaligen Deponie anzulegen. Dies soll im Bereich des künftigen Gehölzsaums, der im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen angelegt wird (siehe Abschnitt „Ausgleichsmaßnahmen“ in Kapitel 3.5.4), erfolgen. Diese Wegeverbindung soll aufgrund ihrer Bedeutung nicht nur für die Hotelgäste, sondern als öffentliche Fußwegeverbindung auch für die Allgemeinheit nutzbar sein. So wird für Fußgänger zwischen Diedersdorfer Straße und ehemaliger Deponie eine kurze Wegeverbindung abgesichert. Die Allgemeinheit soll darüber hinaus einen Weg im Bereich der Hotelanlage bis zur Teltower Straße nutzen können. Dieser soll das Restaurant passieren, so dass eine Win-Win-Situation entsteht, und danach südlich der Hotelgebäude verlaufen, um dann an die Teltower Straße anzuschließen. Der geplante Weg wird im Bebauungsplan als Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, festgesetzt.

Es wird außerdem im Bereich der im Bau befindlichen Privatstraße im Norden des Plangebietes eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Durch diese Festsetzung wird die Grundlage für den Anschluss des geplanten Fuß- und Radwegs an die Teltower Straße geschaffen.

Das Gehrecht bzw. Geh- und Fahrrecht wird durch die Festsetzungen noch nicht begründet, die Flächen werden lediglich von entgegenstehenden Nutzungen freigehalten. Zur Sicherung des Rechts bedarf es zusätzlich noch der grundbuchlichen Eintragung.

Die Herstellung und Unterhaltung des Fußweges inklusive Verkehrssicherung soll durch den Vorhabenträger erfolgen, der sich dazu im Durchführungsvertrag verpflichten wird.

3.5.3 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung der Dächer

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb der Ortslage von Mahlow befindet und nicht durch erhaltenswerten Altbaubestand geprägt, ist es nicht erforderlich, generell besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der Bebauung zustellen. Aufgrund der Ortsrandlage ist allerdings ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltungselemente der Bebauung zu richten, die vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar sind und auch aufgrund der Fernwirkung eine ortsbildprägende Wirkung haben. Dies betrifft insbesondere die Dächer.

Es werden deshalb auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) gestalterische Festsetzungen für die Dächer getroffen.

Dächer mit einer vom öffentlichen Raum aus deutlich wahrnehmbaren Dachneigung – davon ist bei einer Neigung von mindestens 20° auszugehen – dürfen nur mit unglasierten, nicht oder nur matt engobierten Dachsteinen (Ziegel, Betondachsteine etc.) in ortstypischen Farbtönen (rot bis rotbraun oder grau bis schwarz) gedeckt werden. Glasierte oder engobierte Ziegel bzw. Ziegel oder Dachsteine mit einem ähnlichen Glanzeffekt sowie untypische Farbtöne, wie z. B. blau oder grün, sind unzulässig. Diese würden vor allem wegen ihrer Fernwirkung das Orts- und Landschaftsbild massiv stören.

Von der Festsetzung unberührt bleibt die Möglichkeit, auf den Dachflächen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu integrieren oder die Dächer zu begrünen.

3.5.4 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen zur Grünordnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wasserhaushaltschonende Maßnahmen, Bodenschutz

Der Versieglungsgrad innerhalb des Plangebietes soll dauerhaft auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, damit möglichst eine Versickerung des Niederschlagswasser gewährleistet bleibt und letztlich ein positiver Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet wird. Darüber hinaus soll der dauerhafte Verlust von Boden minimiert werden. Die Flächen sollen nur soweit versiegelt werden, wie es für die geplante Nutzung unbedingt notwendig ist. Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wird deshalb auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken sämtliche Stellplätze auf Stellplatzanlagen, Zufahrten zu den Stellplätzen, Wege, die nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmt sind, Anlieferungszonen sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr nur teilversiegelt werden dürfen.

Nicht gestattet sind alle Materialien, die zu einer Vollversiegelung führen, wie Betonflächen, Asphaltdeckschichten, Pflaster in Mörtel etc. sowie kunststoffgebundene Deck- und Zwischenschichten. Es sind wasser- und luftdurchlässige Materialien zu verwenden: Stellplätze auf Stellplatzanlagen dürfen nur mit Materialien befestigt werden, die mindes-

tens 70 % versickerungsfähig sind. Das kann zum Beispiel Schotterrasen oder versickerungsaktives Ökopflaster sein. Zufahrten zu den Stellplätzen, Wege, die nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmt sind, Anlieferungszonen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr dürfen nur mit Materialien befestigt werden, die mindestens 50 % versickerungsfähig sind. Möglich sind wassergebundene Decken, Pflastersteine in Sand oder Splitt verlegt mit einer Fugenbreite von mindestens 1 cm und Ähnliches. Die Tragschicht ist aus einem Schotter-Splitt-Sand-Gemisch oder aus Recyclingmaterial anzulegen. Falls erforderlich kann darunter eine Frostschutzschicht aus einem groben Kies-Sand-Gemisch (ohne 0-Anteil) eingebracht werden.

Die Festsetzung dient zugleich dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel, da die Aufheizung von Flächen bei einer Teilversiegelung geringer ist als bei einer Vollversiegelung. So können die Auswirkungen des Vorhabens auf das Mikroklima reduziert werden.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wie bereits mehrfach erwähnt, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein (temporäres) Kleingewässer mit Gehölzsaum, das als Biotop geschützt ist. Dieses hat nicht nur eine Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, sondern prägt mit dem umgebenden Vegetationsbestand auch in besonderem Maße das Ortsbild. Dazu tragen insbesondere die großen Altbäume, darunter einige Fahlweiden, bei. Unter den Bäumen hat sich teilweise eine prägende Vegetation aus Sträuchern, Schilfröhricht und sonstigen Gräsern herausgebildet.

Aufgrund der Bedeutung des Solls für den Arten- und Biotopschutz, aber auch für das Ortsbild wird im Bebauungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf der Fläche sind alle heimischen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, alle heimischen Sträucher und darüber hinaus die das Biotop prägenden Gräser und Stauden zu erhalten. Abgehende Bäume, Sträucher, Gräser und Stauden sind wieder zu ersetzen, um die markante Begrünung dauerhaft zu sichern. Alle Bäume, die neu gepflanzt werden, müssen einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm aufweisen.

Außerdem sind von dem im Geltungsbereich vorhandenen umfangreichen Baumbestand mehrere Einzelbäume, die nicht zum geschützten Biotop des Kleingewässers gehören, als besonders markant hervorzuheben: eine Eiche mit einer Höhe von 18 m und einem Kronendurchmesser von 8 m, ein Walnussbaum (Höhe 10 m, Kronendurchmesser 8 m) und ein mehrstämmiger Ahorn. Die drei Bäume befinden sich etwas südwestlich des geschützten Biotops. Diese Bäume prägen in besonderem Maße das Ortsbild.

Diese Bäume sind deshalb zwingend zu erhalten und werden im Bebauungsplan als Bäume mit Erhaltungsbindung festgesetzt. Da sich die Bäume im Bereich des geplanten Saunagartens befinden, können sie dort raumbildende und raumgliedernde Funktionen erfüllen, was im Hinblick auf die Aufenthaltsqualitäten dieses Bereichs zusätzlich von Bedeutung ist. Darüber hinaus dient der Erhalt der Bäume auch dem Biotop- und Artenschutz.

Zur langfristigen Sicherung der markanten ortsbildprägenden Situation wird zusätzlich festgesetzt, dass bei einem Abgang von einem dieser Bäume an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen ist.

Der Erhalt weiterer Bäume ist grundsätzlich aus gestalterischen und aus Natur- und Klimaschutzgründen anzustreben. Dies ist vom Vorhabenträger auch so geplant: Von den 175 Bäumen im Plangebiet soll etwa die Hälfte erhalten werden (siehe Baumbestandsliste in der Anlage zum Umweltbericht).

Ausgleichsmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, insbesondere durch Bodenversiegelung. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit §1a Abs. 3 BauGB ist im Bebauungsplan abschließend darüber zu entscheiden, wie die zu erwartenden Eingriffe gemindert, ersetzt oder ausgeglichen werden können.

Im Geltungsbereich stehen auf dem Baugrundstück etwa 3.000 m² vollversiegelte Flächen im Bereich der ehemaligen Stallungen sowie ca. 1.500 m² vollversiegelte und knapp 600 m² teilversiegelte Flächen im Bereich der Diedersdorfer Straße zur Verfügung, die entsiegelt werden können. Die Flächen der Stallanlagen sind allerdings bereits als Ausgleichsflächen für andere neue Bauflächen im FNP gebunden. Bei Inanspruchnahme dieser Flächen für eine Neubebauung, wie sie der Bebauungsplan vorbereitet, muss das entstehende Defizit an Ausgleichsflächen durch andere Maßnahmen ersetzt werden. Zusätzlich müssen dann noch die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Der Bebauungsplan setzt deshalb umfangreiche multifunktionale Ausgleichsmaßnahmen fest. Diese dienen vor allem dem Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotope (siehe Kapitel 2.6)

Östlich der Diedersdorfer Straße soll als Ausgleichsmaßnahme ein Gehölzsaum im Anschluss an die vorhandenen Gehölzflächen hergestellt werden (Maßnahmenfläche „A“). Dazu sollen ein Krautsaum und eine mehrschichtige Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern angelegt werden. Dabei sollen die Strauchpflanzungen in Gruppen zusammengefasst werden und die Bäume am Rand konzentriert werden. Damit der Gehölzsaum natürlich aussieht, sollen gelegentlich gehölzfreie Buchten integriert werden. Die Flächen erstrecken sich im Wechsel nördlich und südlich des geplanten öffentlichen Fußwegs (gesichert über die mit einem Gehrecht zu belastende Fläche), und können so zur zusätzlichen Attraktivität dieser Wegeverbindung beitragen.

Die nördlich anschließende Stellplatzanlage soll durch dichte (mindestens dreireihig), 5 m breite Laubgebüschpflanzungen in einer Höhe von mindestens 2 m zur offenen Landschaft eingefasst und zusätzlich durch Einzelbaumpflanzungen gegliedert und durchgegrünt werden. Durch das Zusammenspiel dieser Maßnahme können sowohl neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden als auch die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die große Stellplatzanlage minimiert werden. Die Einfassung der Stellplatzanlage durch Laubgebüschstreifen dient auch dem Artenschutz. So sollen akustische Störungen der Feldlerche, die auf den benachbarten Ackerflächen vorkommt, vermieden werden. Da Feldlerchen hohe vertikale Strukturen

meiden, wird gleichzeitig eine Höhenbeschränkung von 3,5 m für die Strauchpflanzungen festgesetzt, um den Lebensraum dieser Art nicht weiter einzuschränken.

Ähnliche Maßnahmen werden für die kleinere Stellplatzanlage westlich der Diedersdorfer Straße vorgesehen. Dort muss die Eingrünung nach Süden und Westen erfolgen, da an diesen Rändern bislang keine dichten Gehölzstrukturen existieren. Da sich im Bereich der festgesetzten Fläche für Stellplätze einige Bäume befinden, müssen nicht zwingend alle auf der Fläche festgesetzten Bäume neu gepflanzt werden. Bestehende Bäume sollen, wenn sie einen Stammumfang von mindestens 30 cm aufweisen und auf der Fläche dauerhaft erhalten werden, auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Westlich der Diedersdorfer Straße soll außerdem eine Streuobstwiese angelegt werden (Maßnahmenfläche „B“). Die Streuobstwiese soll bis an den neuen Fuß- und Radweg heranreichen. Auf der Fläche sollen vorrangig alte Obstbaumsorten gepflanzt werden. Unter den Bäumen soll eine Blumenwiese entwickelt werden. Auf diese Weise kann eine ökologisch sehr wertvolle Fläche entstehen, die gleichzeitig das Orts- und Landschaftsbild besonders bereichert. Es ist zu beachten, dass die Bäume nicht unmittelbar bis an den nordwestlichen Rand der Fläche gepflanzt werden dürfen, da zu dem angrenzenden Gewässers II. Ordnung ein mindestens 1 m breiter Schutzstreifen von dauerhafter Bepflanzung mit Gehölzen freigehalten werden muss (siehe Abschnitt „Gewässer II. Ordnung“ in Kapitel 3.5.6).

Darüber hinaus sollen auf unterschiedlichen Flächen im Plangebiet extensive Blühwiesen (Blumenwiesen) angelegt werden (Maßnahmenflächen „C“). Diese Flächen wurden nach der Offenlage des Bebauungsplans noch geringfügig um knapp 300 m² erweitert. Die Flächen sollen als Mähwiesen bewirtschaftet werden, wobei nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nur noch zweimal im Jahr gemäht werden darf. Durch Nutzungsextensivierung und Aushagerung können wieder artenreiche Lebensräume entstehen. Blumenwiesen bereichern in besonderem Maße das Landschaftsbild und bilden einen wertvollen Lebensraum für eine Vielzahl von Arten. Dazu gehören im Bereich der Fauna neben Vögeln vor allem auch Schmetterlinge und andere Insekten sowie Kleinstsäuger.

Die Maßnahmenflächen am östlichen Rand der Plangebietes (Maßnahmenfläche D) soll ebenfalls als Blühwiese entwickelt werden. Gleichzeitig ist auf dieser Fläche bereits ein Ersatzlebensraum für die Zauneidechse, die nicht in ihrem bisherigen Lebensraum im Bereich einer Aufschüttung im Nordwesten des Plangebiets verbleiben kann (siehe Abschnitt „Artenschutz“), geschaffen werden. Da die Fläche intensiv ackerbaulich genutzt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche bislang nicht durch Zauneidechsen besiedelt wurde. Aus der Zielstellung, ein Zauneidechsenhabitat zu entwíckeln, resultieren besondere Anforderungen an die Fläche und die Bewirtschaftung. So darf die Mahd nur einmal im Jahr und zwar frühestens ab Ende Oktober außerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechse erfolgen. Darüber hinaus soll die Fläche durch Habitathaufen aufgewertet werden. Abweichend von der Festsetzung im Entwurf des Bebauungsplans reichen gemäß Artenschutzrechtlicher Ausnahmegenehmigung[31] 4 Habeitathaufen (statt 8) aus. Dies entspricht etwa einem Habeitathaufen je 1.000 m².

[31] Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG für das Bauvorhaben vom 05.06.2023

Der Umweltbericht enthält weitere Maßnahmen zur Entwicklung des Habitats und zur Umsiedlung der Zauneidechsen (siehe Maßnahmen 8 bis 11).

Wichtig ist, dass bei allen Anpflanzungen heimische Arten verwendet werden, die standortgerecht sind, das heißt an diesem Standort mit den dortigen Bodenverhältnissen, dem Klima, den Nährstoffverhältnissen und den weiteren naturräumlichen Bedingungen gut zurechtkommen. Um dies sicherzustellen, enthält der Bebauungsplan ein Pflanzliste mit den zu verwendenden Bäumen und Sträuchern. Die Pflanzen müssen außerdem eine bestimmte Mindestqualität aufweisen, damit die Pflanzungen wirksam werden und ein adäquater Ausgleich erreicht werden kann. Bei Saatgut muss eine zertifizierte Regelsaatgutmischung regionaler Herkunft verwendet werden.

Durch die Fülle der Maßnahmen kann eine Durchgrünung und Eingrünung des Hotelstandortes erreicht werden, von der sowohl Natur und Landschaft als auch die Hotelgäste profitieren. Inhaltlich unterstützen die Maßnahmen damit die Konzeption des Öko-Hotels (siehe auch Kapitel 3.2).

Mit den festgesetzten Maßnahmen können die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft überwiegend ausgeglichen werden. Allerdings können die Ersatzpflanzungen für die Baumverluste nicht vollständig im Gebiet untergebracht werden. Die Baumfällungen, die der Vorhaben- und Erschließungsplan vorsieht, müssen gemäß der Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF[32] ausgeglichen werden. Legt man den aktuellen Stand der Planungen zugrunde, können voraussichtlich 87 Bäume, die unter den Schutz der BaumSchVO TF fallen, nicht erhalten werden. Dafür müssen 57 Ersatzbäume gepflanzt und zusätzlich ein Flächenausgleich erbracht werden. (Siehe Baumbestandsliste in der Anlage zum Umweltbericht.) Die Ersatzbäume sollen innerhalb des Geltungsbereiches gepflanzt werden, der dafür hinreichende Flächenpotenziale bietet. Ein Teil der Ersatzbäume wird im Bereich der östlichen Stellplatzanlage untergebracht werden, auf der gemäß Textfestsetzung 12.6 mindestens 30 Bäume gepflanzt werden müssen. Weitere Bäume sollen den Hotelkomplex eingrünen, andere die Wegeführung unterstützen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die möglichen Baumstandorte enthalten.

Der Flächenausgleich kann dagegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. Es ist deshalb zusätzlich eine externe Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Diese Maßnahme soll auf dem nahegelegenen Flurstück 70 (Flur 3, Gemarkung Mahlow) realisiert werden. Vorgesehen ist in Abstimmung mit der UNB die Anlage eines 10 m breiten mehrschichtigen Feldgehölzes mit mehr als 25 % Baumanteil auf einer Fläche von 1.164 m² (Maßnahme 12a). Die Maßnahme wird im Durchführungsvertrag und durch Grundbucheintrag gesichert. (Siehe auch Kapitel 2.5.2.13.)

[32] Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile vom 10. Dezember 2013, in der Fassung der Ersten Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 27. Februar 2017

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden umfangreiche faunistische Kartierungen durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen sind von den Planungen im Gebiet europäisch geschützte Vogelarten und streng geschützte Zauneidechsen betroffen. Fledermäuse nutzen das Gebiet potenziell als Jagdrevier, diese Funktion wird durch das Vorhaben aber nicht beeinträchtigt. Amphibien und geschützte Säuger und Insektenarten wurden nicht nachgewiesen. (Siehe Kapitel 2.3.2.)

Innerhalb des Plangebietes konnten 12 Brutvogelarten kartiert werden, weitere Arten nisten in angrenzenden Gehölzbeständen. Darunter befand sich zwar keine streng geschützte Art, aber mit der Feldlerche (Rote Liste Brandenburg und Deutschland) und dem Star (Rote Liste Deutschland) zwei gefährdete Arten. Lebensraum der Feldlerche sind die Ackerflächen im Osten des Plangebietes. Darüber hinaus sind mit einer Bruthöhle des Stars in einer Pappel südlich der Stallgebäude und zwei Revieren der Bachstelze, eines Nischenbrüters, ganzjährig geschützte Lebensstätten betroffen. Da die Pappeln nicht erhalten werden und die Stallgebäude abgerissen werden, droht bei der Verwirklichung der Planung ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. (Siehe auch Kapitel 2.3.2.3.)

Außerdem wurden im Bereich einer Aufschüttung nördlich des Beachvolleyballplatzes Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse nachgewiesen. Es wird von einer Population von etwa 20 Tieren im Plangebiet ausgegangen. Durch die Inanspruchnahme der Fläche droht auch hier ein Verlust der Lebensstätte, da die Aufschüttung verloren gehen wird und auch sonstige geeignete Habitatflächen im Plangebiet für die Bebauung in Anspruch genommen werden. Es droht deshalb auch hier ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. (Siehe auch Kapitel 2.3.2.4.)

Schließlich droht ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG noch bei Baumfällungen, dem Abriss von Gebäuden etc., wenn sich dort Vogelnester oder Nistplätze befinden.

Der drohende Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann aber durch unterschiedliche Maßnahmen abgewendet werden. Es kommen zum einen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zur Schadensbegrenzung als konfliktmindernde Maßnahmen in Betracht. Zum anderen besteht die Möglichkeit, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, so genannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) – funktionserhaltende Maßnahmen – vorzusehen. CEF-Maßnahmen setzen unmittelbar am Bestand der geschützten Arten an und dienen dazu, die ökologische Funktion der konkret betroffenen Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für die lokal betroffene Population in Qualität und Quantität im räumlichen Zusammenhang zu erhalten.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind bauvorbereitende Maßnahmen wie der Abriss von Gebäuden, die Fällung von Bäumen, Gehölzrodungen, das Abschieben der Vegetationsdecke etc. im Plangebiet grundsätzlich außerhalb der Brutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Andernfalls ist sicherzustellen und nachzuweisen, dass im Baufeld keine Vögel brüten. Höhlenbäume müssen ganzjährig auf die Existenz von Niststätten kontrolliert werden.

Für die Feldlerche bleibt nach Umsetzung der Planung ein Großteil des Reviers erhalten. Die geplante Eingrünung der Stellplatzanlage östlich der Diedersdorfer Straße mit Laubgebüschen entsprechend der textlichen Festsetzung 12.8 dient auch der Vermeidung von akustischen Störungen der Feldlerche durch die Anlage. Aus Artenschutzgründen erfolgt dabei eine Beschränkung der Höhe der Anpflanzungen auf 3,5 m. Von maßgeblichen optischen Störungen ist dagegen nicht auszugehen, da sich die geplante Anlage noch innerhalb des Wirkraums der Störung durch die südlich vorhandene Gehölzkante befindet.

Als Ersatz für die mit der Umsetzung der Planung verloren gehenden ganzjährig geschützten Niststätten der Bachstelze und des Stars sind zur Sicherung des Erhaltungszustandes der betroffenen Vogelarten mindestens 4 Halbhöhlenbrüter-Nistkästen an Gebäuden und 2 Nistkästen für Stare an Bäumen anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind die Ansprüche der unterschiedlichen Arten hinsichtlich Dimension, Typ und Ausrichtung zu beachten. Da die Maßnahmen zeitlich so durchgeführt werden müssen, dass der Erfolg der Maßnahmen vor dem vorgesehenen Eingriff eintritt, damit die ökologisch-funktionale Kontinuität gewährleitet wird, sind die Nistkästen bereits Anfang des Jahres 2024 angebracht worden: Die Niststätten für die Bachstelze wurden in unmittelbarer Nähe des Plangebietes an den neuen Wohngebäuden Teltower Straße 6-16 aufgehängt, die Nistkästen für den Star an den Bäume mit Erhaltungsbindung im südwestlich des Solls.

Darüber hinaus muss ein Ersatzlebensraum für die Zauneidechsen geschaffen werden. Auch diese Maßnahme wurde bereits umgesetzt. Wie bereits dargestellt, ist die im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen geplante Blumenwiese ganz im Osten des Plangebietes gleichzeitig durch die Anlage von Habitathaufen etc. als Lebensraum für die Zauneidechse gestaltet worden. Die Tiere wurden abgefangen und umgesiedelt. Dazu wurde bei der UNB eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG eingeholt. Die im Umweltbericht damit im Zusammenhang stehenden Maßnahmen (Maßnahmen M8-M11) zur Gestaltung des Lebensraums, zur Errichtung eines Reptilienschutzzauns, zum Fang und zur Umsiedelung etc. sind zu berücksichtigen.

Bei Beachtung aller vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG abgewendet werden.

Zum generellen Schutz der Fauna, insbesondere von nachtaktiven Insekten, im Geltungsbereich und den angrenzenden Gebieten wird empfohlen, für die Beleuchtung im Freien nur abgeschirmte, horizontal montierte Leuchten (Upward Light Ratio: ULR = 0 %) ohne Abstrahlung nach oben oder in die Umgebung zu nutzen. Es sollte Licht mit möglichst geringem Blauanteil verwendet werden, da dieser die Umweltbelastungen verstärkt. Die Farbtemperaturen sollten zwischen 1.800 Kelvin (amberfarben) und 3.000 Kelvin (warmweiß) liegen. Die Anstrahlung von Gebäuden, Bäumen und natürlichen Lebensräumen sollte unterbleiben. Schließlich gewährleistet eine effiziente Lichtsteuerung auch eine optimale Energieausnutzung und damit eine hohe Energieeffizienz.

Einfriedungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen die Einfriedungen grundsätzlich einen Charakter und eine Durchlässigkeit aufweisen, die der Lage am Rand des Siedlungsgebietes im Übergangsbereich zum offenen Landschaftsraum Rechnung trägt.

Zur Wahrung der optischen Durchlässigkeit und des Biotopverbundes wird festgesetzt, dass Einfriedungen als offene Zäune auszubilden sind. In Anlehnung an Nr. 55.6 der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO), die am 2. August 2018 außer Kraft getreten ist[33], sind offene Einfriedungen solche, die ein ungehindertes Durchsehen zulassen, wie z. B. Maschendrahtzäune. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,40 m nicht überschreiten. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch optische Barrieren können so weitgehend vermieden und ein harmonisches Einfügen in den Landschaftsraum sichergestellt werden. Die Einfriedungen müssen zudem einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufweisen. Ausgenommen davon sind nur Benjeshecken (Totholzhecken) sowie Reptilienschutzzäune, die temporär als Barriere aufgestellt werden.

Durch diese Festsetzungen soll für Kleinsäuger, Amphibien und Insekten etc. ein ungehindertes Passieren und Queren gewährleistet werden. Die Lebensräume dieser Tierarten sollen nicht durch undurchlässige Barrieren eingeschränkt werden.
Da lebende Hecken nicht zu den Einfriedungen gehören, bleibt die Zulässigkeit von Hecken im Geltungsbereich durch die Festsetzung zu den Einfriedungen unberührt.

3.5.5 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Es geht also um bestehende Festsetzungen, die der Bebauungsplan lediglich übernimmt. Auf dieser Grundlage werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan M50 „Öko-Hotel Mahlow Dorf” das Bodendenkmal 130153 „Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Dorfkern Mittelalter, Dorfkern Neuzeit“, die Stellplatzsatzung, die Baumschutzsatzung und die Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, der Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Brandenburg sowie ein bestehendes Leitungsrecht übernommen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dürfen diesen nachrichtlichen Übernahmen nicht widersprechen. Darüber hinaus resultieren für die Grundstückseigentümer im B-Plan-Gebiet bestimmte Pflichten.

Denkmalschutz

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich im Norden ein Bodendenkmal. Betroffen sind lediglich die kommunalen Straßenflurstücke der Diedersdorfer Straße und der Teltower Straße sowie der nördliche Teil des Flurstück 637 und das Flurstück 636 im Bereich der im Bau befindlichen privaten Verkehrsfläche und von Teilen des geplanten Fuß- und Radwegs. Außerdem grenzt mit dem Hof Zinnow in der Mahlower Dorfstraße 21 (Flurstück 488) ein Baudenkmal unmittelbar an.

[33] durch Bekanntmachung des MIL vom 13. Juli 2018 (ABl./18, [Nr. 30], S.649)

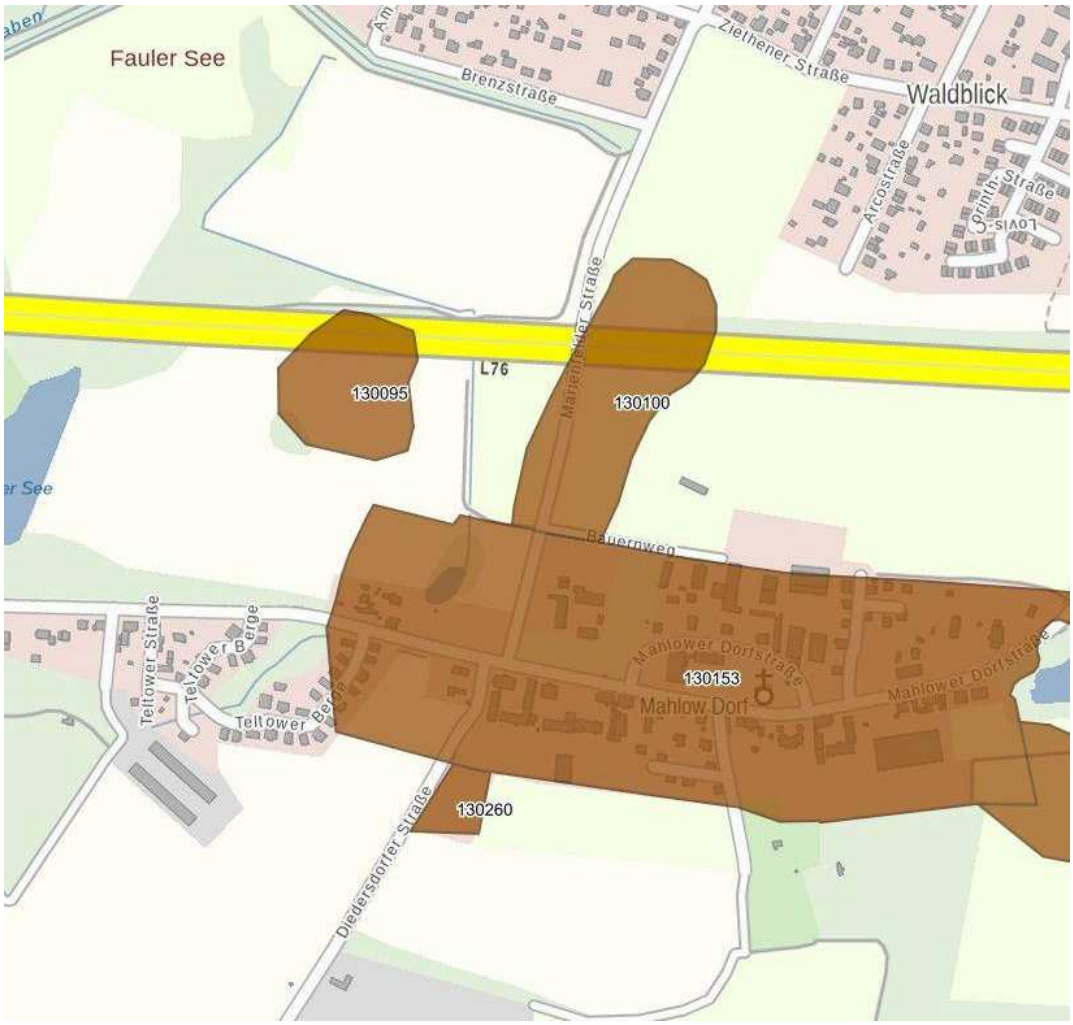


Abb. 48: Ausdehnung des Bodendenkmals[34]

In § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) werden Denkmale als „Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen [definiert], an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht.” Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG „bewegliche und unbewegliche Sachen, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen, Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden”.

Es ist deshalb Folgendes zu beachten:

Denkmale sind gemäß § 7 Abs. 1 BbgDSchG im Rahmen des Zumutbaren nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Sie sind außerdem so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist (§ 7 Abs. 2 BbgDSchG). Veränderungen und Maßnahmen an Denkmalen sowie Änderungen der Nutzung und der Bodennutzung dürfen nur nach Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises erfolgen (§ 9 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Alle Veränderungen und Maßnahmen sind zudem dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG), müssen

[34] GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 © Denkmaldaten/BLDAM 2022

also fachlich begleitet werden. Erdeingriffe müssen deshalb archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Damit ist voraussichtlich ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu beauftragen. Die Kosten für Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung oder Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals hat der Veranlasser der Eingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG).

Es ist außerdem der Umgebungsschutz des Baudenkmals Zinnower Hof zu beachten. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BbgDSchG bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, wer durch die Errichtung oder Veränderungen von Anlagen oder sonstige Maßnahmen die Umgebung eines Denkmals verändern will. Dadurch sollen Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes und der Wirkung des Denkmals sowie seiner Substanz ausgeschlossen werden. Dies betrifft nach Angaben der unteren Denkmalschutzbehörde insbesondere den Straßenausbau der Diedersdorfer Straße und eine mögliche Veränderung der Grundstückseinfriedung des Denkmals.

Alle Planungen in diesem Bereich, zum Ausbau der Diedersdorfer Straße und zur Anlage des Fuß- und Radwegs, zur Verlegung von Leitungen etc. sind deshalb frühzeitig mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) und der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis abzustimmen.

Es ist ferner im gesamten Plangebiet zu beachten, dass bei Erdarbeiten unvermutet entdeckte Bodendenkmale, wie z. B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc., gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich den Denkmalfachbehörden anzuzeigen sind. Die aufgefundenen Bodendenkmale müssen mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde auch länger, in unverändertem Zustand erhalten und vor Gefahren für die Erhaltung geschützt werden (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

Der Bereich um das Soll liegt zwar außerhalb des bekannten Bodendenkmals, die Untere Denkmalschutzbehörde empfiehlt aber trotzdem im Umkreis von 100 m eine frühzeitige archäologische Prospektion, da im nahen Umfeld an allen eiszeitlichen Kleingewässern Bodendenkmale aufgefunden wurden.

Stellplatzsatzung

Innerhalb des B-Plan-Gebietes gilt die Satzung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung). Es sind deshalb gemäß § 2 der Stellplatzsatzung bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen oder sonstigen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung bzw. in Anlehnung daran nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall herzustellen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich dabei nach der Nutzungsart und der Nutzfläche oder der Zahl der Besucherplätze oder Ähnlichem. Bei Beherbergungsbetrieben ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze von der Bettenzahl abhängig, bei gastronomischen Einrichtungen von der Gastraumfläche. Die Zahl der not-

wendigen Stellplätze für die geplanten Nutzungen im Plangebiet wurde auf dieser Grundlage detailliert ermittelt. Wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlage dies erfordern oder zulassen, kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze gemäß § 5 der Satzung auch erhöht oder verringert werden. (Siehe auch Abschnitte „Stellplatzsatzung“ in Kapitel 1.2.5 und „Flächen für Stellplätze“ in Kapitel 3.5.2.)

Baumschutzsatzung

Ein Teil der innerhalb des Plangebietes stehenden Bäume fällt mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes unter die Satzung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow zum Schutz von Bäumen (BaumSchS), die gemäß § 1 Abs. 1 für B-Plan-Gebiete gilt. Bis dahin gilt die Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF (siehe auch Abschnitt „Ausgleichsmaßnahmen“ in Kapitel 3.5.4).

Der Schutz betrifft bestimmte Baumarten mit einem in der Satzung definierten Stammumfang. Diese Bäume werden in § 2 der Satzung zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.

Die geschützten Bäume, ihr Kronen- und Wurzelbereich dürfen gemäß § 4 Abs. 1 Baumschutzsatzung nicht beseitigt, beschädigt, in ihrem Aufbau wesentlich verändert oder durch andere Maßnahmen nachhaltig beeinträchtigt werden. Das Verbot umfasst gemäß § 4 Abs. 2 insbesondere auch die Befestigung des durch die Kronentraufe begrenzten Wurzelbereichs mit einer wasserundurchlässigen Decke sowie Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen im Bereich der Kronentraufe.

Diese verbotenen Handlungen bedürfen einer vorherigen Genehmigung durch die Gemeindeverwaltung (§ 7 Abs. 1 Baumschutzsatzung). Die Beseitigung von geschützten Gehölzen ist in der Regel durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Der Umfang der Ersatzpflanzungen richtet sich nach Anlage 1 der Satzung. In Anlage 3 enthält die Baumschutzsatzung eine Liste der Laubbaumarten für Ersatzpflanzungen.

Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser

Für das B-Plan-Gebiet gilt die Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Gemäß § 3 der Satzung ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser – soweit es unbelastet ist – grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu beseitigen. Die Beseitigung soll vorrangig durch Versickerung erfolgen. Möglich ist aber auch die Beseitigung des Niederschlagswassers durch Verregnung, Verrieselung oder unmittelbare Einleitung in ein Gewässer. Es sind grundsätzlich alle Möglichkeiten für eine oberirdische Versickerung auszuschöpfen.

Um dieser Anforderung nachzukommen, wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Entwässerungskonzept entwickelt (siehe auch Kapitel 3.2).

Schutzbereiche des Flughafens Berlin-Brandenburg

Aufgrund der Nähe zum Flughafen Berlin-Brandenburg befindet sich das Plangebiet teilweise im Bauschutzbereich, der am 21.01.2011 rechtskräftig geworden ist (vgl. Kartendarstellung im Übersichtslageplan Bauschutzbereich gem. § 12 Luftverkehrsgesetz, Stand 27.03.2012). Betroffen ist der südöstliche Teil des Geltungsbereichs. Dieser befindet sich in einem Bereich mit Bauhöhenbeschränkungen zwischen ca. 115 bis 125 m über Normalhöhenull (NHN). Bezogen auf die Geländehöhen im Plangebiet, die maximal knapp 53 m ü. NHN betragen, wären Gebäude mit Höhen über 60 m möglich, ohne dass es einer Zustimmung gemäß § 12 Abs. 3 LuftVG durch die Luftfahrtbehörde bedarf. Gebäude mit diesen Höhen sind im Plangebiet nicht zulässig (siehe Abschnitt „Maß der baulichen Nutzung“ in Kapitel 3.5.2).

Leitungsrechte

Quer durch das Plangebiet verläuft in Nordost-Südwest-Richtung eine DN 300 Trinkwasserhauptleitung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Blankenfelde-Mahlow. Im Grundbuch ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit ein Trinkwasserleitungsrecht (einschließlich Schutzstreifen) zugunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes eingetragen. Dieses wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Der Schutzstreifen der Leitung beträgt insgesamt 6 m (je 3 m pro Seite). Es ist zu beachten, dass innerhalb des Schutzstreifen keine Bauwerke errichtet werden dürfen und der Schutzstreifen darüber hinaus auch von Bewuchs, der die Leitung oder deren Instandhaltung beeinträchtigen könnte, freizuhalten ist. Flächen innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur leicht befestigt werden. Es muss außerdem eine Mindestüberdeckung von 1,5 m gewährleistet werden. Auch das Lagern von Schüttgütern oder Baustoffen ist nicht zulässig.

3.5.6 Hinweise

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes gibt es ein nach § 18 BbgNatSchAG in Verbindung mit § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (siehe auch Abschnitt „Geschützte Biotope“ in Kapitel 1.2.5). Es handelt sich dabei um das am Rand des Geltungsbereichs gelegene Soll, das als temporäres Kleingewässer naturnah, unbeschattet einschließlich der standorttypischen Gehölzsäume geschützt ist.

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erhebliche Beeinträchtigung des geschützten Biotops führen können, verboten. Dies sind nach § 18 Abs. 2 BbgNatSchAG vor allem die Intensivierung oder Änderung der Nutzung und der Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen.

Es ist beabsichtigt, das gesetzlich geschützte Biotop in seinem Bestand zu sichern. Es erfolgt daher eine Festsetzung als Grünfläche und zusätzlich die Überlagerung mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft (siehe Abschnitte „Grünflächen“ in Kapitel 3.5.2 und „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern

und sonstigen Bepflanzungen“ in Kapitel 3.5.4). Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens ist der Schutz des geschützten Biotops bestmöglich zu gewährleisten.

Gewässer II. Ordnung

Das im Geltungsbereich gelegene Soll ist gleichzeitig Gewässer II. Ordnung. Dies gilt darüber hinaus für den offenen Graben, der zwischen den Flurstücken 373 und 638 und nach kurzer Unterbrechung in nordöstlicher Richtung weiter auf dem Flurstück 638 verläuft (Gewässer Z1748021), obwohl dieser seit Jahren kein Wasser führt. Das Gewässer II. Ordnung umfasst dabei jeweils auch die Böschungen.

Es ist zu beachten, dass die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in, über und unter den Gewässern II. Ordnung sowie landeinwärts in einem Abstand von 5 m von der Böschungskante gemäß § 87 Brandenburgisches Wassergesetz der Genehmigungspflicht durch die Untere Wasserbehörde unterliegen. Dazu gehören beispielsweise neben Gebäuden auch Leitungen. Dies gilt außerdem für den geplanten Durchlass zwischen den unterbrochenen Grabenabschnitten, der den Forderungen der Unteren Wasserbehörde entsprechend hergestellt werden soll. Ausgenommen von der Genehmigungspflicht sind lediglich Anlagen, die der erlaubnispflichtigen Benutzung, der Gewässerunterhaltung oder dem Ausbau des Gewässers dienen oder die einer anderen behördlichen Zulassung, wie beispielsweise einer Baugenehmigung gemäß Brandenburgischer Bauordnung, bedürfen..

Neben den besonderen Genehmigungspflichten für Anlagen in, an, über und unter den oberirdischen Gewässern ist zu beachten, dass die Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 4 besonders geschützt sind. Dort ist es gemäß § 38 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) verboten, standortgerechte Bäume und Sträucher zu entfernen oder nicht standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Zulässig sind lediglich Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Von den Verboten ist ansonsten nur im Ausnahmefall eine Befreiung möglich.

Die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung obliegt in Brandenburg gemäß § 79 BbgWG den Unterhaltungsverbänden. Unterhaltungspflichtig für die Gewässer im Geltungsbereich ist der Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“. Den Umfang der Gewässerunterhaltung regelt § 39 WHG in Verbindung mit § 78 BbgWG.

Der Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ fordert entlang des Grabens einen 1 m breiten Schutzstreifen und einen 5 m breiten Arbeitsstreifen ab Böschungsoberkante. Schutzstreifen und Arbeitsstreifen müssen von Bebauung und zusätzlicher dauerhafter Bepflanzung freigehalten werden. Zwischen dem Wasser- und Bodenverband der Unteren Wasserbehörde wurde im Rahmen einer gemeinsamen Begehung die Lage des Arbeitsstreifens abgestimmt:

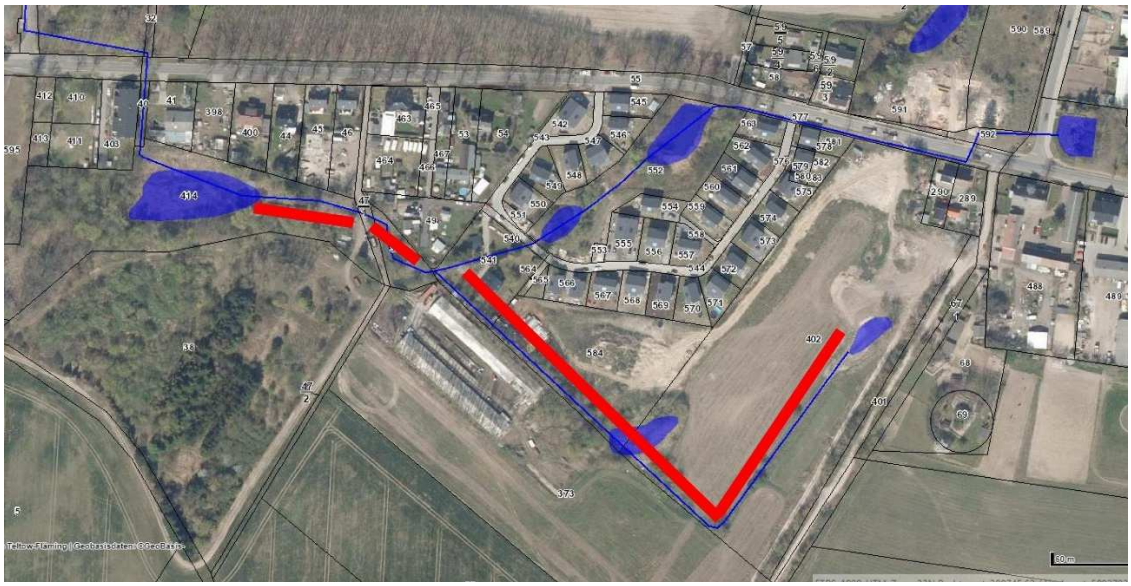


Abb. 49: Lage der Gewässer II. Ordnung und des erforderlichen 5 m breiten Arbeitsstreifens[35]

Ein Befahren des Arbeitsstreifen und ein temporäres Ablagern von Räumgut muss deshalb auch im Bereich der festgesetzten Blumenwiesen, soweit sie sich in den Arbeitsstreifen erstrecken, gewährleistet werden.

3.5.7 Sonstiges

Ver- und Entsorgung

Im nördlich des Plangebietes gelegenen Straßenzug Teltower Straße / Mahlower Dorfstraße und teilweise auch in der Diedersdorfer Straße befindet sich bereits umfangreicher Leitungsbestand, über den die Versorgung der Grundstücke in Mahlow Dorf erfolgt. Das Vorhabengrundstück soll, soweit noch kein Anschluss besteht, an diese Netze angeschlossen werden, um eine ausreichende Versorgung mit Medien sicherzustellen.

Es wird davon ausgegangen, dass Netzerweiterungen bzw. Netzanpassungen zur Versorgung des Gebietes grundsätzlich möglich sind. Im Rahmen der konkreten grundstücksbezogenen Erschließungsplanung sind die Anforderungen der zuständigen Versorgungsunternehmen hinsichtlich Kabeltrassen etc. zu beachten.

Gleichzeitig ist bei allen Folgeplanungen der auf dem Vorhabengrundstück bereits vorhandene Anlagenbestand zu berücksichtigen, sofern dieser erhalten wird. Die konkreten Planungen sind deshalb frühzeitig mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Dies betrifft vor allem Baumaßnahmen, aber auch Baumpflanzungen, da in der Regel beidseitige Schutzstreifen zu den Leitungen eingehalten werden müssen. Konkrete Maße sind den Richtlinien und Kabelschutzanweisungen der Leitungsträger zu entnehmen.

[35] aus: Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Dahme-Notte“ zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 20.12.2022

Der Vorhabenträger wird sich im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan dazu verpflichten, alle für die Ver- und Entsorgung erforderlichen medientechnischen Anlagen herzustellen. Er wird dazu entsprechende Verträge mit den Versorgungsträgern abschließen.

Löschwasserversorgung / Brandschutz

Im B-Plan-Gebiet muss eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes ist gemäß § 2 Abs. 1 des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (BbgBKG) die Gemeinde. Die geplante Nutzung im Plangebiet erfordert zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung eine Mindestlöschwassermenge von 1.600 l pro Minute, das entspricht 96 m³ pro Stunde, für eine Dauer von 2 Stunden. Die Entfernung zwischen Löschwasserentnahmestelle und dem entferntesten Gebäudeteil darf dabei 300 m nicht überschreiten.

Zur Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung sind im Sondergebiet zwei Löschwasserbrunnen als Löschwasserentnahmestellen geplant, durch die eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann. Diese befinden sich in der Nähe der geplanten Feuerwehrbewegungsflächen.

Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr müssen gemäß der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr[36] eine lichte Breite von mindestens 3 m und eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m haben. Die Zu- und Durchfahrten sowie Aufstellung- und Bewegungsflächen müssen von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Altbergbau

Südlich des östlichen Teils des Plangebietes befindet sich die Fläche des ehemaligen Sandtagebaus Mahlow. Die Flächen unterliegen nicht mehr der Bergaufsicht. Bei Baumaßnahmen im benachbarten Bereich empfiehlt das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) eine geotechnische Baugrundbegutachtung, die die bergbaulichen Verhältnisse berücksichtigt. Beim LBGR kann auf Antrag auch Einsicht in vorhandene Unterlagen genommen werden.

Kampfmittelfreiheit

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

[36] Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 – (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009).

3.5.8 Flächenbilanz

Im Plangebiet werden folgende Flächen in Anspruch genommen:

Sondergebiet „Hotel“		31.264 m²
davon:	Fläche für Stellplätze	9.258 m²
öffentliche Grünflächen		1.033 m²
private Grünflächen		37.615 m²
davon:	Sport- und Spielflächen	1.779 m²
	Flächen für Maßnahmen	31.692 m²
Flächen für die Landwirtschaft		7.017 m²
Verkehrsflächen		6.904 m²
davon:	öffentliche Straßenverkehrsflächen	4.938 m²
	öffentliche Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	1.747 m²
	private Verkehrsflächen	219 m²
Gesamtfläche		**83.833 m²**

4. Durchführungsvertrag

Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow wird vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des vereinbarten Vorhabens innerhalb einer konkreten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Der Durchführungsvertrag wird insbesondere folgende Verpflichtungen des Vorhabenträgers enthalten:

- Durchführung des Vorhabens innerhalb einer festgelegten Frist;
- Umsetzung des Vorhabens gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans, gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan und Projektbeschreibung (hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Zimmer, Unterbringung der Stellplätze etc.);
- Ausbau der Diedersdorfer Straße entsprechend der Erschließungsplanung und kostenfreie Übertragung der noch nicht kommunalen Flächen an die Gemeinde;
- Herstellung eines separaten Fuß- und Radweges und anschließende kostenfreie Übertragung an die Gemeinde;
- kostenfreie Übertragung der festgesetzten öffentlichen Grünflächen zwischen Diedersdorfer Straße und dem Fuß- und Radweg an die Gemeinde;
- Übernahme sämtlicher Kosten, die mit den Grundstücksübertragungen im Zusammenhang stehen, z. B. Teilungsvermessung, Notarkosten;
- Übernahme sämtlicher Verpflichtungen zum Ausgleich der durch den Straßenausbau und die Anlage des Fuß- und Radwegs verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft;
- Übernahme sämtlicher Verpflichtungen zum Ersatz der durch den Straßenausbau und die Anlage des Fuß- und Radwegs verursachten Fällungen von Bäumen, die unter die Baumschutzverordnung des Landkeises oder die kommunale Baumschutzsatzung fallen;
- Begründung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Sicherung einer öffentlich zugänglichen Durchwegung des Hotelgeländes westlich der Diedersdorfer Straße und der Grünflächen südlich der Stellplatzanlage östlich der Diedersdorfer Straße;
- Begründung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Sicherung einer öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Teltower Straße und dem neuen Fuß- und Radweg;
- Bereitstellung und Sicherung von mindestens 17 Stellplätzen auf der Stellplatzanlage Ost für die öffentliche Nutzung;
- Umsetzung der im Plangebiet gelegenen Ausgleichsmaßnahmen und Durchführung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gemäß Pflege- und Entwicklungskonzept;
- Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 70 (Flur 3, Gemarkung Mahlow) als Ersatz für Baumfällungen entsprechend dem bestätigten Maßnahmenblatt;
- Herstellung aller für die Ver- und Entsorgung erforderlichen medientechnischen Anlagen;
- Herstellung eines Durchlasses zwischen den Teilen des im Gebiet verlaufenden Grabens Z1748021;

- Übernahme sämtlicher im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplanes entstehenden Kosten.

5. Auswirkungen des Bebauungsplans

Gemäß § 2a Satz 2 BauGB sind in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf auch die voraussichtlichen wesentlichen Auswirkungen des Plans entsprechend dem Stand des Aufstellungsverfahrens darzulegen. Zu den wesentlichen zu berücksichtigenden Auswirkungen gehören in der Regel die stadtplanerischen Auswirkungen, die Auswirkungen auf die Umwelt, die sozialen Auswirkungen und die Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung, die Auswirkungen auf die Infrastruktur, die verkehrlichen, die finanziellen und die personalwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die zur Umsetzung erforderlichen bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen.

5.1 Stadtplanerische Auswirkungen

Mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann im Ortsteil Mahlow ein zusätzlicher attraktiver Anziehungspunkt für die Naherholung und sonstige touristische Nutzung geschaffen werden, der sich in die bereits im Ortsteil vorhandene Infrastruktur für die landschaftsbezogene Erholung (Erlebnis-Landschaft im Bereich der ehemaligen Deponie, Strandbad, Campingplatz etc.) einfügt. Davon können wichtige Impulse für die weitere Entwicklung des Ortsteils, insbesondere des Dorfkerns von Mahlow ausgehen, die auch die lokale Wertschöpfung stärken können.

Es können außerdem wichtige Zielstellungen des Rahmenplans zur Freiraumentwicklung Mahlow Dorf umgesetzt werden: Mit der Beseitigung der leerstehenden Stallgebäude werden die massiven Störungen des Ortsbilds in diesem Bereich behoben. Von besonderer Bedeutung ist darüber hinaus die Verknüpfung der Teilräume durch eine neue Wegeverbindung: der geplante öffentliche Fußweg zwischen dem Abzweig von der Teltower Straße und den Erholungsflächen im Bereich der Deponie wird die bestehende Lücke im Wegesystem schließeb. Auch für Radfahrer wird eine neue straßenunabhängige Wegeverbindung entlang der Diedersdorfer Straße entstehen. Und schließlich können zusätzliche Stellplätze, die für die öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen werden, die vorhandenen Defizite im Bereich des ruhenden Verkehrs ausgleichen.

5.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden im Umweltbericht dargelegt. Dieser enthält unter anderem eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter. Der Umweltbericht ist Teil dieser Begründung (siehe Kapitel 2). In Kapitel 2.7 enthält der Umweltbericht eine allgemein verständliche, nichttechnische Zusammenfassung.

5.3 Soziale Auswirkungen und Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Bewohner. Auswirkungen resultieren für die ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung, da diese nicht in der bisherigen Form weitergeführt werden kann bzw. aufgegeben werden muss. Da der Eigentümer der Flächen

gleichzeitig Vorhabenträger ist, kann davon auszugehen, dass sich dies nicht gravierend nachteilig auswirkt.

Mit Umsetzung der Straßenplanung muss außerdem die private Nutzung, die sich im Norden des Plangebietes auf Teile des Straßenflurstücks der Diedersdorfer Straße erstreckt, aufgegeben werden. Da diese Nutzung aber nicht legal und ohne Zustimmung der Gemeinde erfolgt ist, mussten die Nutzer damit rechnen, dass die Nutzung irgendwann aufgegeben werden muss. Auch aus der zeitweisen Duldung durch die Gemeinde können keine Ansprüche abgeleitet werden.

Für die Bewohner von Mahlow Dorf wird die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht zu erheblichen Veränderungen führen. Es ist mit steigenden Besucherzahlen im Ort zu rechnen, verbunden mit einem etwas erhöhten Verkehrsaufkommen auf den innerörtlichen Straßen, insbesondere auf der Teltower Straße und der Mahlower Dorfstraße. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes wird dadurch aber nicht beeinträchtigt.

Die Gefahr nachteiliger Auswirkungen auf die in der Umgebung wohnenden Menschen durch Immissionen wurde im Rahmen eine Schallimmissionsprognose untersucht. Im Ergebnis werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Umgebung an allen betrachteten Orten erheblich unterschritten (siehe Abschnitt „Immissionsschutz“ in Kapitel 1.2.5).

Der Bebauungsplan hat deshalb keine gravierenden nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in Mahlow Dorf wohnenden oder arbeitenden Menschen.

Weitere Auswirkungen, die im Hinblick auf nachbarschützende Belange Berücksichtigung finden müssten, resultieren nach aktuellem Erkenntnisstand nicht

Insgesamt ist einzuschätzen, dass die Bewohner des Ortsteils von dem Vorhaben durch die zusätzlichen Besucher, die zusätzliche Infrastruktur und die neuen Wegeverbindungen eher profitieren.

5.4 Auswirkungen auf die öffentliche Infrastruktur

Die Gemeinde muss im Rahmen der kommunalen Pflichtaufgaben für eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Infrastruktureinrichtungen und -anlagen sorgen. Zur öffentlichen Infrastruktur gehört sowohl die technische Infrastruktur, wie z. B. die Verkehrsinfrastruktur, als auch die soziale Infrastruktur, wie beispielsweise Bildungs- und Kultureinrichtungen.

Der Bebauungsplan zieht keine Bedarfe im Bereich der sozialen Infrastruktur nach sich, da er lediglich Betriebswohnungen zulässt. Dies wird keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung der Gemeinde haben.

Die technische Infrastruktur muss zur Versorgung des Plangebietes an die Erfordernisse angepasst werden. Dazu verpflichtet sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (siehe Kapitel 4).

5.5 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden 2022 im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung[37] betrachtet. Dabei wurde zur Ermittlung der aktuellen Verkehrsbelastungen an einem Werktag (Dienstag, den 28.05.2022) eine Knotenstromzählung am Knotenpunkt Teltower Straße / Diedersdorfer Straße / Marienfelder Straße durchgeführt. Es wurden neben dem Kfz-Verkehr auch der Schwerverkehr und der Radverkehr erfasst.

Anschließend wurde der durch das Vorhaben induzierte Verkehr, getrennt nach den Nutzungsarten Hotel, Restaurant und Wellness prognostiziert. Im Ergebnis ist in der Diedersdorfer Straße ungefähr mit einer Verdreifachung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Diese betrifft allerdings nicht den Schwerlastverkehr, da dieser überwiegend durch den Recyclingbetrieb verursacht wird. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ist weiterhin gegeben. Selbst bei einer Verdoppelung des prognostizierten Verkehrsaufkommens, würde der Knotenpunkt noch in die Qualitätsstufe A (sehr geringe Wartezeiten, Knotenpunkt leistungsfähig) eingestuft.[38]

In Mahlow Dorf wird die Umsetzung des Bebauungsplans zwar zu einer Mehrbelastung der Straßen führen, von der neben der Diedersdorfer Straße vor allem die Mahlower Dorfstraße betroffen sein wird, diese wird aber gemäß Immissionsprognose keine unverträglichen Emissionen erzeugen. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) können an allen Immissionsorten eingehalten werden[39].

5.6 Notwendige bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Im Bebauungsplan wird grundsätzlich die Nutzung unabhängig vom Zuschnitt der Grundstücke festgesetzt. Vielfach ist es daher erforderlich, dass die Grundstückszuschnitte verändert werden, um die beabsichtigte bauliche oder sonstige Nutzung vorzubereiten. Dies betrifft im Plangebiet Teile der für die Erschließung vorgesehenen Flächen: Die Flächen, die für den geplanten öffentlicher Fuß- und Radweg benötigt werden, befinden sich derzeit überwiegend noch nicht im kommunalen Eigentum. Es ist beabsichtigt, dass der Vorhabenträger den Fuß- und Radweg herstellt und anschließend einschließlich der zwischen der Diedersdorfer Straße und dem Fuß- und Radweg gelegenen Flächen, die der Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen festsetzt, der Gemeinde überträgt, soweit diese noch nicht Eigentümerin der Flächen ist.

Zu den weiteren Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes notwendig sind, gehört die Herstellung der Anlagen zur Erschließung entsprechend der Erschließungsplanung. Die Erschließung ist gemäß § 123 Abs. 1 BauGB grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt. Im Durchführungsvertrag wird der Vorhabenträger zur Herstellung der Erschließungsanlagen verpflichtet.

[37] Verkehrsuntersuchung B-Plan M50 Ökohotel Mahlow Dorf, 15831 Blankenfelde-Mahlow. Stand 01.09.2022. Erstellt durch die BERNARD Gruppe
[38] vgl. ebenda
[39] vgl. Schallimmissionsprognose B-Plan M50 „Öko-Hotel in Mahlow Dorf“ in Blankenfelde-Mahlow, S. 20 f.

5.7 Finanzielle Auswirkungen

Da sich der Vorhabenträger zur Übernahme sämtlicher Planungskosten und Kosten für die Umsetzung des Bebauungsplanes verpflichtet, entstehen der Gemeinde keine direkten Folgekosten.

5.8 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

6. Grundlagen der Verfahrensdurchführung

6.1 Verfahrensablauf

Bebauungspläne werden von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufgestellt (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Dies gilt auch für vorhabenbezogen Bebauungspläne. Die Verfahrensschritte zur Aufstellung der Bauleitpläne, an die die Gemeinde sich halten muss, hat der Gesetzgeber im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Dieses enthält unter anderem Bestimmungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden an der Planung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens.

Die Gemeindevertreter von Blankenfelde-Mahlow haben am 19.05.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans M50 „Öko-Hotel Mahlow Dorf” beschlossen.

Der Vorentwurf zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 14. November 2022 bis zum 15. Dezember 2022 der Öffentlichkeit vorgestellt. In diesem Rahmen konnte sich die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren. Darüber hinaus hatten die Bürger Gelegenheit, ihre Vorschläge und Kritik zum Vorentwurf des Bebauungsplans vorzubringen.

Gleichzeitig wurden entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB auch die Behörden und Nachbargemeinden aufgefordert, sich zum B-Plan-Vorentwurf zu äußern, und zwar insbesondere auch im Hinblick auf den aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Über die eingegangenen Äußerungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben die Gemeindevertreter beraten und im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB, der die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander vorschreibt, entschieden. Das Ergebnis dieser Abwägung war die Überarbeitung des Vorentwurfs und die Erstellung des förmlichen Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der die Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte bildete.

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung konnten sich die Bürgerinnen und Bürger ein weiteres Mal an der Diskussion über den Bebauungsplan beteiligen. Dazu wurde der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat, vom 17.07.2023 bis zum 16.08.2023, im Internet veröffentlicht und gleichzeitig öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung waren am 10.07.2023 im Amtsblatt der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht worden. In dieser Zeit hat jedermann die Möglichkeit, Anregungen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorzubringen. Gleichzeitig wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ein weiteres Mal um ihre Stellungnahmen gebeten.

Die Gemeinde ist gemäß § 3 Abs. 2 Sätze 4 und 5 BauGB verpflichtet, sämtliche Stellungnahmen gründlich zu prüfen. Die Gemeindevertreter entscheiden über die Stellungnahmen gemäß dem Abwägungsgebot von § 1 Abs. 7 BauGB. Die Entscheidung muss mitgeteilt werden.

Im Ergebnis der Abwägung erfolgten lediglich redaktionelle Klarstellungen und Ergänzungen der Begründung. Darüber hinaus erforderten Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplans geringfügige Anpassungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Diese führen aber nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen der Öffentlichkeit oder der Behörden und begründen daher keine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Die nach dem letzten Beteiligungsverfahren veränderten Rechtsgrundlagen (insbesondere BauGB, BauNVO, BbgBO) haben keine Auswirkungen auf die Planinhalte.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird schließlich von den Gemeindevertretern als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses oder der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft. Jedermann kann dann den Bebauungsplan und die Begründung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Tabellarische Übersicht Verfahren vorhabenbezogener Bebauungsplan M50[40]

1	**Aufstellungsbeschluss** (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	19.05.2022	(BSV-Nr. GV 17/3/2022)
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	07.11.2022	Nr. 11/2022
2	**Landesplanerische Anfrage** (vgl. Landesplanungsvertrag)	Schreiben vom	13.07.2021	
		Antwort vom	07.09.2021	
	Vorentwurf			
3	**Billigung des Vorentwurfs**	Beschluss vom	20.10.2022	(BSV-Nr. GV 38/9/2022)
	Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Schreiben vom	31.10.2022	
4	**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	07.11.2022	Nr. 11/2022
	Auslegung (Zeitraum)		14.11. - 15.12.2022	
	Entwurf			
5	Billigung Entwurf	Beschluss vom	29.06.2023	(BSV-Nr. GV 25/2023)
6	**Förmliche Beteiligung der Behörden** (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Schreiben vom	07.07.2023	
7	**Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 2 BauGB)			
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	10.07.2023	Nr. 10/2023
	Veröffentlichung (Zeitraum)		17.07. - 16.08.2023	
8	Abwägungsbeschluss	Beschluss vom	25.04.2024	(BSV-Nr. GV 49/2023)
	Mitteilung Abwägungsergebnis	Schreiben vom	02.07.2024	

[40] Daten zu Abwägungsbeschluss, Satzung und Inkrafttreten nachträglich ergänzt.

9	**Satzung**			
	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	25.04.2024	(BSV-Nr. GV 50/2023)
10	**Inkrafttreten**			
	Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	Amtsblatt vom	24.05.2024	Nr. 12/2024

6.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung– PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 d*es* Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 28.09.2023 (GVBl. I/23 Nr. 18)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Ersten Gesetzes zur Änderung des Elektro- und Elektronikgerätegesetzes, der Entsorgungsfachbetriebeverordnung und des Bundesnaturschutzgesetzes v. 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 Nr. 3, ber. GVBl. I/13 Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 1 Absatz 5 des Gesetzes zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes und der Naturschutzzuständigkeitsverordnung vom 25.09.2020 (GVBl. I/20 Nr. 28)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren im Verkehrsbereich und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2021/1187 über die Straffung von Maßnahmen zur rascheren Verwirklichung des transeuropäischen Verkehrsnetzes vom 22.12.2023 (BGBl. I Nr. 409)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl. I/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung wasserrechtlicher Vorschriften vom 04.12.2017 (GVBl. I/17 Nr. 28)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I/04 Nr. 09), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. I/23 Nr. 16)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I/04 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Waldgesetzes des Landes Brandenburg vom 30.04.2019 (GVBl. I/19 Nr. 15)

Anhang

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
A 113	Autobahn 113
BauGB	Baugesetzbuch
BaumSchS	Baumschutzsatzung
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BbgDSchG	Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz
BER	Flughafen Berlin Brandenburg
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BLDAM	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
BÜL	Bewässerungsüberleiter
B 96	Bundesstraße 96
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
cm	Zentimeter
d. h.	das heißt
DHHN	Deutsches Haupthöhennetz
etc.	et cetera
FNP	Flächennutzungsplan
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
h	Stunde
ha	Hektar
INSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
i. V. m.	in Verbindung mit
Kfz	Kraftfahrzeug
km	Kilometer
LEP FS	Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
LuftVG	Luftverkehrsgesetz
LWaldG	Landeswaldgesetz
L 76	Landesstraße 76
m	Meter
MIV	Motorisierter Individualverkehr
mm	Millimeter
m²	Quadratmeter
NHN	Normalhöhen-Null

Nr.	Nummer
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
o. g.	oben genannte(r, s)
OK	Oberkante baulicher Anlagen
Pkw	Personenkraftwagen
PV	Photovoltaik
RE	Regionalexpress
S.	Seite
tw.	teilweise
u. a.	unter anderem / und andere
ü.	über
UNB	Untere Naturschutzbehörde
UG	Untersuchungsgebiet
VEP	Vorhaben- und Erschließungsplan
vgl.	vergleiche
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

Quellenverzeichnis

Blankenfelde-Mahlow 2035. Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INSEK) der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Bearbeitet durch GRUPPE PLANWERK, Stand 06.10.2021

Denkmalliste des Landes Brandenburg. Landkreis Teltow-Fläming. Stand 31.12.2022

Erschließung B-Plan-Gebiet M50 „Öko-Hotel“, Lageplan / Höhenplan Diedersdorfer Straße. Entwurfsplanung, Stand 19.01.2024. Erstellt durch die Partnergesellschaft Frommeyer und Kaufmann – Bauingenieure, Hoppegarten

Erschließung B-Plan-Gebiet M50 „Öko-Hotel“, Übersichtslageplan Koordinierter Leitungsplan. Vorplanung, Stand 01.03.2024. Erstellt durch die Partnergesellschaft Frommeyer und Kaufmann – Bauingenieure, Hoppegarten

Flächennutzungsplan für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht. Fassung gemäß Beitrittsbeschluss Stand September 2011. Erstellt durch die LANDPLAN GmbH, Erkner

Flächennutzungsplan für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. 1. Änderung. Planzeichnung und Begründung. Fassung gemäß Feststellungsbeschluss vom 28.09.2017. Erstellt durch die LANDPLAN GmbH, Erkner

Flächennutzungsplan für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. 2. Änderung. Planzeichnung und Begründung. Fassung gemäß Feststellungsbeschluss vom 28.09.2017. Erstellt durch die LANDPLAN GmbH, Erkner

Flächennutzungsplan für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. 8. Änderung. Planzeichnung und Begründung. Fassung gemäß Feststellungsbeschluss vom 13.09.2023. Erstellt durch SPOK Stadtplanung B. Krause, Berlin

Gemeinsamer Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS). In der Fassung vom 30. Mai 2006

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin (LEPro). In der Fassung vom 1. November 2003

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin 2007 (LEPro 2007). In Kraft getreten am 01. Februar 2008

Integriertes Klimaschutzkonzept Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Endbericht, Stand 26.10.2017. Bearbeitet durch seecon Ingenieure GmbH, Berlin

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Festlegungskarte, Textliche Festlegungen und Begründung. In Kraft getreten am 1. Juli 2019

Landschaftsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow zum 2. Entwurf des FNP (Stand 24.06.2010). Textteil. Erstellt durch die LANDPLAN GmbH, Erkner

Landschaftsplan für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. 3. Fortschreibung, Stand Dezember 2016. Textteil und Plan Entwicklungskonzept mit 3. Fortschreibung 2016. Erstellt durch die LANDPLAN GmbH, Erkner

Landschaftsrahmenplan Landkreis Teltow-Fläming. 1. Fortschreibung. Textteil und Karten. Stand Juli 2010. Bearbeitet durch UmLand Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Nuthe-Urstromtal

Leitbild der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Stand 2017
Planfeststellungsbeschluss „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“ vom 13.08.2004, in der Fassung der 42. Änderung vom 12.12.2023

Rahmenplan Freiraumentwicklung Mahlow Dorf. Endbericht, Stand 09.03.2017. Bearbeitet durch Knieper + Partner, Büro für Stadtplanung und Projektsteuerung, Berlin.

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0. Festlegungskarte, Textliche Festlegungen und Begründung. Entwurf vom 5. Oktober 2021.

Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“, Stand 07.10.2020, In Kraft getreten am 23. Dezember 2020.

Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming Windenergienutzung 2027, Festlegungskarte, Textliche Festlegungen und Begründung. Entwurf vom 15. Juni 2023

Satzung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung). Stand der Beschlussfassung vom 16.12.2004

Satzung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow zum Schutz von Bäumen (BaumSchS). Stand der Beschlussfassung vom 27.02.2020

Satzung über die Beseitigung der Niederschlagswasser in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow vom 27.01.2011

Scholz, Eberhard: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Potsdam 1962

Untersuchung des ÖPNV-Angebots in Blankenfelde-Mahlow unter Berücksichtigung einer zeitgemäßen Mobilität. Erstellt durch LK Argus GmbH, Berlin 27.02.2017

Verkehrskonzept Blankenfelde-Mahlow. Planzeichnung Straße. Stand 2013.