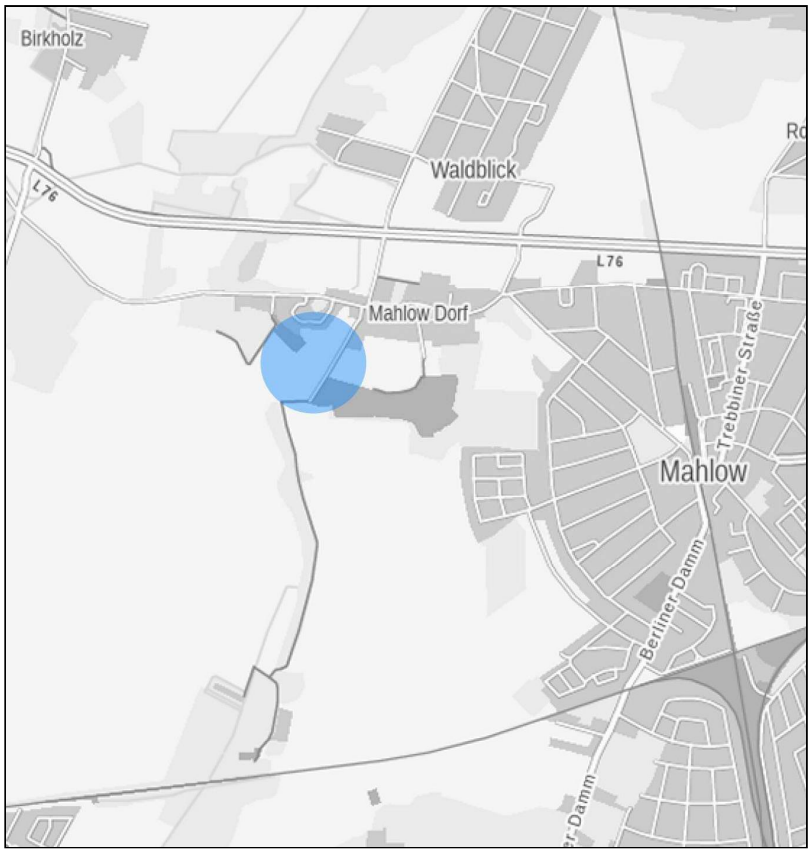


Groß Grün

Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

Vorhabenbezogener Bebauungsplan M50 „Öko-Hotel Mahlow Dorf“

- Zusammenfassende Erklärung -

Einleitung

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ziele und wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

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. Dem Bebauungsplan liegt ein konkretes Nutzungs- und Bebauungskonzept eines Vorhabenträgers zugrunde. Der Bebauungsplan wurde deshalb als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §12 BauGB aufgestellt.

Den Zielstellungen entsprechend wird im Bebauungsplan mehr als ein Drittel des knapp 8,4 ha umfassenden Geltungsbereichs als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt. Dort sind neben einem Hotel mit bis zu 220 Betten unter anderem auch ergänzende Nutzungen wie Wellnessbereiche und Sportanlagen, gastronomischen Einrichtungen etc. zulässig. Diese Nutzungen sollen möglichst orts- und landschaftsbildverträglich auf der Fläche integriert werden. Dazu werden baukörperbezogene Baugrenzen, die die Standorte der ehemaligen Stallanlagen aufnehmen, und nach Gebäuden differenzierte maximale Geschosszahlen und Gebäudehöhen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem durch eine festgesetzte maximale Grundfläche aller baulichen Anlagen von 5.300 m² bestimmt, die vor allem durch Wege, Zufahrten und Stellplatzanlagen noch um fast 10.200 m² überschritten werden kann.

Fast die Hälfte des Plangebietes wird als private Grünflächen festgesetzt, wodurch sowohl eine Durchgrünung des Gebietes als auch eine umfassende Eingrünung und die Einbindung des Sondergebietes in den Landschaftsraum sichergestellt werden sollen. Auf den festgesetzten Grünflächen wird außerdem ein Großteil der Maßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gebündelt: Neben Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind dort extensive Wiesenflächen – teilweise als Ersatzlebensraum für Zauneidechsen – geplant.

Die Erschließung des Hotelkomplexes soll überwiegend über die Diedersdorfer Straße, die zu diesem Zweck ausgebaut werden muss, erfolgen. Für Fußgänger und Radfahrer wird mit einem separaten Fuß- und Radweg eine attraktive, straßenunabhängige Alternative geschaffen. Durch einen zusätzlichen öffentlichen Fußweg über das Hotelgelände, der durch die Festsetzung einer mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche vorbereitet wird, kann eine Lücke im kommunalen Wegenetz geschlossen werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden in zwei Stellplatzanlagen beidseitig der Diedersdorfer Straße gebündelt, um das Hotelgelände weitgehend von motorisiertem Verkehr freizuhalten. Eine Versiegelung dieser Flächen darf nicht erfolgen, eine Befestigung nur mit Materialen, die zu 70 % bzw. 50 % versickerungsfähig sind.

Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung von Blankenfelde-Mahlow hat am 19. Mai 2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans M50 „Öko-Hotel Mahlow Dorf” beschlossen.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 14. November 2022 bis zum 15. Dezember 2022 öffentlich ausgelegt. Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Gleichzeitig wurden die Behörden und die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich zu dem Vorentwurf zu äußern, und zwar auch im Hinblick auf den aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Von den 40 zur Stellungnahme aufgeforderten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben sich 25 Behörden geäußert.

Das Ergebnis der Abwägung der vorgebrachten Belange war die Überarbeitung des Vorentwurfs und die Erstellung eines förmlichen Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dabei wurde einer Forderung des Straßenverkehrsamtes entsprechend die Erschließungsplanung überarbeitet und im Ergebnis ein zusätzlicher straßenunabhängiger Fuß- und Radweg vorgesehen. Auf einen zusätzlichen Straßenanschluss an die Teltower Straße wurde dagegen verzichtet. Der Geltungsbereich wurde dementsprechend angepasst. Außerdem wurden die Flächen für Stellplätze erweitert und die mit einem Gehrecht zu belastenden Flächen verbreitert. Da es nach Informationen des Landesbetriebs Forst Brandenburg im Plangebiet keine Waldflächen gibt, wurde auf die Festsetzung von Wald zugunsten von Grünflächen mit Gehölzpflanzungen verzichtet. Auf Anregung des Landesamtes für Umwelt wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, aus der sich aber keine Notwendigkeit ergab, Maßnahmen zum Schallschutz festzusetzen. Hinweisen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Blankenfelde-Mahlow entsprechend wurde das Leitungsrecht für die das Gebiet querende Trinkwasserleitung einschließlich Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen. Für die im Vorhaben- und Erschließungsplan zusätzlich konzipierten Gebäude setzt der Entwurf zum Bebauungsplan weitere Baufenster fest. Der Entwurf enthält schließlich eine Bilanzierung der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft und der vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe. Weitere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden ergänzt. Außerdem wurden auf der Grundlage der durchgeführten faunistischen Kartierungen Maßnahmen zum Artenschutz in den Bebauungsplan-Entwurf integriert.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 29. Juni 2023 von der Gemeindevertretung gebilligt. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hatte in der Zeit vom 17. Juli 2023 bis zum 16. August 2023 die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abzugeben. Gleichzeitig wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ein weiteres Mal um ihre Stellungnahmen gebeten. Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Von den 32 zur Stellungnahme aufgeforderten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden äußerten sich 25 Behörden und 1 Nachbargemeinde.

Am 25. April 2024 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung resultierten keine weiteren Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Einige Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplans erforderten geringfügige Anpassungen der Festsetzungen, die aber nicht zu

einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen der Öffentlichkeit oder der Behörden führten.

In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan am 24. Mai 2024 rechtskräftig.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Ermittlung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Umweltauswirkungen wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht zusammengefasst.

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurden unter anderem folgende fachliche Grundlagen und Gutachten für das Plangebiet verwendet:

- Biotopkartierung
- Faunistische Kartierungen
- Gutachterliche Einschätzung der Biotopausstattung des Feldsolls im Hinblick auf den Schutzstatus gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)
- Schallimmissionsprognose
- Baugrundgutachten
- Verkehrsuntersuchung

Bestandteil der Umweltprüfung ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Im Ergebnis der Umweltprüfung werden durch den Bebauungsplan erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Der Umweltbericht sieht deshalb umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffe vor. Diese wurden nach Abwägung mit anderen Belangen überwiegend in den Bebauungsplan übernommen. Die Maßnahmen, die im Umweltbericht zur Vermeidung und Verminderung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen sind, wurden soweit es im Bebauungsplan möglich ist berücksichtigt. Die Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffe wurden soweit ein städtebauliches Regelungserfordernis besteht in den Bebauungsplan übernommen. Dies betrifft die geplanten Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen ebenso wie die Herstellung von Ersatzlebensräumen für betroffene Arten. Gemäß Umweltbericht können bei Realisierung aller im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen – zuzüglich einer externen Maßnahme als Ausgleich für die Eingriffe durch Baumfällungen – die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden. Es sind dann keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Dies stellt sich für die einzelnen berührten Schutzgüter / Belange wie folgt dar:

- Für das Schutzgut Mensch werden die positiven Auswirkungen der Planung überwiegen: Die ortsbildbeeinträchtigenden, leerstehenden Gebäude werden beseitigt und durch landschaftsangepasste Gebäude und gestaltete Grün- und Freiflächen, Gehölzpflanzungen und Erholungsanlagen ersetzt. Durch die Anlage von Wanderwegen können bestehende Lücken im Wegenetz geschlossen werden. Der Hotelbetrieb wird zwar durch Besucherverkehr und Aufenthalt von Gästen zu erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung führen, diese werden aber im Ergebnis der Schallimmissionsprognose nicht erheblich sein.

- Durch den Bebauungsplan werden erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen Tiere, Lebensräume ermöglicht. Die in Anspruch genommenen Biotope besitzen allerdings nur eine geringe bis mäßige Wertigkeit. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Anpflanzung von Streuobstwiesen, extensiven Wiesenflächen, Gehölzstreifen und Feldhecken innerhalb des Plangebietes entstehen außerdem neue Biotope, durch die die Eingriffe in das Schutzgut in unmittelbarem Bezug zum Ort des Eingriffs vollständig kompensiert werden können. Das als geschütztes Biotop einzustufende temporäre Kleingewässer mit Gehölzsaum wird im Bebauungsplan als solches gekennzeichnet und vollständig gesichert.
  Durch die Realisierung der Planung geht der Lebensraum der Zauneidechse teilweise verloren. Dieser Eingriff ist allerdings unvermeidbar, um ein schlüssiges Gesamtkonzept für das Öko-Hotel umsetzen zu können. Für die Zauneidechse wurde deshalb ein Ersatzlebensraum innerhalb des Geltungsbereichs geschaffen. Es gehen außerdem ganzjährig geschützte Niststätten der Bachstelze und des Stars verloren, die aber in unmittelbarer Nähe bereits ersetzt wurden. Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen zusätzlicher Bäume und Gehölze und die Anlage von extensiven Wiesenflächen wird außerdem dauerhaft ein Grünvolumen im Gebiet gesichert und geschaffen, das den vorgefundenen Arten zugutekommt. Der mögliche Verlust von Lebensräumen und Jagdrevieren wird deshalb nur temporär sein. Aus Gründen des Artenschutzes sind außerdem verschiedene Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. Mögliche artenschutzrechtliche Hindernisse sind bei Beachtung dieser Maßnahmen überwindbar.
- Mit der Umsetzung der Planung sind erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden. Diese resultieren vor allem aus der geplanten Neuerrichtung von Gebäuden und aus der weiteren Versiegelung, Befestigung und Verdichtung von Flächen. Die Inanspruchnahme von gänzlich unvorbelasteten Flächen wird aber dadurch minimiert, dass die neuen Gebäudestandorte überwiegend die Standorte der vorhandenen Stallungen aufnehmen. Außerdem ist mit der Diedersdorfer Straße bereits eine Straßenanbindung vorhanden, die im Wesentlichen nur ertüchtigt werden muss. Die Flächenversiegelung wird außerdem dadurch minimiert, dass viele Flächen, darunter auch die großen Stellplatzflächen, nur teilversiegelt werden dürfen. Die nicht vermeidbaren Eingriffe in das Schutzgut können durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Anlage von Blumen- und Streuobstwiesen, Laubgebüschstreifen und Gehölzstreifen / Feldhecken) vollständig im Gebiet kompensiert werden.
- Mit der Umsetzung der Planung sind durch die Neuversiegelungen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser aufgrund der eingeschränkten Grundwasserneubildung verbunden. Diese sind aber durch die Inanspruchnahme von überwiegend bereits versiegelten Flächen für die neuen Gebäudestandorte, die Festsetzung zur Teilversieglung von Flächen, insbesondere der Stellplatzanlagen, und die damit einhergehende insgesamt weiterhin geringen Versiegelung sowie die geplante Versickerung des auf den Dächern und Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers nicht erheblich.
- Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft sind angesichts der insgesamt kleinflächigen baulichen Entwicklung, deren Auswirkungen nicht das Meso- und Makroklima, sondern lediglich das Mikroklima betreffen, nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen zum Erhalt und zur Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern im gesamten Plangebiet wird ein enormes Grünvolumen erhalten bzw. geschaffen, das positive Auswirkungen auf das Schutzgut hat. Durch die Festsetzung zur Teilversiegelung wird die Entstehung großer versiegelter Flächen, die sich besonders stark aufheizen, vermieden.

- Prägend sind derzeit vor allem die leerstehenden Stallungen, die das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Der Bebauungsplan schafft die Grundlage für den Rückbau dieser störenden Gebäude und die Errichtung einer Neubebauung, die sich in ihrer Maßstäblichkeit in die Umgebung einfügt. Die festgesetzten Anpflanzungen stellen zusätzlich eine strukturreiche Begrünung und Eingrünung des Standortes sicher. Das Vorhaben wird deshalb vor allem positive Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft haben.
- In den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich im Norden ein Bodendenkmal. Das Bodendenkmal ist durch Eintragung in die Denkmalliste geschützt, sodass Erdeingriffe archäologisch begleitet werden müssen. Da im Bereich des Bodendenkmals außerdem keine neuen Gebäudestandorte geplant sind, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten, auf der Ebene der Bebauungsplanung abwägungsrelevanten Belange sind folgendermaßen berücksichtigt worden:

Flächennutzungsplan
- Dem Hinweis des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung des Landkreises Teltow-Fläming, dass der Bebauungsplan nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden könne, wurde durch Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gefolgt.

Erschließung / Verkehrsflächen und Wege
- Der Forderung des Sachgebietes Kreisentwicklung, Bereich Verkehr und des Straßenverkehrsamtes des Landkreises Teltow-Fläming, die Dimensionierung der im Vorentwurf festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Diedersdorfer Straße zu überprüfen, wurde nachgekommen und im Ergebnis parallel zur Diedersdorfer Straße ein separater Fuß- und Radweg vorgesehen.
- Der Anregung des Sachgebietes Kreisentwicklung, Bereich Verkehr des Landkreises Teltow-Fläming, die Dimensionierung der Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich von Diedersdorfer Straße und Mahlower Straße mit Hilfe von Schleppkurven zu überprüfen, wurde gefolgt. Im Ergebnis wurde die Dimensionierung der Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich beibehalten, zur Entflechtung der Verkehrsströme im Kreuzungsbereich aber ein separater Fuß- und Radweg festgesetzt, der über die private Verkehrsfläche auf dem Flurstück 236 an die Maklower Dorfstraße angeschlossen wird.
- Der Anregung des Sachgebietes Kreisentwicklung, Bereich Verkehr und des Straßenverkehrsamtes des Landkreises Teltow-Fläming, die Durchfahrbarkeit des Sondergebietes aufgrund der Dimensionierung des Anschlusses an die Teltower Straße zu überprüfen, wurde nachgekommen: Der Anschluss wurde verworfen und stattdessen insbesondere für die Feuerwehr ein Wendehammer (Teil des festgesetzten Sondergebietes) vorgesehen.
- Der Anregung des Sachgebietes Kreisentwicklung, Bereich Verkehr des Landkreises Teltow-Fläming zum Vorentwurf, die Breite des festgesetzten Gehrechts zu vergrößern, wurde gefolgt.
- Der Anregung des Sachgebietes Kreisentwicklung, Bereich Verkehr des Landkreises Teltow-Fläming, die Festsetzung zum Gehrecht um eine Herstellung- und Unterhaltungsrecht für die Gemeinde zu ergänzen, wurde nicht berücksichtigt, da Herstellungs- und Unterhaltungspflicht beim Vorhabenträger liegen sollen, der dazu im Durchführungsvertrag verpflichtet wurde.

- Der Anregung des Sachgebietes Kreisentwicklung, Bereich Verkehr des Landkreises Teltow-Fläming, die Festsetzung zum Gehrecht um ein Fahrrecht für Fahrradfahrer zu ergänzen, wurde nicht nachgekommen, da kein Anschluss an das Radwegenetz besteht.

Immissionsschutz

- Der Empfehlung des Landesamtes für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz, die Auswirkungen der betrieblichen Emissionen des Hotels und des erzeugten Verkehrsaufkommens auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen, um Schutzansprüche der umliegenden Nutzungen zu sichern, dem Rücksichtnahmegebot und dem Trennungsgrundsatz zu entsprechen, wurde durch die Erstellung einer Schallimmissionsprognose nachgekommen. Im Ergebnis des Gutachtens sind keine Immissionsschutzkonflikte zu erwarten.
- Dem Hinweis der Flughafen Berlin-Brandenburg GmbH, dass durch die Nähe der An- und Abflugroute von der nördlichen Start- und Landebahn des Flughafens ggf. erhöhte Schallschutzanforderungen zu beachten seien, wurde gefolgt, indem eine Schallimmissionsprognose erstellt wurde. Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose resultieren keine erhöhten Anforderungen aus dem Fluglärm.
- Der Forderung des Landesamtes für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz, die Emissionsansätze der Schallimmissionsprognose, eine mögliche beachtungspflichtige Vorbelastung durch den benachbarten Containerdienst und die Belastung durch Emissionen des Straßenverkehrs zu überprüfen, wurde gefolgt. Es resultierten Anpassungen im Gutachten. Maßnahmen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

Stellplätze / Fahrradabstellanlagen

- Der Forderung des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung des Landkreises Teltow-Fläming, die im Vorentwurf geplante Stellplatzzahl zu überdenken und die vorgenommene Reduzierung auf ihre Vereinbarkeit mit der kommunalen Stellplatzsatzung zu überprüfen, wurde gefolgt: Die Flächen für Stellplätze wurden vergrößert, sodass mehr Stellplätze untergebracht werden können.
- Der Forderung des Sachgebietes Kreisentwicklung, Bereich Verkehr des Landkreises Teltow-Fläming, für die Ermittlung der Stellplatzzahl die Nutzungen, die der Bebauungsplan ermöglicht, zugrunde zu legen und nicht das aktuelle Nutzungskonzept, wurde nicht gefolgt, da das konkrete Nutzungskonzept Gegenstand des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist und damit so umgesetzt wird.
- Dem Einwand des Straßenverkehrsamtes des Landkreises Teltow-Fläming, dass die im Vorentwurf geplante Stellplatzzahl viel zu niedrig sei, wurde durch eine Vergrößerung der Flächen für Stellplätze nachgekommen, sodass mehr Stellplätze untergebracht werden können.
- Der Forderung des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände, für eine Übergrünung alle 5 Stellplätze einen Baum festzusetzen, wurde nicht gefolgt, da eine hinreichende Begrünung auch mit der gewählten Festsetzung, alle 6-9 Stellplätze einen Baum zu pflanzen, erzielt werden kann und so außerdem die Größe der Stellplatzanlage minimiert werden kann.
- Der Anregung des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung des Landkreises Teltow-Fläming, im Bebauungsplan Fahrradabstellanlagen zu festzusetzen, wurde nicht gefolgt, da diese in verschiedenen Bereichen des Hotelgeländes geplant und im gesamten Sondergebiet zulässig sind. Eine Verortung ist städtebaulich nicht erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen / Anpflanzungen

- Der Empfehlung des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung des Landkreises Teltow-Fläming, für die geplanten Anpflanzungen einen Bezug zu einer Pflanzliste zu setzen, wurde durch Aufnahme einer Pflanzliste in die Festsetzungen gefolgt.
- Der Forderung des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung des Landkreises Teltow-Fläming, die Anzahl der Sträucher und Bäume für den geplanten Gehölzsaum festzusetzen, wurde nachgekommen.
- Dem Hinweis des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung des Landkreises Teltow-Fläming, dass die festgesetzten Bewirtschaftungsmaßnahmen nur festgesetzt werden könnten, wenn sie dem Erreichen des Ausgleichsziels dienten, wurde durch ergänzende Ausführungen in der Begründung gefolgt.
- Der Forderung des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände, für die Wiesenansaat arten- und blütenreiches gebietsheimische Saatgut zu verwenden, wurde durch eine Änderung der Festsetzung nachgekommen.
- Die Forderung des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände, für die Streuobstwiese die Mindestanzahl und die Sorten sowie die Aufteilung auf die Sorten festzusetzten, wurde durch Festsetzung der Pflanzdichte und einer Pflanzenliste gefolgt. Die Aufteilung auf die Sorten wurde nicht berücksichtigt, da sie für das Erreichen des Ausgleichsziels nicht relevant ist.
- Der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming, die Entwicklungspflege der Streuobstwiese auf 25 Jahre vertraglich festzusetzen, wurde durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag nachgekommen.
- Der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit bodenrechtlichem Bezug im Bebauungsplan festzusetzen, die Maßnahmen ohne bodenrechtlichen Bezug dinglich und vertraglich und die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zusätzlich grundbuchlich zu sichern, wurde nachgekommen.

Artenschutz

- Der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming, im Rahmen der faunistischen Untersuchungen, neben Brutvögeln, Amphibien und Reptilien auch Fledermäuse zu berücksichtigen, wurde gefolgt.
- Der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming, im Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen insbesondere für die nachgewiesenen Arten Zauneidechse, die Feldlerche und den Star vorzusehen, wurde durch die Aufnahme verschiedener Artenschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan entsprochen.
- Der Forderung des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände, beim Rückbau der Stallgebäude frühzeitig den rechtlichen Artenschutz zu berücksichtigen, wurde nachgekommen, indem im Untersuchungsgebiet einschließlich der Stallgebäude faunistische Kartierungen zur Feststellung geschützter Arten durchgeführt wurden.
- Der Forderung des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände, für das vorgefundene Bachstelzenbrutpaar mindestens eine Ersatzniststätte festzusetzen, wurde gefolgt.
- Der Forderung des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände, zum Schutz der Zauneidechse eine Bauzeitregelung vorzusehen, wurde nicht gefolgt, da die Zauneidechsen in einen Ersatzlebensraum umgesiedelt wurden, der nicht von Bau- und Abrissmaßnahmen berührt wird.

- Der Anregung des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände, Sand, Schotter- und Steinhaufen als Winterhabitat für Amphibien und Ersatzlebensraum für Zauneidechsen aufzuschütten, wurde bei der Festsetzung der vorgezogenen Ersatzmaßnahme für Zauneidechsen gefolgt. Amphibien wurden im Gebiet nicht nachgewiesen.
- Der Forderung des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände, zum Schutz der Fauna die Verwendung von nachtinsektenschonender Beleuchtung festzusetzen, wurde durch Aufnahme von Empfehlungen für die Beleuchtung in die Begründung zum Bebauungsplan gefolgt.
- Die Forderung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming, die Anbringungsorte für die Vogelnistkästen zu konkretisieren und die Verpflichtung in den Durchführungsvertrag aufzunehmen, wurde berücksichtigt.

Wasserwirtschaft

- Dem Hinweis des Landesamtes für Umwelt, Abt. Wasserwirtschaft, dass das Plangebiet Gewässerrandstreifen einschließe, wurde nachgekommen, indem in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde und dem zuständigen Unterhaltungsverband die erforderlichen Schutz- und Arbeitsstreifen von Bebauung und dauerhafter Bepflanzung freigehalten werden.
- Der Forderung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Teltow-Fläming und des Wasser- und Bodenverbandes Dahme-Notte, die vorhandenen Gräben in der Planung als Gewässer II. Ordnung zu berücksichtigen und entlang der Gräben zwischen Wasserbehörde und Wasser- und Bodenverband abgestimmte Schutz- und Arbeitsstreifen von Bebauung und dauerhafter Bepflanzung freizuhalten, wurde gefolgt. Schutz- und Arbeitsstreifen wurden zusätzlich im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.
- Die Anregung des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände, den Söllen anfallendes Niederschlagswasser zur Verbesserung der Wasserhaltung zuzuführen, wird im Entwässerungskonzept zum Vorhaben- und Erschließungsplans berücksichtigt.
- Der Forderung des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände, genau zu definieren, was unter einem wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu verstehen sei, wurde durch eine Ergänzung der Festsetzung gefolgt.
- Die Forderung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Teltow-Fläming, den in der Örtlichkeit nicht mehr erkennbaren Grabendurchlass im Bereich des Weges, wiederherzustellen, wurde durch Aufnahme in die Begründung zum Bebauungsplan und in den Durchführungsvertrag berücksichtigt.
- Die Forderung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Teltow-Fläming, die temporäre Befahrbarkeit der Arbeitsstreifen im Bereich der geplanten Blumenwiese sicherzustellen, wurde durch Aufnahme eines Hinweises in die Begründung berücksichtigt.
- Die von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Teltow-Fläming geforderte Prüfung, ob und wie die Niederschlagswasserversickerung erfolgen soll, wurde im Rahmen der Erstellung eines Entwässerungskonzeptes zum Vorhaben- und Erschließungsplan vorgenommen.

Bauschutzbereich des Flughafens Berlin Brandenburg

- Der Anregung des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung des Landkreises Teltow-Fläming, den Bauschutzbereich des Flughafens in die Planzeichnung zu integrieren, wurde nicht nachgekommen, da die maximalen Bauhöhen, die sich als Maßgabe daraus ergeben, bereits im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Höhenbezug

- Der Forderung des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung des Landkreises Teltow-Fläming, Höhenbezugspunkte für die Höhen der Einfriedungen und der zu messenden Stammumfänge der zu pflanzenden Bäume festzusetzen, wurde nicht gefolgt, da in diesen Fällen die natürliche Geländeoberfläche als Bezug ausreicht.

Dachgestaltung

- Der Anregung des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände, eine Dachbegrünung für flach und leicht geneigte Dächer vorzuschreiben, wurde aufgrund der Ortsrandlage des Gebietes, der insgesamt geringen baulichen Dichte und der daraus folgenden geringen Relevanz für die Regenwasserrückhaltung und das Lokalklima nicht gefolgt.
- Der Anregung des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände, eine Nutzung der Dachflächen für PV- und Solarthermie vorzuschreiben, wurde nicht nachgekommen, da dies angesichts der ökologischen Ausrichtung des Hotels ohnehin für einige Dachflächen geplant ist und die Gestaltungsfreiheit des Vorhabenträgers nicht eingeschränkt werden soll.

Einfriedungen

- Der Anregung des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände, die Farbe der Zäune zur besseren Einbindung in Landschaftsbild festzusetzen, wurde nicht gefolgt, da unabhängig von der Farbe unterschiedliche Lösungen für eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung denkbar sind.
- Der Anregung des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände, bei Zäunen eine Bodenfreiheit von 20 cm vorzuschreiben, wurde nicht nachgekommen, da die festgesetzten 10 cm Bodenfreiheit für ausreichend erachtet werden.
- Die Forderung des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände, Zäune zusätzlich durch eine Strauchreihe einzugrünen, wurde nicht berücksichtigt, da der Festsetzung die städtebauliche Erforderlichkeit fehlt.
- Der Forderung des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände, aus Vogelschutzgründen Stacheldraht auszuschließen, konnte mangels bodenrechtlichem Bezug nicht gefolgt werden.

Denkmalschutz

- Der Forderung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming, das benachbarte Baudenkmal Hof Zinnow in der Planung zu berücksichtigen, wurde durch Aufnahme von Hinweisen auf den Umgebungsschutz des Denkmals und die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis in die Begründung nachgekommen.

Brandschutz

- Der Forderung des Hauptamtes des Landkreises Teltow-Fläming, ausreichende Flächen für die Feuerwehr vorzuhalten, wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan nachgekommen.
- Die Forderung des Hauptamtes des Landkreises Teltow-Fläming, eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen vorzuhalten, wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Planung mehrerer Löschwasserbrunnen berücksichtigt.

Technische Infrastruktur

- Der Forderung der Deutschen Telekom, in allen Straßen Trassen mit einer Leitungszone für Tk-Linien der Telekom festzusetzen, wurde nicht gefolgt, da das städtebauliche Erfordernis fehlt.
- Der Forderung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Blankenfelde-Mahlow, die über das Vorhabengrundstück verlaufende Trinkwasserleitung einschließlich Schutzstreifen zu sichern, wurde durch die nachrichtliche Übernahme des bestehenden Leitungsrechts gefolgt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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. Grundsätzlich anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen deshalb nicht in Betracht.

Ergebnis

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können bei Realisierung aller im Bebauungsplan vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zuzüglich einer externen Maßnahme vollständig ausgeglichen werden. Es sind dann keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB).