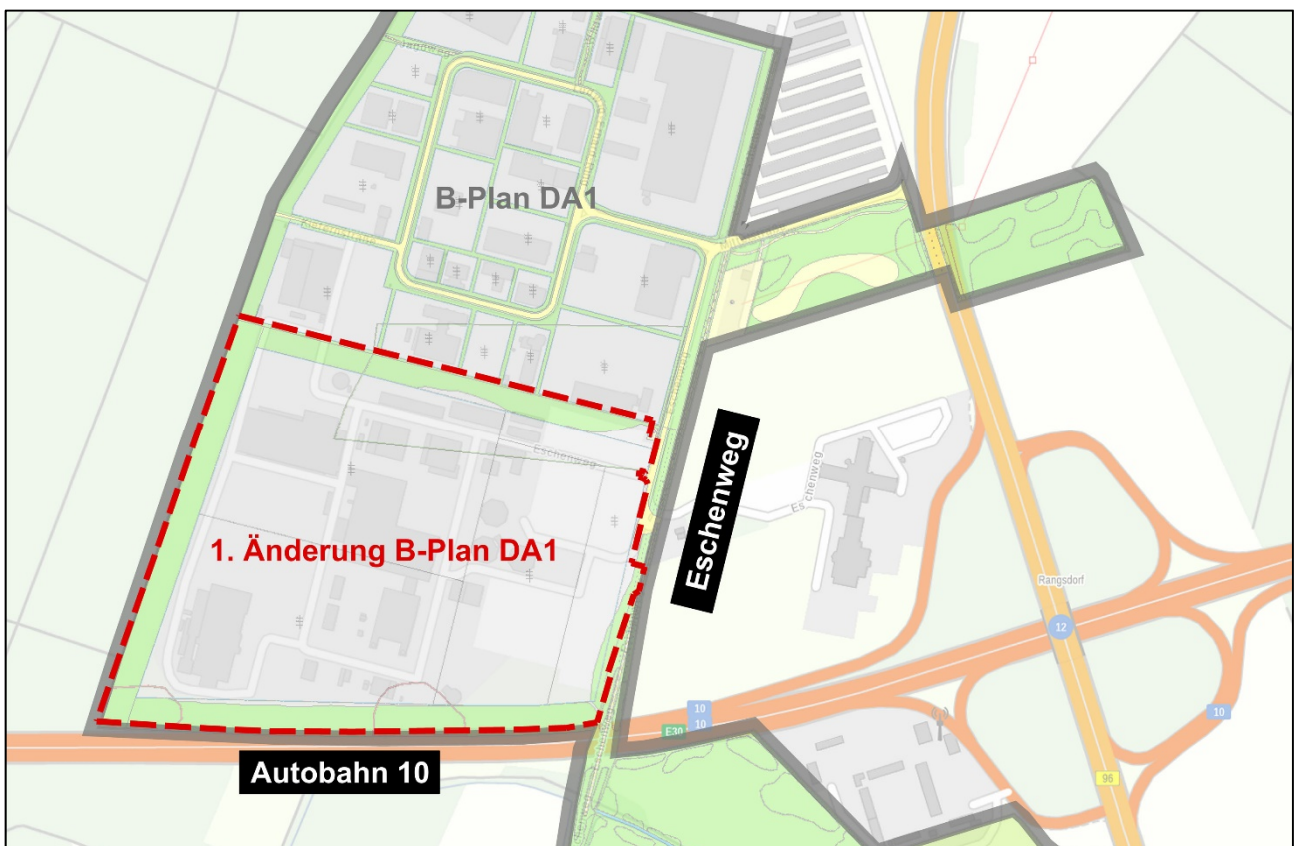


Groß Grün

Gemeinde Blankenfelde-Mahlow



Bebauungsplan DA 1
„Eschenweg - Gewerbe- und Industriegebiet“, 1. Änderung
Vorentwurf zur Beteiligung nach § 3(1) BauGB / § 4(1) BauGB
- Begründung mit Umweltbericht-

Stand: 22. April 2025

Plangeber



Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

Gemeindeplanungsamt

Zülowstraße 12

15827 Blankenfelde-Mahlow

Planverfasser:



Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH

Schornsteinfegergasse 13

14482 Potsdam

Tel. 0331 – 743 57 0

in Zusammenarbeit mit



Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH

Landschaftsplaner

Gustav-Meyer-Allee 25

13355 Berlin

Tel.: 030 / 86 47 39 – 33

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	1
1.1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs	1
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2	Ausgangssituation	7
2.1	Gebiets- / Bestandssituation	7
2.2	Erschließung	8
2.2.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV) und Lieferverkehr	8
2.2.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	10
2.2.3	Fuß- und Radwegenetz	12
2.3	Ver- und Entsorgung	12
2.3.1	Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung	12
2.3.2	Energieversorgung	13
2.3.3	Gasversorgung	13
2.3.4	Fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen	13
2.3.5	Fernwärme	13
2.4	Natur, Landschaft, Umwelt	13
2.4.1	Altlasten / Bodenschutz / Grundwasser	13
2.5	Denkmalschutz und Bodendenkmale	14
3	Planungsbindungen	16
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	16
3.1.1	Benachbarte Bebauungspläne	16
3.2	Sonstige gemeindliche Satzungen	18
3.2.1	Stellplatzsatzung Blankenfelde-Mahlow	18
3.2.2	Baumschutzsatzung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow	18
3.2.3	Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow vom 27.01.2011	18
3.3	Landes- und Regionalplanung	19
3.3.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007))	19
3.3.2	Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	20
3.3.3	Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)	22

3.3.4	Regionalplan Havelland-Fläming 3.0.....	22
3.4	Flächennutzungsplanung.....	23
3.5	Landschaftsplanung	24
3.5.1	Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming.....	24
3.5.2	Landschaftsplan Blankenfelde-Mahlow.....	25
3.5.3	Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitate	25
3.6	Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde.....	27
3.6.1	Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept - INSEK.....	27
3.6.2	Integriertes Klimaschutzkonzept.....	30
3.6.3	Kommunale Wärmeplanung.....	30
4	Planungskonzept	31
4.1	Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung.....	31
4.2	Prüfung planerischer Alternativen.....	32
5	Änderung der Planinhalte.....	34
5.1	Änderung der Festsetzungen.....	34
5.1.1	Maß der baulichen Nutzung	34
5.1.2	Begründung der ursprünglichen Festsetzung.....	35
5.1.3	Begründung der Änderung.....	36
6	Umweltbericht	38
6.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	38
6.1.2	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne	39
6.1.3	Datengrundlagen und Methodik der Umweltprüfung.....	50
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	52
6.2.1	Schutzgut Fläche (Flächeninanspruchnahme)	52
6.2.2	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebieten (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/ Europäische Vogelschutzgebiete)	53
6.2.3	Schutzgut Boden	54
6.2.4	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (Lärm, Immissionen...)	55
6.2.5	Schutzgut Wasser	58
6.2.6	Schutzgut Klima.....	60
6.2.7	Schutzgut Tiere und Pflanzen, einschließlich biologischer Vielfalt	63

6.2.8	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	68
6.2.9	Auswirkungen in Bezug auf Emissionen sowie den Umgang mit Abfällen und Abwässern	69
6.2.10	Schutzgut Luft einschließlich Luftqualität.....	69
6.2.11	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	70
6.2.12	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ..	71
6.2.13	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	71
6.2.14	Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	72
6.3	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	72
6.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	73
6.5	Zusätzliche Angaben	73
6.5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	73
6.5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung einschließlich Ausgleichsmonitoring	73
6.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts.....	73
6.7	Quellen.....	73

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage des Plangebietes (Quelle: Stadtkontor GmbH auf Grundlage von © Geoportal Gemeinde Blankenfelde-Mahlow).....	1
Abbildung 2	Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ gemäß Änderungsbeschluss vom 19.12.2024 (Quelle: Stadtkontor GmbH auf Grundlage von © Geoportal Gemeinde Blankenfelde-Mahlow).....	2
Abbildung 3	Geltungsbereich des Bebauungsplans DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ und 1. Änderung gemäß Änderungsbeschluss vom 19.12.2024 (Quelle: Stadtkontor GmbH auf Grundlage von © Geoportal Gemeinde Blankenfelde-Mahlow).....	3
Abbildung 4	Rechtsgültiger Bebauungsplan DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ (Quelle: Stadt-kontor GmbH auf Grundlage von © Geoportal Gemeinde Blankenfelde-Mahlow).....	5
Abbildung 5	Übersichtsplan Verkehrsanbindung (Quelle: Stadtkontor GmbH auf Grundlage von openstreetmap.org)	8
Abbildung 6	Übersichtsplan ÖPNV (Quelle: Stadtkontor GmbH auf Grundlage von openstreet-map.org)	11
Abbildung 7	Bodendenkmäler (Quelle: Stadtkontor GmbH auf Grundlage von © Geoportal Brandenburg)	15
Abbildung 8	An das Plangebiet angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne (Quelle: Geoportal Blankenfelde-Mahlow)	16
Abbildung 9	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Bereich Dahlewitz (Quelle: Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg)	20
Abbildung 10	Ausschnitt 5. Änderung des Flächennutzungsplan Blankenfelde-Mahlow (Quelle: Geoportal Blankenfelde-Mahlow)	23
Abbildung 11	Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming / Entwicklungsziele (Quelle: Stadtkontor GmbH auf Grundlage von Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming / Karte 1: Entwicklungsziele)	24
Abbildung 12	Schutzgebiete in der Umgebung des Bebauungsplangebietes DA1 (Quelle: Stadtkontor GmbH auf Grundlage von Geoportal Brandenburg).....	25
Abbildung 13	Übersicht Gewerbe-, Misch- und Sondergebiete (Quelle: INSEK der Gemeinde Blankenfelde- Mahlow, S. 53, Grundlage: ALKIS 2018, FNP Gemeinde Blankenfelde- Mahlow, Darstellung GRUPPE PLANWERK, 2021).....	27
Abbildung 14:	Prüfflächen der faunistischen Kartierung.....	64

1 Planungsgegenstand

1.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ befindet sich im Süden des Gemeindegebiets von Blankenfelde-Mahlow im Ortsteil Dahlewitz, nördlich der Autobahn A 10 Berliner Ring. Das Plangebiet liegt zwischen der Bahnstrecke Berlin–Dresden im Westen und der Bundesstraße 96 im Osten.

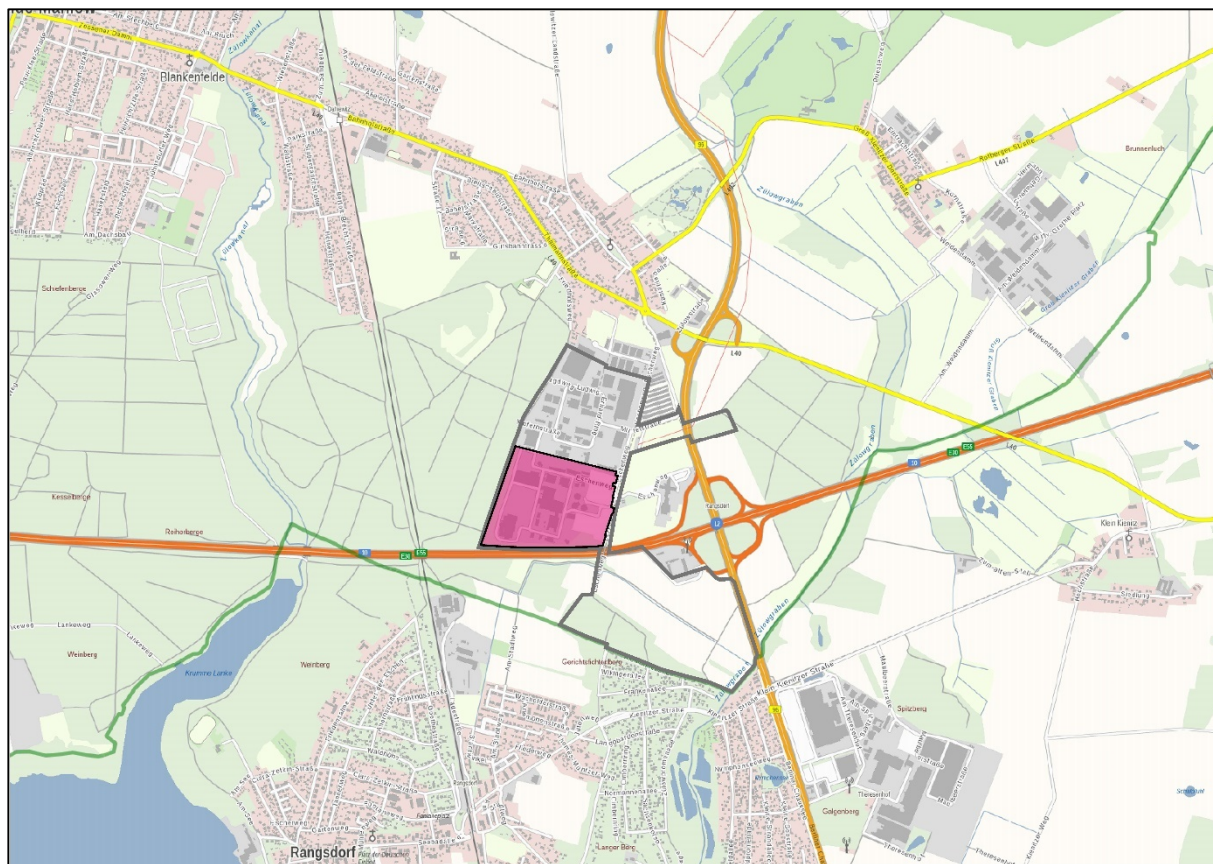


Abbildung 1 Lage des Plangebietes (Quelle: Stadtkontor GmbH auf Grundlage von © Geoportal Gemeinde Blankenfelde-Mahlow)

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ umfasst eine Fläche von rd. 29 ha in den folgenden Grenzen:

- im Norden: Gewerbegebiet am Ludwig-Erhard-Ring
- im Osten: Eschenweg
- im Süden: Autobahn A 10 südlicher Berliner Ring,
- im Westen: Waldflächen (Landschaftsschutzgebiet „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans DA1 umfasst das etwa 29 ha große Betriebsgelände der Rolls-Royce Deutschland Ltd & Co KG.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Dahlewitz, Flur 5 und umfasst die Flurstücke 298, 306/2, 400, 416, 418, 420, 422, 426, 741, 744, 1208, 1209, 1210 und 1211:

Hinweis: Bei Zweifeln zur Einbeziehung von Flurstücken in den Geltungsbereich gilt die Außen-
grenze der Plandarstellung im Lageplan.

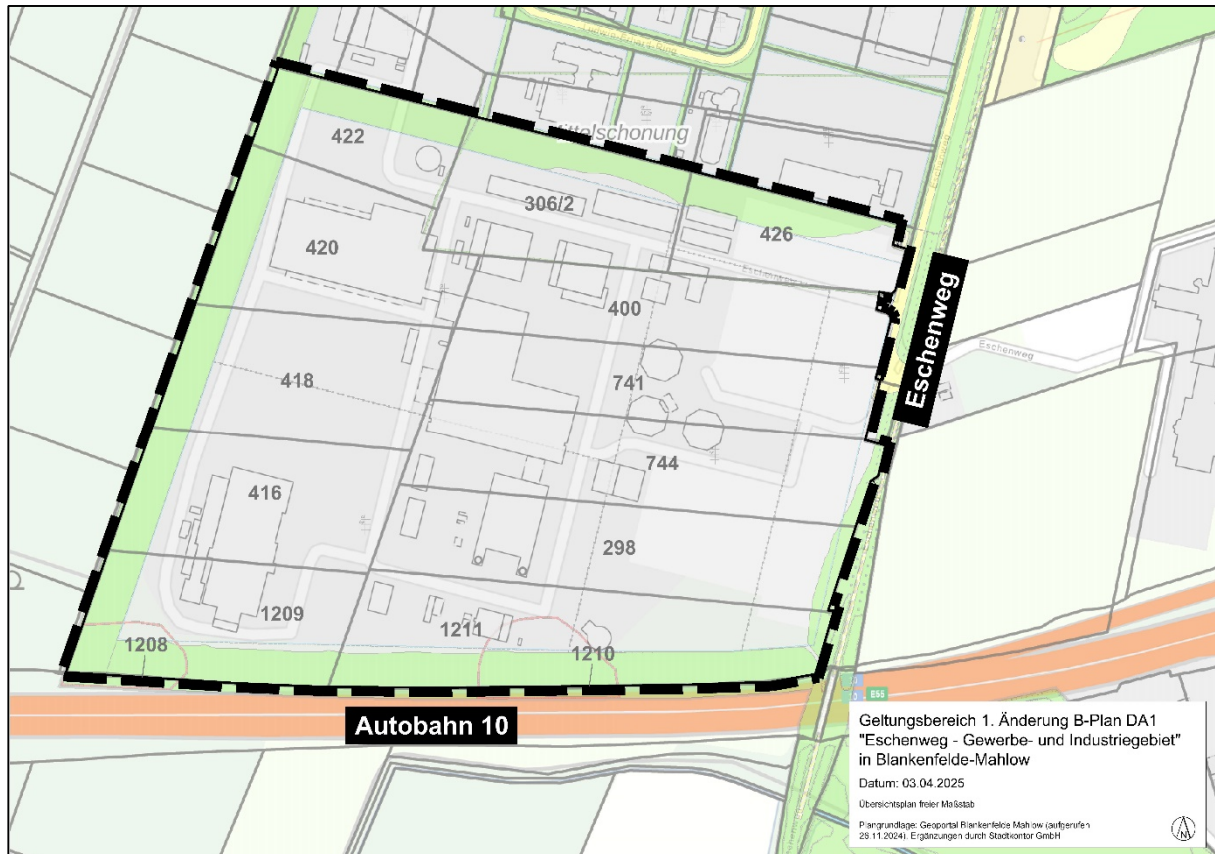


Abbildung 2 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ gemäß Änderungsbeschluss vom 19.12.2024 (Quelle: Stadtkontor GmbH auf Grundlage von © Geoportal Gemeinde Blankenfelde-Mahlow)

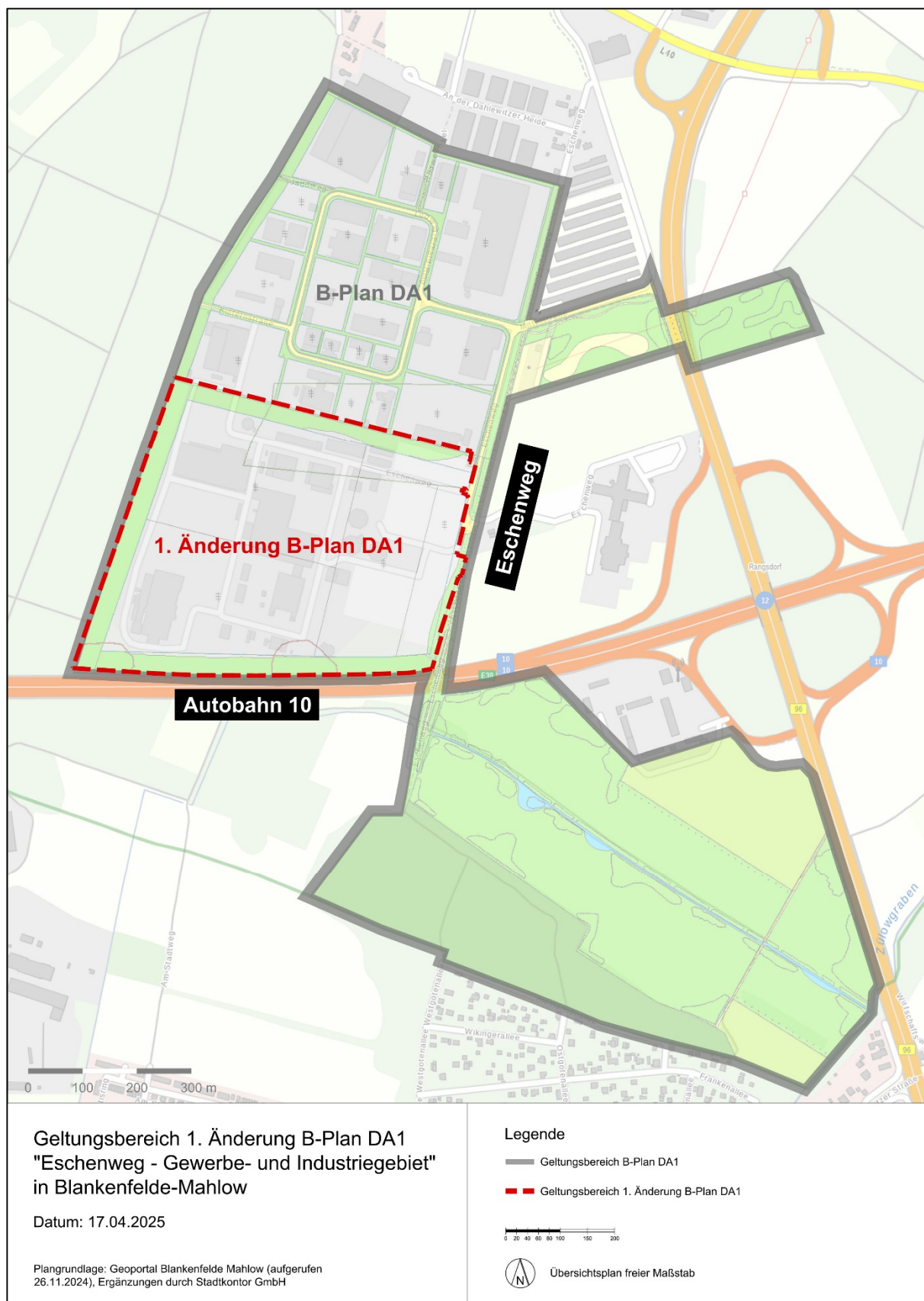


Abbildung 3 Geltungsbereich des Bebauungsplans DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ und 1. Änderung gemäß Änderungsbeschluss vom 19.12.2024 (Quelle: Stadtkontor GmbH auf Grundlage von © Geoportal Gemeinde Blankenfelde-Mahlow)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, OT Dahlewitz wurde 1995 zur Sicherung und Strukturierung des Industrie- und Gewerbegebiets in Dahlewitz im Zusammenhang mit der Ansiedlung u.a. von BMW Rolls-Royce festgesetzt. Ein wesentliches Augenmerk galt der optimalen Einbindung der Industrie- und Gewerbegebiete in die umgebende Landschaft sowie dem Ausgleich der Eingriffe in Natur- und Landschaft.

Die Ansiedlung von BMW Rolls-Royce war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bereits im Gange. Die Ansiedlung erfolgte auf Grundlage des 1992 genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplans BMW – Rolls Royce. 1993 wurde der Rolls-Royce Standort Dahlewitz eröffnet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, OT Dahlewitz, hat insgesamt eine Größe von rd. 110 ha. Die Gewerbe- und Industriegebietsflächen machen rd. 60 ha des Geltungsbereiches aus, rd. 29 ha umfassen Ausgleichs- und Ersatzflächen. Im Umgriff des Bebauungsplans liegen weiterhin Verkehrsflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Die Änderung betrifft den rd. 29 ha großen, südwestlichen Teil des Geltungsbereichs, der als Industriegebiet festgesetzt ist und im Eigentum der Rolls-Royce Deutschland Ltd & Co KG steht. Seit 1993 werden hier Triebwerke entwickelt, hergestellt und gewartet. Das nördlich angrenzende Gewerbegebiet ebenso wie die Ausgleichs- und Ersatzflächen bzw. land- und forstwirtschaftlichen Flächen östlich des Eschenwegs sind von der Änderung nicht betroffen.

Bestehende Situation

Das von der Änderung betroffene Plangebiet ist seit den 90er Jahren Standort der Rolls-Royce Deutschland Ltd & Co KG. Hier befinden sich Entwicklung, Produktion, Test und Wartung von Triebwerken. Der Standort Dahlewitz ist im Rolls-Royce Konzern das Kompetenzzentrum für Zweiwelbentriebwerke. Bisher wurden vom Standort Dahlewitz mehr als 8.000 Triebwerke ausgeliefert. Insgesamt betreut Rolls-Royce Deutschland weltweit rund 8.500 im Dienst befindliche Triebwerke. 2014 wurde in Dahlewitz ein Entwicklungs-Prüfstand für zivile Großtriebwerke eröffnet, in dem sich auch die größten und stärksten Triebwerke der Trent-Familie testen lassen. Ein neues Entwicklungs- und Testzentrum für das weltweit leistungsfähigste Luftfahrtgetriebe, eine Schlüsselkomponente für das neue UltraFan® Triebwerk, wurde ebenfalls 2017 eröffnet. Seit Januar 2019 betreibt das Unternehmen in Dahlewitz zudem ein Zentrum für Künstliche Intelligenz.

Die zulässige GRZ gemäß Bebauungsplan von 0,6 wird durch die vorhandene Bebauung mit Hauptanlagen deutlich unterschritten und liegt im Bestand bei 0,23. Wie bei gewerblichen und industriellen Nutzungen üblich, ist der Anteil an Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO vergleichsweise hoch. Zusammen mit den Nebenanlagen erreicht die GRZ auf dem Grundstück 0,59. Die übliche Überschreitung der zulässigen GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist im Bebauungsplan DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ explizit ausgeschlossen. Für das Unternehmen ist dies insofern problematisch, als dass dadurch am Standort Dahlewitz keine Erweiterungen mehr möglich sind.

Planungsanlass und Erforderlichkeit

Die Rolls-Royce Deutschland Ltd & Co KG beabsichtigt zur nachhaltigen Standortsicherung und der Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit weitere Investitionen in die Infrastruktur am Standort Dahlewitz zu tätigen und benötigt hierfür auf dem eigenen Gelände zusätzlich nutzbare Flächen. Teil dieser Initiative sind u.a. erhebliche Investitionen in die Wartung und den Neubau von Trent-Großtriebwerken und die Schaffung von mehr als 100 neuen, hochqualifizierten Arbeitsplätzen. Die Schaffung zusätzlicher Nutzflächen auf dem aktuellen Betriebsgelände ist hierbei maßgebliche Voraussetzung zur bedarfsgerechten Versorgung und einer reibungsfreien Produktion zur Gewinnung zukünftiger Projekte.

Die Standortentwicklung ist jedoch durch die restriktive Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung im B-Plan DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ für ein Industriegebiet ungewöhnlich stark eingeschränkt

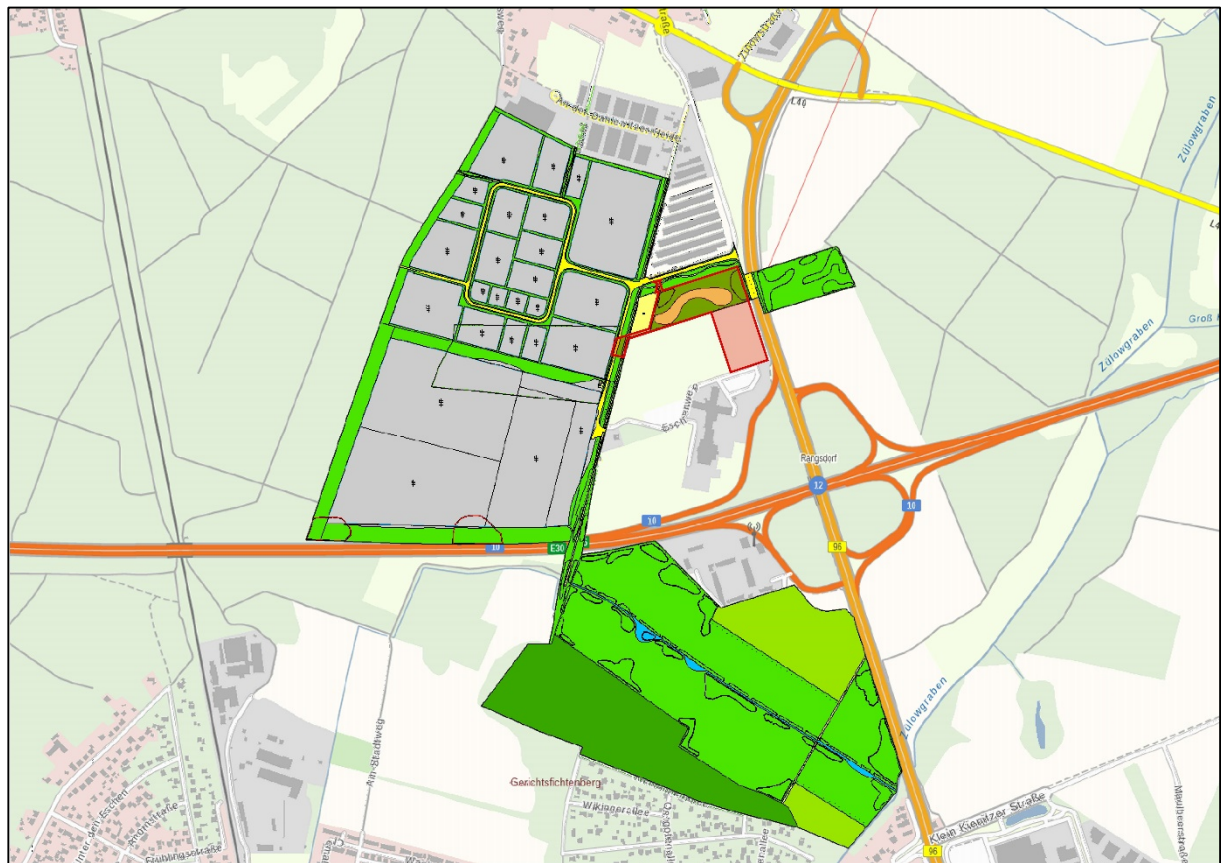


Abbildung 4 Rechtsgültiger Bebauungsplan DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ (Quelle: Stadt-kontor GmbH auf Grundlage von © Geoportal Gemeinde Blankenfelde-Mahlow)

Durch den Bebauungsplan DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ ist die zulässige GRZ im Industriegebiet (GI) auf 0,6 beschränkt, eine Überschreitung durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist ausgeschlossen. Aufgrund dieser Festsetzungen können somit im Industriegebiet lediglich 60% der Fläche für betriebliche Haupt- und Nebenanlagen (inkl. Mitarbeiter- und Besucherstellplätze) genutzt werden. Hinzu kommt, dass von dem rd. 29 ha großen Betriebsgrundstück allein rd. 5,58 ha in den Randbereichen nicht bebaubar und zu begrünen

sind. Daraus resultierend sind insgesamt mehr als 50% des Betriebsgrundstückes der Rolls-Royce Deutschland Ltd & Co KG als Grün- und Freiflächen anzulegen und zu erhalten

Dies hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenfelde Mahlow dazu veranlasst, am 19.12.2024 den „Beschluss über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ im Ortsteil Dahlewitz“ zu fassen.

Die Auswirkungen dieser Änderung wie beispielsweise hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird im Zuge des Änderungsverfahrens überprüft.

Planverfahren

Die Änderung erfolgt als Textbebauungsplan im Regelverfahren nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Die Änderung umfasst als Geltungsbereich lediglich das Grundstück der Rolls-Royce Deutschland Ltd & Co KG, d.h. einen rd. 29 ha großen Teilbereich des rd. 110 ha umfassenden Bebauungsplans DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“. Die Rolls-Royce Deutschland Ltd & Co KG hat ihre Bereitschaft erklärt, die Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der Planrechtsänderung zu übernehmen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

2 Ausgangssituation

2.1 Gebiets- / Bestandssituation

Das Plangebiet liegt in der amtsfreien Gemeinde Blankenfelde-Mahlow im Ortsteil Dahlewitz. Blankenfelde-Mahlow liegt südlich von Berlin im Landkreis Teltow-Fläming. Der Ortsteil Dahlewitz mit rd. 2.460 Einwohnern liegt etwa 6 km südlich der Berliner Stadtgrenze, nördlich der Autobahn A10, südlicher Berliner Ring. Die Gemeinde profitiert insgesamt durch ihre gut erschlossene Lage in der Metropolregion und ist ein starker und attraktiver Wirtschaftsstandort. Gemäß Integriertem Gemeindeentwicklungskonzept (INSEK) der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow 2035 (Gruppe Planwerk GmbH, Berlin 10/2021) dominiert bei der Anzahl der Beschäftigten das produzierende Gewerbe mit einem Anteil von rd. 50%. Davon wiederum sind rd. 60%, rd. 2.500 Beschäftigte, bei Rolls-Royce tätig.

Das Gewerbe- und Industriegebiet Dahlewitz liegt verkehrstechnisch günstig unmittelbar nördlich des Autobahnanschlusses Rangsdorf an der B96. Der Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) liegt etwa 8 km entfernt im Nordosten der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Dahlewitz verfügt über rd. 70 ha Industrie- und Gewerbeflächen und stellt damit das flächenmäßig größte Gewerbegebiet in Blankenfelde-Mahlow dar. Das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept (INSEK) der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow 2035 (Gruppe Planwerk GmbH, Berlin 10/2021) sieht für den Standort aufgrund der Lagequalität, verfügbarer Flächenpotenziale und der Prägung der ansässigen Unternehmen ein enormes Entwicklungspotenzial, welches es gilt im Sinne einer zukunftsstarken wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde als Ganzes zu nutzen.

Das Plangebiet umfasst den südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“. Der Bebauungsplan DA1 setzt rd. 24 ha des Plangebiets als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO fest. Weitere rd. 5 ha sind als Waldschutzstreifen festgesetzt. Der Waldschutzstreifen mit einer Tiefe von 35 m wurde im Bebauungsplan DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ festgesetzt, um eine Entflechtung von Wald und Industriestandort zu erreichen. Das stark eingegrünte Grundstück ist mit Bürogebäuden, Produktions- / Wartungshallen sowie weiteren technischen Anlagen bebaut. Im Bereich des Eschenwegs liegen weitläufige Stellplatzanlagen

Auf den nördlich an das Industriegebiet (GI) grenzenden Gewerbegebietsflächen (GE) im Umfang von rd. 22 ha haben sich verschiedene produzierende und verarbeitende Unternehmen angesiedelt, wie z.B. ein Küchenhersteller, ein metallverarbeitendes Unternehmen, ein Messgerätehersteller, ein Lebensmittelhersteller sowie ein Baufachhandel und ein Hotel.

2.2 Erschließung

2.2.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV) und Lieferverkehr

Das Plangebiet ist über den Eschenweg verkehrlich erschlossen. Der Eschenweg ist über die Mittelstraße im Bereich des Kreisverkehrs (Thälmannstraße, Zülowstraße/Landesstraße L40, Dahlewitzer Dorfstraße, Mittelstraße) an die L40 mit Auffahrt zur Bundesstraße B96 und von dort an die Autobahn A10 – Berliner Ring und damit an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Entsprechend den Richtlinien für integrierte Netzgestaltung (RIN) handelt es sich bei der Thälmannstraße bzw. Zülowstraße in dem hier betroffenen Abschnitt um eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße, über die der Ortsteil Dahlewitz mit dem Ortskern der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow verbunden ist. Neben der Verbindungsfunktion übernimmt die Straße auch eine Erschließungsfunktion für die angebauten Wohn- und Gewerbegebiete. Die angrenzende Bundesstraße B 96 besitzt ausschließlich eine überregionale Verbindungsfunktion und verbindet Berlin mit den südlich gelegenen Mittelzentren.



Abbildung 5 Übersichtsplan Verkehrsanbindung (Quelle: Stadtkontor GmbH auf Grundlage von openstreetmap.org)

In ca. 8 km Entfernung östlich des Plangebiets besteht am Schönefelder Kreuz Anschluss an die Autobahn A 13 Richtung Flughafen BER (nördlich) und Cottbus und Dresden (südlich).

Die Bundesstraße B96 führt in Nord-Süd Richtung durch das Gemeindegebiet und verbindet in nördlicher Richtung den Industrie- und Gewerbestandort Dahlewitz über die Ortsteile Glasow und Mahlow, Berlin Lichtenrade und Tempelhof mit dem Berliner Zentrum. In Richtung Süden stellt die Bundesstraße B96 eine Verbindung nach Rangsdorf und Zossen dar.

Nördlich des Plangebiets wird die Bundesstraße B96 durch die Landesstraße L40 gekreuzt. Die Landesstraße führt Richtung Westen durch die Nachbargemeinden Blankenfelde, Diedersdorf und Großbeeren nach Potsdam (ca. 30 km entfernt) und Richtung Osten durch die Nachbargemeinden Klein Kienitz und Brusendorf nach Königs Wusterhausen (ca. 15 km entfernt).

Die Verkehrsuntersuchung für den Gewerbestandort Dahlewitz, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, 08/2020 gibt auf Basis der Ergebnisse einer Leistungsfähigkeitsuntersuchung (Verkehrszählungen aus 05/2019) Empfehlungen für die weitere Planung und Entwicklung des Gewerbegebiets. Begrenzte Kapazitätsreserven weist der unmittelbar für die Erschließung des Bebauungsplans DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ entscheidende Kreisverkehr Dahlewitz auf. Bei vollständiger Entwicklung des Gewerbestandorts Dahlewitz, verbunden mit nahezu einer Verdoppelung des Verkehrs gegenüber 2020, sowie weiteren Entwicklungen in der Umgebung kann es zu einer Überlastung des Kreisverkehrs verbunden mit hohen Wartezeiten kommen.

Die Handlungsempfehlungen der Verkehrsuntersuchung für die weitere Entwicklung des Gewerbestandortes Dahlewitz sind:

Im Zuge der Entwicklung des Gewerbegebiets sind regelmäßige Verkehrszählungen bzw. -beobachtungen zur Verifizierung der getroffenen Annahmen vorzunehmen (abhängig von der Planungs- und Bauintensität, spätestens alle drei Jahre). Auf Basis der Verkehrszählungen kann somit abgeschätzt werden, wann die (theoretische) Kapazitätsgrenze von 1.800 Kfz/h erreicht wird.

Um die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Verkehrsqualität am Kreisverkehr vorab einzuschätzen, soll das zusätzliche Verkehrsaufkommen bereits im Zuge der Bauleitplanverfahren bzw. Bauantragsverfahren betrachtet werden. Bei der Entwicklung des Gewerbegebiets sind großflächige, verkehrsintensive Nutzungen durch Post- und Paketverteilerzentren zu vermeiden und die bisherige Nutzungsmischung am Standort beizubehalten. Darüber hinaus sind Möglichkeiten zur Verkehrsvermeidung bzw. Verkehrsverlagerung zu prüfen (und auszuschöpfen). Hierzu zählt die Entwicklung von Mobilitäts- und Verkehrskonzepten, um insbesondere einen Teil des Beschäftigtenverkehrs auf den Umweltverbund verlagern zu können. Zur Verbesserung der Erschließungsqualität durch den Umweltverbund ist die Anbindung an das vorhandene ÖPNV-Angebot und der Ausbau des ÖPNV-Angebots in die Entwicklung des Standorts mit einzubinden.

Die Erhebungen im Rahmen der Verkehrsuntersuchung für den Gewerbestandort Dahlewitz wurden durch die HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH vor der Corona Pandemie durchgeführt und das Gutachten in der Corona-Zeit fertig gestellt. Seither hat sich die Arbeitswelt insbesondere durch Homeoffice erheblich verändert. Mit den Homeofficeregelungen ist das Verkehrsaufkommen durch Beschäftigte deutlich zurückgegangen und hat zunächst nicht das Vorcoronaniveau erreicht.

Im Rahmen der Verkehrserhebung für den Gewerbestandort Dahlewitz, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH 07/2022, wurden Kontenstromerhebungen am Kreisverkehr Dahlewitz (KP 1 L40 / Mittelstraße) sowie an drei weiteren Knotenpunkten im Gewerbegebiet vorgenommen (KP 2 Mittelstraße / Eschenweg, KP 3 Eschenweg / Zufahrt zum Hotel, KP 8 Mittelstraße / Eschenweg). Das Ergebnis der Zählung zeigt in den Spitzenstunden und in den Hauptverkehrszeiten an den Knotenpunkten im Vergleich zur Zählung von 2019 ein deutlich geringeres Verkehrsaufkommen. Lediglich am Kreisverkehr Dahlewitz (KP 1 L40 / Mittelstraße) wurde in der Spitzenstunde am Nachmittag (15:30 – 16:30) eine geringfügige Zunahme von 1.476 auf 1.490 Fahrzeuge gezählt. Die Querschnittszählung an der Zülówstraße (L40) zeigt hingegen eine deutliche Zunahme beim erfassten Verkehrsaufkommen Kfz/24h bei gleichzeitigem Rückgang des erfassten Schwerlastverkehrsaufkommen SV/24h.

Im Jahr 2024 wurde im Rahmen eines Projektes in Groß Kienitz wiederum eine Verkehrszählung am Kreisverkehr Dahlewitz vorgenommen. Die Verkehrsuntersuchung soll auch die angenommenen Verkehrszahlen aus dem Gewerbegebiet Dahlewitz bei vollständiger Nutzung der durch Bebauungspläne gesicherten Gewerbegebiete mitberücksichtigen. Die Auswertung liegt der Gemeinde noch nicht vor.

2.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Regionalbahn

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. Der nächste Regionalbahnhof ist der Bahnhof Dahlewitz, welcher nordwestlich ca. 3,5 km entfernt liegt. Der Bahnhof Dahlewitz wird durch den RE8 und den RB24 bedient. Der RE8 verkehrt aktuell zweigeteilt. Der nördliche Teil verbindet Wismar mit dem Flughafen BER, der südliche Teil verbindet Berlin Hauptbahnhof, über Dahlewitz, mit Elsterwerda (Niederlausitz) / Finsterwalde. Dabei wird der Bahnhof Dahlewitz stündlich in beide Richtungen angefahren. Es ist vorgesehen, die beiden Teilstrecken Ende 2025 wieder zusammenzuführen. Der RB24 bedient aktuell die Strecke Flughafen BER – Zossen mit Bussen. Nach Ende der Bauarbeiten an der Dresdner Bahn werden der nördliche Abschnitt (Eberswalde bis Bahnhof Schönefeld) und der südliche Abschnitt (Flughafen BER bis Zossen) der Linie RB24 wieder zusammengeführt und der Takt verdichtet.

S-Bahn

Der Regional- und S-Bahnhof Blankenfelde liegt nördlich des Bahnhofs Dahlewitz und ist Endpunkt der S-Bahn-Linie S 2, welche ab Blankenfelde im 20-Minutentakt verkehrt. Die Fahrzeit in das Berliner Stadtzentrum beträgt 30 Minuten. Das Schienenausbauprojekt der Länder Berlin und Brandenburg der Deutschen Bahn und des VBB „i2030“ sah eine Verlängerung der S-Bahn nach Rangsdorf mit einem weiteren Haltepunkt Dahlewitz Rolls Royce vor. Die negativen Ergebnisse einer Nutzen-Kosten-Untersuchung für die S-Bahnverlängerung nach Rangsdorf haben jedoch den i2030-Lenkungskreis 2022 bewogen, die Pläne nicht weiter zu verfolgen. Ein möglicher zusätzlicher Regionaltakt zwischen Dahlewitz und Rangsdorf ist nicht absehbar. Aus diesem Grund wird in der Begründung nicht weiter auf die ehemals geplante S-Bahnverlängerung eingegangen. Für die

Anbindung des Rolls-Royce-Werkes bleibt somit der Bahnhof Dahlewitz der entscheidende Anknüpfungspunkt an den schienengebundenen Personennahverkehr.

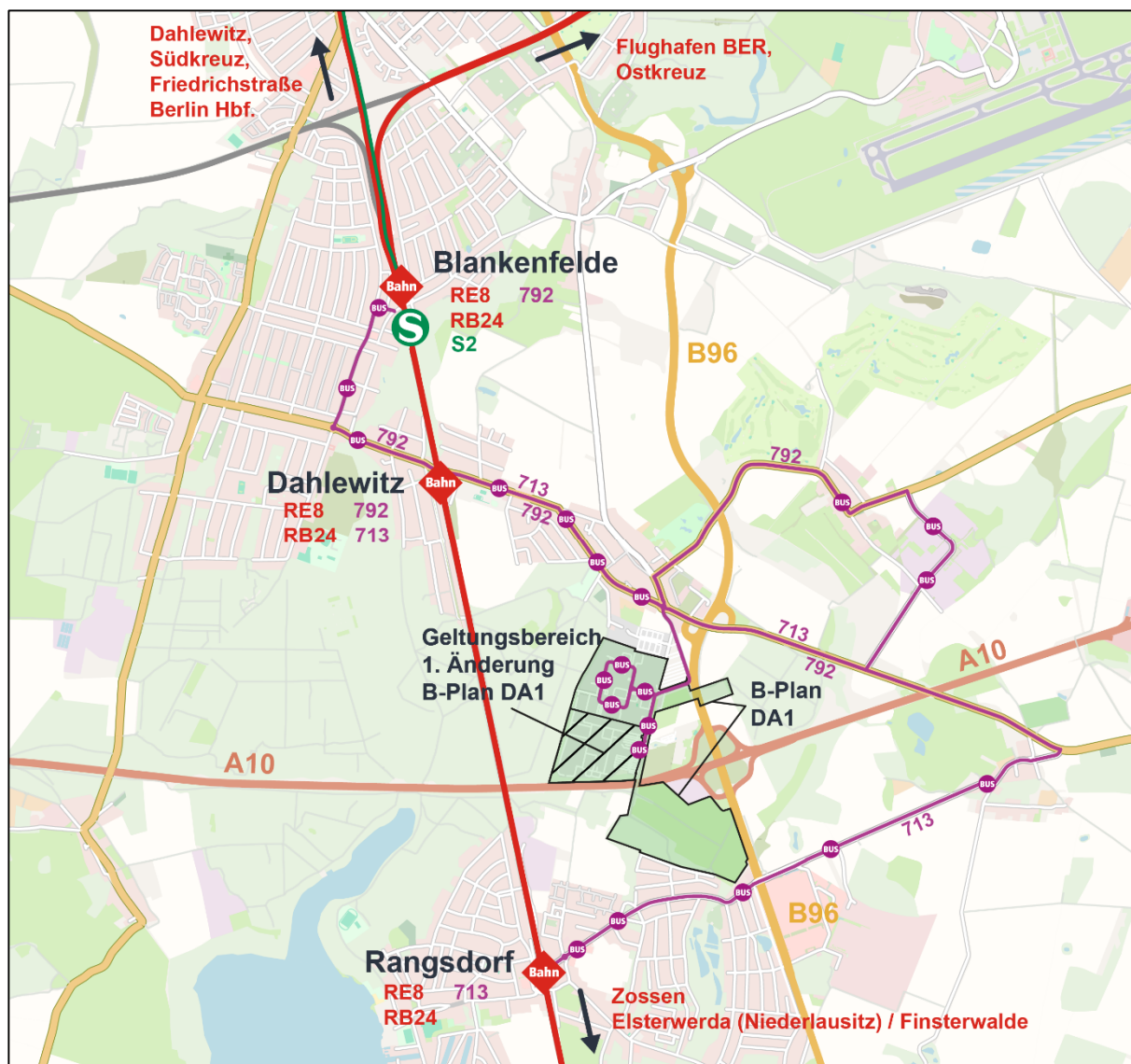


Abbildung 6 Übersichtsplan ÖPNV (Quelle: Stadtkontor GmbH auf Grundlage von openstreet-map.org)

Bus

Das Plangebiet und der Eingang zum Betriebsgelände von Rolls-Royce Deutschland Ltd & Co KG wird durch die Bushaltestelle Dahlewitz Eschenweg an das Busnetz der Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming mbH (VTF) angebunden. Die Haltestelle wird durch die Buslinie 792 bedient, die den S-Bahnhof Blankenfelde, über den Bahnhof Dahlewitz, mit dem Gewerbe- und Industriestandort Dahlewitz verbindet. Die Linie verkehrt in den Hauptverkehrszeiten im 20-Minuten-Takt. Ab 19:00 Uhr und am Wochenende fahren keine Busse, was insbesondere für der Gewerbestandorte, wo teilweise im Schichtdienst oder am Wochenende gearbeitet wird, ein Problem darstellt.

Die Buslinie 713 verkehrt tagsüber alle 1 bis 2 Stunden an der Haltestelle Thälmannstraße und bietet eine weitere Verbindung zum Bahnhof Dahlewitz und S-Bahnhof Blankenfelde sowie in die Nachbargemeinde Groß Machnow.

Während die Anbindung der Gemeinde Blankenfelde Mahlow und des Ortsteils Dahlewitz in Richtung Berlin durch den schienengebundenen öffentlichen Verkehr gut abgedeckt ist, sind Verbindungen in Richtung Potsdam, Teltow, Großbeeren und Ludwigsfelde Busverbindungen teilweise nur mit Umstieg möglich.

2.2.3 Fuß- und Radwegenetz

Dahlewitz verfügt über ein Netz an Fuß- und Radwegen, das sowohl innerörtliche Verbindungen als auch Anschlüsse an die umliegenden Ortsteile und Gemeinden ermöglicht. Das Netz entspricht jedoch nicht den aktuellen Anforderungen und weist insbesondere keine separaten Fahrradwege auf. Hier besteht dringender Handlungsbedarf, da der Radverkehr eine tragfähige Alternative zu dem mitunter unzureichenden ÖPNV-Angebot darstellen soll. Zwischen dem Bahnhof Dahlewitz und dem Gewerbegebiet Dahlewitz besteht kein durchgehender Radweg. Vielmehr müssen Radfahrer entlang der L40 streckenweise die Fahrbahn nutzen.

Mit dem Radfernweg Berlin–Leipzig, der im Westen des Gemeindegebiets verläuft, ist eine überregionale Anbindung für den Radverkehr vorhanden

Zur Verbesserung der Erschließung des Gewerbegebiets ist der Ausbau der Radwegeverbindung zwischen Rangsdorf und Dahlewitz vorgesehen. Der Bau des Abschnitts auf Rangsdorfer Seite hat bereits begonnen, die Fertigstellung des verbleibenden Abschnitts bis zum Gewerbegebiet Dahlewitz erfolgt in einer zweiten Bauphase. Die neue Verbindung wird eine Breite von 3,50 Metern aufweisen und für den Radverkehr sowie landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge zugelassen sein.

Zusätzlich sind Maßnahmen zur Förderung des Fahrradverkehrs an den Schnittstellen zum öffentlichen Personennahverkehr geplant. Hierzu gehört die Errichtung von Fahrradabstellanlagen am Bahnhof Dahlewitz, die eine sichere und komfortable Verknüpfung mit dem Schienenverkehr ermöglichen.

2.3 Ver- und Entsorgung

2.3.1 Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Die Wasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung im Gewerbegebiet Dahlewitz ist durch die vorhandene Infrastruktur und die zuständigen Verbände gewährleistet. Durch diese wird auch der Standort der Rolls-Royce Deutschland Ltd & Co KG erschlossen.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers wird im Gemeindegebiet von drei Zweckverbänden gewährleistet. Die Wasserversorgung des Gewerbe- und Industriestandorts Eschenweg in Dahlewitz wird durch den Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) sichergestellt. Der in Zossen ansässige Verband ist für die Bereitstellung von Trinkwasser sowie die Entsorgung von Abwasser in der Region zuständig. Die Trinkwasserversorgung für Gewerbe- und Industriestandortes Eschenweg erfolgt über das Wasserwerk Rangsdorf.

Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers im Gewerbe- und Industriegebiet Eschenweg erfolgt über das öffentliche Kanalnetz. Die entsprechenden Leitungen befinden sich innerhalb der an das Plangebiet angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Die interne Erschließung des Plangebiets mit Versorgungsleitungen obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Gewerbe- und Industriegebietes in Dahlewitz wird ebenfalls durch den Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) gewährleistet. Löschwasserbrunnen / Hydranten sind noch abzuklären.

2.3.2 Energieversorgung

Die Energieversorgung des Gewerbe- und Industriestandorts Eschenweg wird durch die örtlichen Energieversorger sichergestellt. Für die Sicherstellung einer ausreichenden Energielieferung für das Plangebiet sind keine Netzerweiterungen erforderlich.

Vor Beginn von Baumaßnahmen müssen Bestandspläne durch die bauausführenden Firmen angefordert werden.

2.3.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Gewerbe- und Industriegebiets wird durch das örtliche Gasnetz des Netzbetreibers sichergestellt. Für die Sicherstellung einer ausreichenden Gaslieferung für das Plangebiet sind keine Netzerweiterungen erforderlich.

2.3.4 Fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen

Im Plangebiet befinden sich keine fernmeldetechnischen Sicherheitsanlagen.

2.3.5 Fernwärme

Ein zentrales Fernwärmenetz ist nicht vorhanden.

2.4 Natur, Landschaft, Umwelt

2.4.1 Altlasten / Bodenschutz / Grundwasser

Bodenkundliche Gegebenheiten

Der räumlichen Gliederung nach zählt der Untersuchungsbereich zum Ausdehnungsgebiet der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen. Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, Ortsteil Dahlewitz liegt in der Moränenlandschaft der Teltower-Platte. Die anlehmigen und lehmigen Sandböden der Moränenplatte sind mäßiger bis mittlerer Qualität und für die Ackernutzung nur bedingt geeignet. Die Niederungsgebiete mit ihren Moorböden und grundwassernahen Talsanden sind zur Dauergraslandnutzung geeignet. Überwiegend im Norden und Osten der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, Ortsteil Dahlewitz befinden sich die bis heute zum Ackerbau genutzten Flächen aus Geschiebemergel und teilweise Unteren Diluvialsanden, die mit Lehmplatten überdeckt sind.

Im Plangebiet sind ausschließlich Böden eiszeitlicher Prägung aus Sand, Lehmsand und Sand über Lehm vorhanden. Es handelt sich um einen im Landkreis Teltow-Fläming sehr verbreiteten Boden, der vor allem im Bereich von Grundmoränen vorherrscht. Die Braunerde ist ein tiefgründiger, gut durchlüfteter Boden mit einer geringen Wasserhaltefähigkeit und einem geringen Nährstoff- und Kalkgehalt.

Altlasten und Munitionsverdacht

Eine Altlastenabfrage bei der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming im [nach frühzeitiger Beteiligung zu ergänzen] 2025 hat ergeben, dass [...].

Der Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming (2010) stellt in Karte 8 „Boden“ u.a. aktuelle und potenzielle Gefährdungen durch Altstandorte und Altablagerungen dar. Im Plangebiet befinden sich keine dieser Altstandorte.

Geologie

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Bereich der Teltower-Platte, einer ebenen bis flachwelligen, wenig gegliederten Grundmoränenplatte. Der Bereich ist arm an Gewässern, es bestehen nur wenige kleinere Rinnen, wie der Glasowbach und der Zülowgraben.

Geologisch und geomorphologisch wurde das Gebiet um Blankenfelde-Mahlow durch die drei letzten Eiszeiten geprägt. Jungpleistozäne Ablagerungen in Form von Geschiebesanden und -lehm, Endmoränenbildungen sowie von Gletscherschmelzwässern gebildete Kies- und Sandablagerungen bestimmen den geologischen Untergrund.

Grundwasser

Der Flurabstand des Grundwassers im Plangebiet liegt bei 5 bis 10 m.

2.5 Denkmalschutz und Bodendenkmale

Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

Im Plangebiet gibt es nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale.

Bodendenkmale

Im südlichen Bereich des Plangebiets ist ein Bodendenkmal mit der Bodendenkmalnummer 130054 bekannt. Es handelt sich dabei um folgende Denkmale: Siedlung Völkerwanderungszeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung römische Kaiserzeit.

Die Bodendenkmäler stehen aufgrund ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung unter Schutz und sind zu erhalten (§ 2, § 3 Abs. 1, § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), und zwar einschließlich der Umgebungsschutzzone (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG). Im gesamten Bereich der Bodendenkmäler sind erdbewegende Maßnahmen erlaubnispflichtig. Anträge für entsprechende Planungen sind frühestmöglich an die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming zu richten. Gleiches gilt für Änderungen der Nutzungsart. Alle Baumaßnahmen, Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig, d.h. bedürfen vorheriger archäologischer Sicherungs- und Bergungsmaßnahmen.

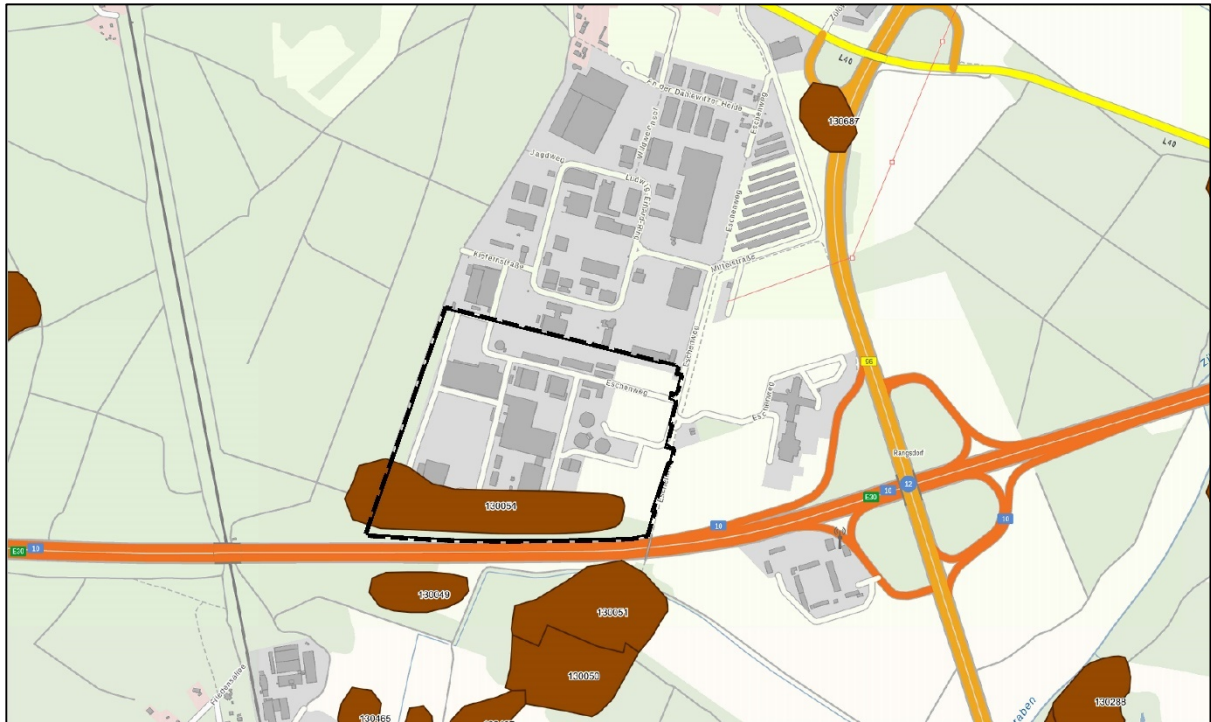


Abbildung 7 Bodendenkmäler (Quelle: Stadtkontor GmbH auf Grundlage von © Geoportal Brandenburg)

Bei möglichen weiteren Bodendenkmalfunden während der Erdarbeiten ist entsprechend der Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zu verfahren (Anzeige- bzw. Ablieferungspflicht).

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1.1 Benachbarte Bebauungspläne

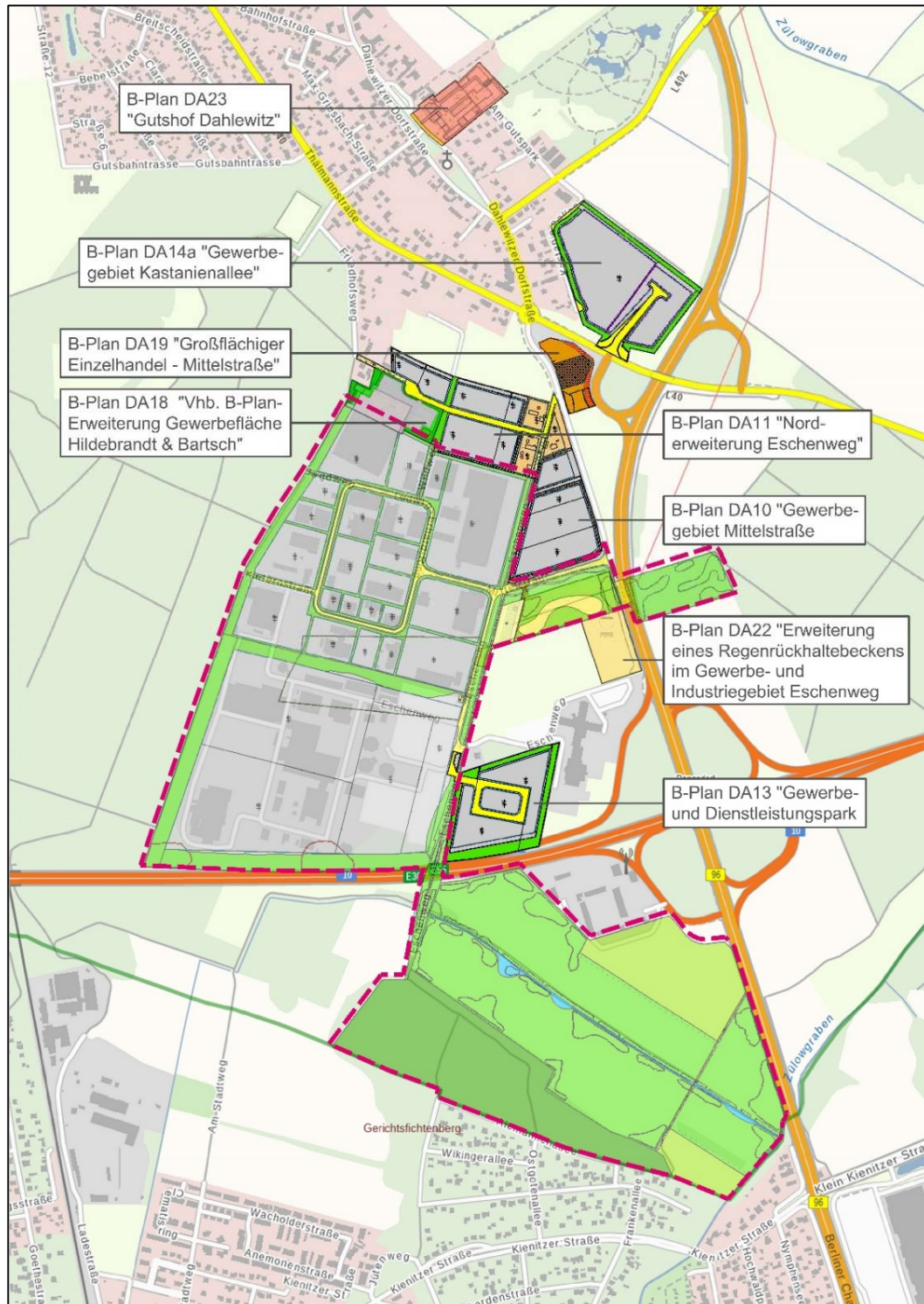


Abbildung 8 An das Plangebiet angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne (Quelle: Geoportal Blankenfelde-Mahlow)

An das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans DA1 grenzt östlich der rechtskräftige Bebauungsplan DA13 „Gewerbe- und Dienstleistungspark“. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 5,0 ha und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Errichtung eines Gewerbe- und Dienstleistungsparks. Der Bebauungsplan setzt Verkehrsflächen und Gewerbeflächen (GE mit Nutzungseinschränkung im Zentrum des Gebiets sowie Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen an den Randbereichen) fest.

Nördlich schließt an den Bebauungsplan DA13 der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan DA20 „Gewerbegebiet Eschenweg Ost“ (Aufstellungsbeschluss 01/2019) an. Hier sollen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet weitere Gewerbeflächen entstehen. In Aufstellung befinden sich in der Umgebung des Bebauungsplans DA1 zudem der Bebauungsplan DA 21 (seit 2020), mit dem eine Erweiterung der Gebäude und eine Erhöhung der Bettenkapazitäten für das Hotel Van der Valk erreicht werden soll.

In der weiteren Umgebung des Plangebiets befinden sich außerdem folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- Der Bebauungsplan DA10 „Gewerbegebiet Mittelstraße“ grenzt im Nordosten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans DA1 an und diene zur Arrondierung des dort vorhandenen Gewerbegebiets. In dem rd. 3,2 ha großen Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen rd. 31,1 ha Gewerbegebiet (GE) fest. Die Gewerbeflächen sind inzwischen bebaut.
- Der Bebauungsplan DA11 „Norderweiterung Eschenweg“ schließt nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans DA1 an. Der Bebauungsplan mit einer Größe von rd. 7,9 ha setzt die entwicklungsfähigen Flächenreserven zur Stärkung der gewerblichen Funktion der Gemeinde überwiegend als Gewerbegebiet (GE) fest. Das Gewerbegebiet ist inzwischen entwickelt.
- Der Bebauungsplan DA14a „Gewerbegebiet Kastanienallee“ liegt nordöstlich des Bebauungsplans DA1 im Bereich des Anschlusses der Landesstraße L40 an die Bundesstraße B96. Ziel der Planung war es, das rd. 7,9 ha große Gelände einer ehemaligen Landwirtschaftsanlage, die für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr benötigt wird, einer weiteren gewerblichen Nutzung zuzuordnen und zu strukturieren.
- Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan DA18 "Erweiterung Gewerbefläche Hildebrandt und Bartsch" im Ortsteil Dahlewitz umfasst rd. 1,9 ha und grenzt nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans DA1 an. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Erweiterung der vorhandenen Lagerhalle sowie des Verwaltungsbereichs des Traditionsunternehmens. Das Großhandelsunternehmen Hildebrandt & Bartsch hat seinen Firmensitz in Dahlewitz. Die Erweiterung wurde entsprechend des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgesetzt.
- Zwischen den Bebauungsplänen DA1 und DA14a liegt der rd. 1,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans DA19 „Großflächiger Einzelhandel-Mittelstraße“ (Satzungsbeschluss

12/2017). Zur quantitativen und qualitativen Verbesserung der ortsnahe Versorgung der Einwohner im Ortsteil Dahlewitz wurden durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters zwischen der Mittelstraße und der Landesstraße L 40 im Bereich des Kreisverkehrs geschaffen. Auf der Fläche hat sich ein Rewe-Markt angesiedelt.

- Durch die voranschreitende Entwicklung der Gewerbe- und Industriegebietsflächen in Dahlewitz sowie einer Häufung von Starkregenereignissen wurde die Erweiterung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens am Eschenweg (teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans DA1) erforderlich. Der Bebauungsplan DA 22 „Erweiterung eines Regenrückhaltebeckens im Gewerbe- und Industriegebiet Eschenweg“ (Satzungsbeschluss 06/2023) ersetzt in diesem Teilbereich vollständig die Festsetzungen in dem Bebauungsplan DA1. Das Regenrückhaltebecken befindet sich derzeit im Bau.

3.2 Sonstige gemeindliche Satzungen

3.2.1 Stellplatzsatzung Blankenfelde-Mahlow

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow verfügt seit Dezember 2004 über eine Stellplatzsatzung im Sinne des § 87 Abs. 4 Nr. 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeuge zu erwarten ist, besteht die Pflicht, die notwendigen Stellplätze herzustellen. Aktuell wird eine Neufassung der Stellplatzsatzung in der Gemeindevertretung diskutiert.

3.2.2 Baumschutzsatzung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

Gemäß der Satzung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow zum Schutz von Bäumen (BaumSchS) vom 27.02.2020 werden Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt (§ 2 Baumschutzsatzung). Schutzzweck der Baumschutzsatzung Blankenfelde-Mahlow ist die Erhaltung des Baumbestandes.

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

Die Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow regelt, dass anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, durch den Eigentümer vorrangig durch Versickerung zu beseitigen ist. Die oberirdische Versickerung ist jedoch nur für unbelastetes Niederschlagswasser zulässig. Ein Anschluss- und Benutzungsrecht zur Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Einrichtung besteht nur in dem Umfang, in dem eine Beseitigung auf dem Grundstück nicht möglich ist oder in dem für gesonderte Gebiete die Niederschlagswasserbeseitigung ausschließlich über die öffentliche Einrichtung vorgesehen ist, wie im

Geltungsbereich des Bebauungsplans DA 1. Wenn ein Anschluss an die öffentliche Einrichtung vorgenommen werden soll, bedarf es einer Entwässerungsgenehmigung durch die Gemeinde.

3.3 Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019). Mit dem LEP HR 2019 wurde das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamtgebietes ergänzt.

Ziele der Raumordnung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sachlich und räumlich endabgewogene Festlegungen in der Bauleitplanung uneingeschränkt zu beachten und sind nicht abwägungszugänglich. Demgegenüber sind Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen lediglich zu berücksichtigen.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird zur Änderung des Bebauungsplans die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zur Zielfrage gem. Art. 12 Landesplanungsvertrag eingeholt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wird ebenfalls im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie im Rahmen der Auslegung um Stellungnahmen gebeten.

3.3.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007))

Das Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007) legt die Grundsätze der Raumordnung fest und bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18.12.2007 (in Brandenburg 01.02.2008 in Kraft getreten am 01.02.2008) ist Grundlage für alle nachfolgenden Planungsebenen.

Gemäß den Festlegungen des LEPro 2007 gelten für die Hauptstadtregion u.a. folgende Grundsätze der Raumordnung:

- Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.
- Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und die Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

- Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.
- In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden.

3.3.2 Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten (Verordnung über den LEP HR vom 29.04.2019) und hat damit den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-Bbg) abgelöst.

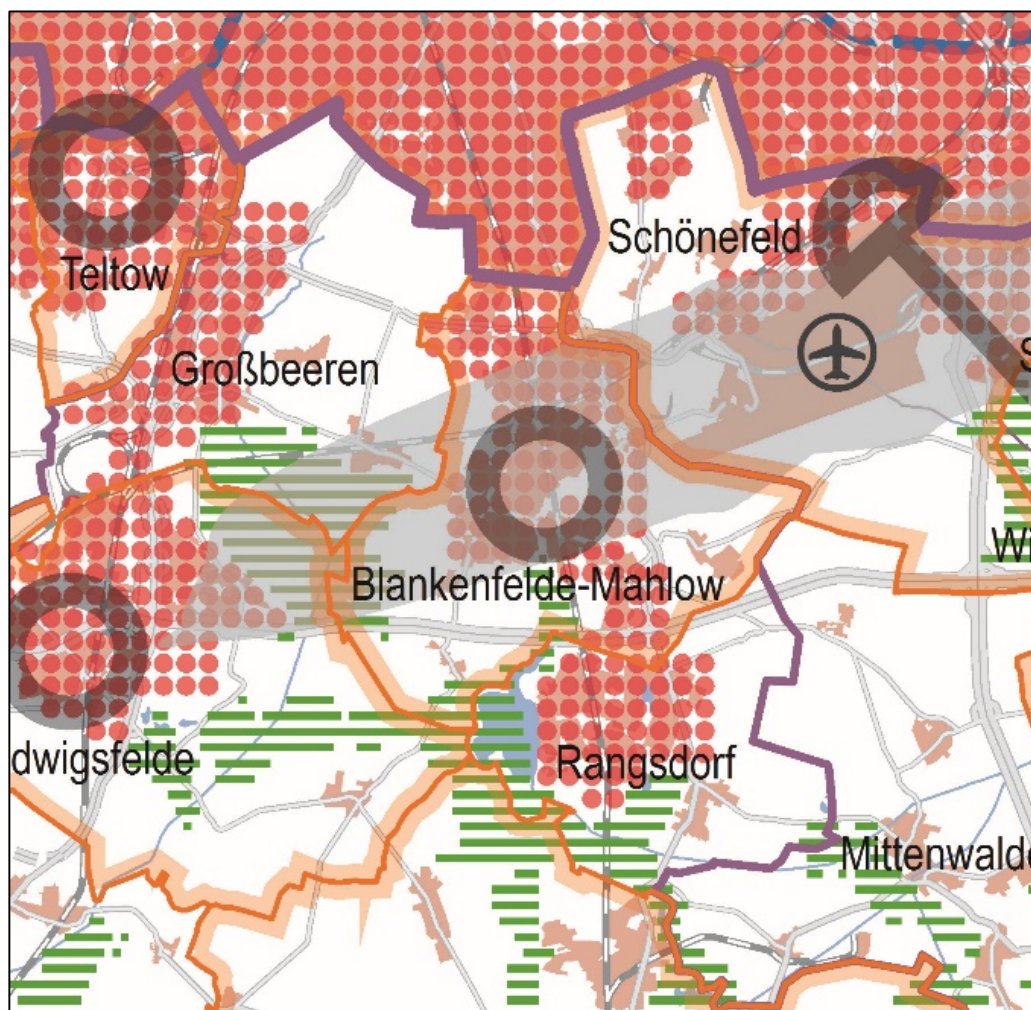


Abbildung 9 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Bereich Dahlewitz (Quelle: Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg)

Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion,

insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen. Er wurde als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow trifft der LEP-HR folgende Aussagen:

Die Gemeinde stellt im System Zentraler Orte seit 2019 ein Mittelzentrum im Siedlungsstern der Metropolregion dar. Damit übernimmt die Gemeinde eine gehobene Funktion für die Daseinsvorsorge von übergemeindlicher Bedeutung (Z 3.6). Die Gemeinde zählt darüber hinaus zum Strukturraum Berliner Umland (BU) und gehört zum Gestaltungsraum Siedlung, der den Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bildet (Z 5.6). Weitere Entwicklungspotenziale stehen auch außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung zur Verfügung (Z 5.5). Große Teile des Gemeindegebiets liegen allerdings innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung im Zusammenhang mit dem Flughafenstandort BER.

Die Hauptkarte des LEP HR stellt Blankenfelde-Mahlow als Mittelzentrum dar.

Neben zeichnerischen Festlegungen trifft der LEP HR textliche Festlegungen, welche die Grundsätze (G) und Ziele (Z) der Raumordnung konkretisieren und im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu beachten sind. Für die vorliegende Planungsabsicht relevante Ziele und Grundsätze sind:

- *G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung*

Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel

Ein aktiver Umgang mit den Herausforderungen des Strukturwandels, die Weiterentwicklung von Logistikfunktionen, die flächendeckende Nutzung von leistungsfähiger Informations- und Kommunikationsinfrastruktur werden vorangetrieben. Der gewerblichen Entwicklung wird im gesamten Planungsraum ausreichend Spielraum gegeben, wobei gewerbliche Nutzungen möglichst an bestehende Siedlungsflächen angebunden werden sollen.

Gemäß dem Grundsatz der Raumordnung in § 2 Abs. 2 Nr. 4 ROG soll der Raum so entwickelt werden, dass eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur und wirtschaftsnahe Infrastruktur sowie ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen entsteht. Zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit sind die Standortbedingungen den wirtschaftlichen Erfordernissen entsprechend flexibel zu gestalten. Insbesondere gilt es, gewerblichen Betrieben verschiedener Branchen und Größen eine Ansiedlung und Erweiterung zu ermöglichen, um die Wirtschaftskraft zu verbessern und Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken und um im Standortwettbewerb mit Regionen außerhalb der Hauptstadtregion zu bestehen. Aus diesem Grund werden die notwendigen Spielräume für die Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen geschaffen. Darüber hinaus sind Ausnahmen zulässig bei besonderen Erfordernissen der Verkehrserschließung, wie der Vermeidung von großen Verkehrsmengen oder Schwerlastverkehr durch Siedlungen oder bei besonderen verkehrlichen Standortanforderungen, wie besondere Anschlussanforderungen des Gewerbes. Die Planung neuer

gewerblicher Bauflächen soll bedarfsgerecht und nachhaltig erfolgen. Neben einer verkehrlich guten Anbindung kann eine möglichst geringe Inanspruchnahme neuer Flächen niedrige Infrastrukturfolgekosten nach sich ziehen.

Die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ mit der geplanten Erhöhung der baulichen Dichte im Bereich der Industrieflächen steht den Zielen und Grundsätzen des LEP HR nicht entgegen. Der Bebauungsplan liegt in verkehrsgünstiger Lage mit Autobahnanschluss sowie in immissionsschutzbedingtem Abstand zu bestehenden Siedlungsflächen.

3.3.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)

Der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) vom 16.06.2006 (Inkrafttreten) enthält u. a. planerische Festlegungen zur Sicherung der Flughafenfläche, zu Trassen und Korridoren der Verkehrsanbindung. Der Landesentwicklungsplan Flughafenstandort dient insbesondere dazu, die erforderlichen Flächen für den Flughafen sowie für die verkehrliche Anbindung des Standortes erforderliche Trassen und Korridore von Straße und Schiene zu sichern.

Mit der Festlegung der Planungszone Siedlungsbeschränkung soll die Siedlungstätigkeit im Flughafenumfeld beschränkt werden, mit dem Ziel gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse zu sichern und den Konflikt zwischen Siedlungstätigkeit und lärmverursachenden Flughafennutzung zu minimieren. Die Planungszone Bauhöhenbeschränkung soll Vorhaben verhindern, die die Hindernisfreiheit des Flugbetriebes und damit auch die Flugsicherheit beeinträchtigen können.

Der Bebauungsplan DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ liegt weder innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung noch in der Planungszone Bauhöhenbeschränkung.

3.3.4 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow liegt in der Region Havelland-Fläming. Diese besteht aus den Landkreisen Havelland Potsdam-Mittelmark und Teltow-Fläming sowie den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel und Landeshauptstadt Potsdam.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist aufgrund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 5. Juli 2018 unwirksam geworden.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen, mit der Absicht, Ziele und Grundsätze zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes gemäß § 3 Absatz 1 Nummern 2 und 3 ROG festzulegen. Gemäß Aufstellungsbeschluss soll der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, zum vorbeugenden Hochwasserschutz, zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, zur landwirtschaftlichen Bodennutzung sowie zum Freiraum treffen.

Der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05.10.2021, bestehend aus textlichen Festlegungen und Festlegungskarte mit Begründung und Umweltbericht, wurde von der

Regionalversammlung am 18.11.2021 gebilligt und die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens und die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG beschlossen.

Die Auswertung der Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung bis Juli 2022 eingegangen sind, war sehr aufwendig, weshalb mit einem zweiten Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 voraussichtlich im ersten Halbjahr 2025 gerechnet werden kann.

3.4 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan wurde am 14. April 2011 durch die Gemeindevertretung beschlossen und am 22. August 2011 durch den Landkreis Teltow-Fläming mit Auflagen genehmigt. Die Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt erfolgte am 21. Dezember 2011. Mit der Bekanntmachung wurde der Flächennutzungsplan wirksam. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der ersten Änderung vom 20. März 2018 stellt Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

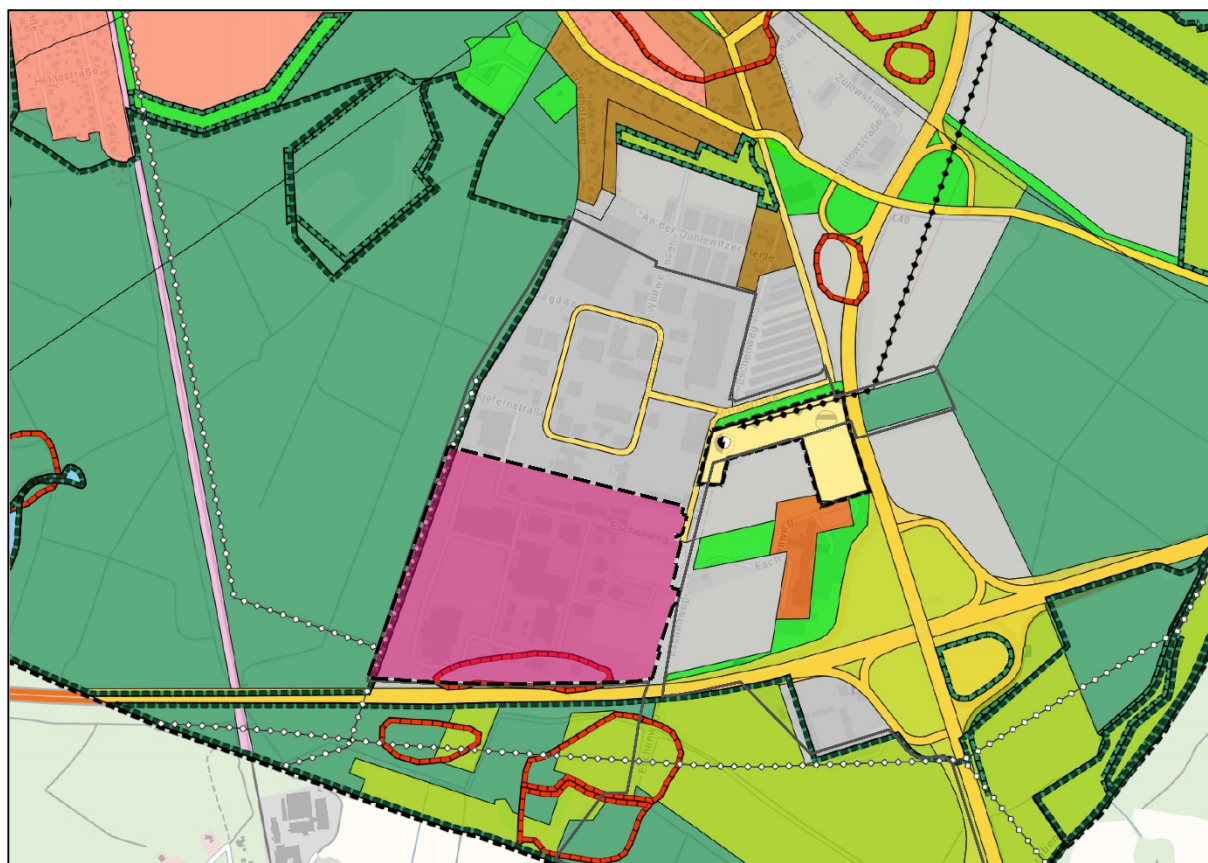


Abbildung 10 Ausschnitt 5. Änderung des Flächennutzungsplan Blankenfelde-Mahlow (Quelle: Geoportal Blankenfelde-Mahlow)

Der FNP wurde inzwischen mehrmals in Teilbereichen geändert. Die 5. Änderung des FNP der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow „Darstellung einer Fläche für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung zur Erweiterung eines Regenrückhaltebeckens“, wirksam seit 11.09.2023 betrifft eine Fläche im Ortsteil Dahlewitz an der Mittelstraße. Diese Fläche liegt im Geltungsbereich des

Bebauungsplans DA1 „Gewerbe- und Industriegebiet Eschenweg“, nordwestlich des Plangebiets (Geltungsbereich der 1. Änderung). Zuletzt wurde der FNP mit der 8. Änderung „Sondergebiet Öko hotel Mahlow Dorf“ im Ortsteil Mahlow, wirksam seit 24.05.2024, geändert.

3.5 Landschaftsplanung

3.5.1 Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Teltow-Fläming (Stand 11/2010) definiert als Ziel der Entwicklung für das Plangebiet die Einbindung der Industrie- und Gewerbeflächen in das Orts- und Landschaftsbild. Für die umgebenden Flächen ist der Erhalt und die Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung vorgesehen. Westlich des Plangebietes steht die nachrangige bzw. langfristige Entwicklung von naturnahen Laubwaldgesellschaften und strukturreichen Waldrändern im Vordergrund.

Der Gewerbe- und Industriestandort in Dahlewitz ist im Landschaftsrahmenplan bereits als bestehende Siedlungsfläche dargestellt.

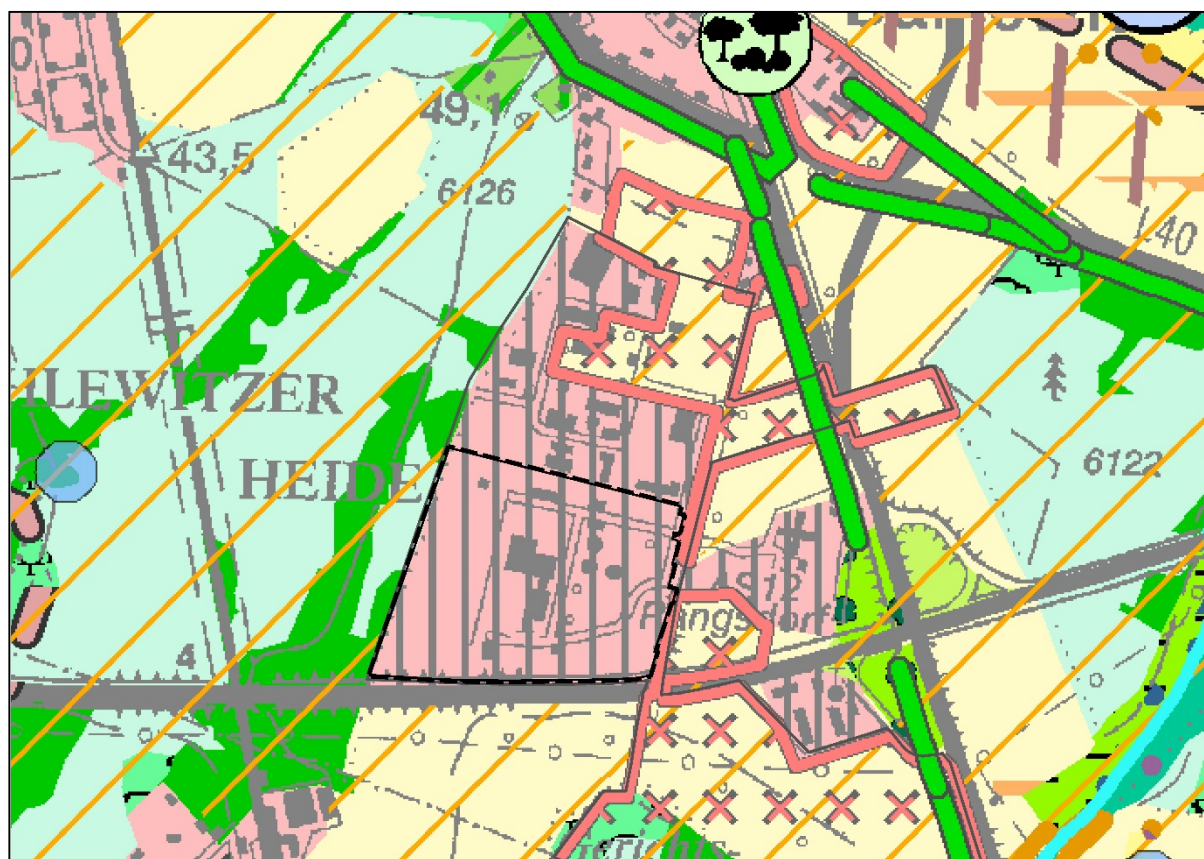


Abbildung 11 Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming / Entwicklungsziele (Quelle: Stadtkontor GmbH auf Grundlage von Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming / Karte 1: Entwicklungsziele)

Zur weiteren Erläuterungen zum Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Teltow-Fläming (Stand 11/2010) wird auf den Umweltbericht, Kapitel 6.1.2.2 verwiesen.

3.5.2 Landschaftsplan Blankenfelde-Mahlow

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 2010 wurde in Vorbereitung der Flächennutzungsplanung für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow als landschaftsplanerischer Fachplan auf der Ebene einer Gemeinde aufgestellt. Der Landschaftsplan wurde inzwischen mehrmals für Teilflächen geändert, zuletzt mit der Fortschreibung 8. Änderung, wirksam seit 24.05.2024.

3.5.3 Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitate

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans DA1 ist umgeben von verschiedenen Schutzgebieten. Westlich grenzt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“ und südlich der Autobahn A 10 das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Notte-Niederung“ an.

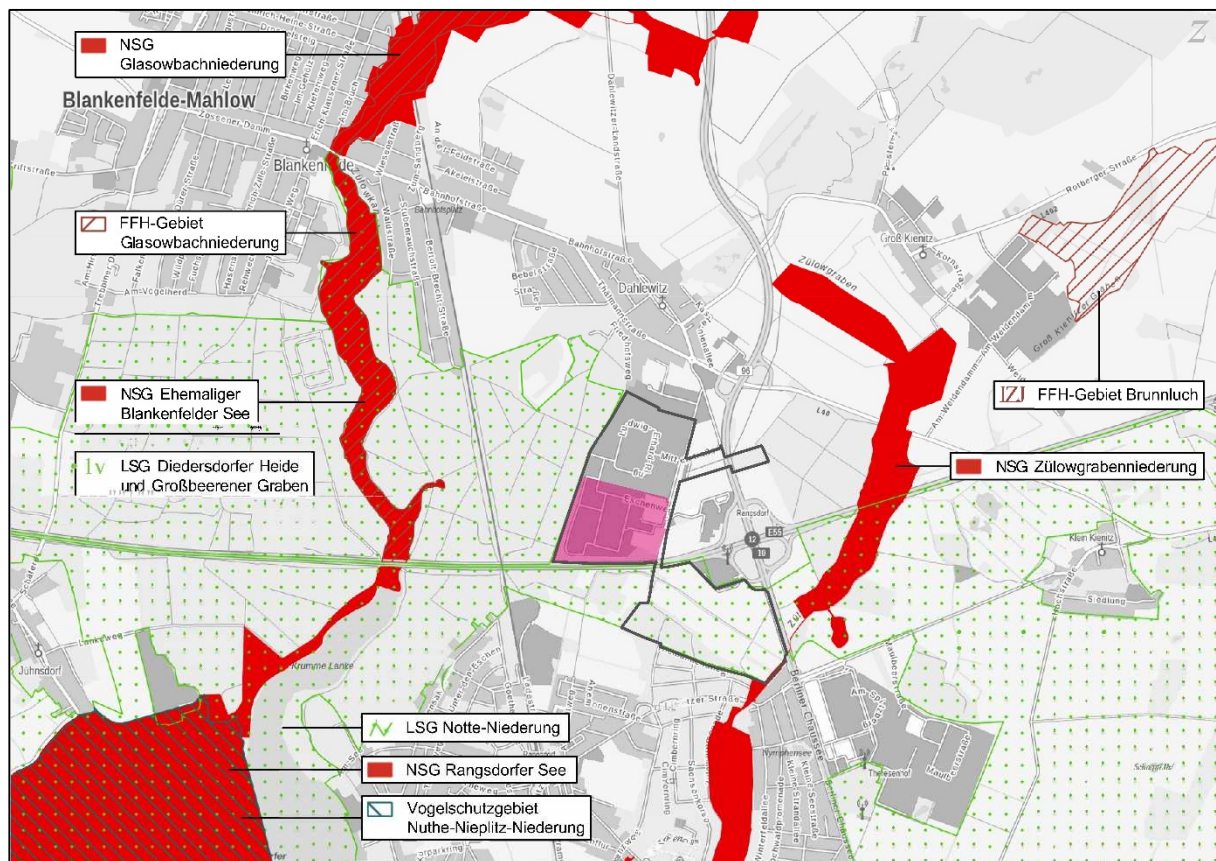


Abbildung 12 Schutzgebiete in der Umgebung des Bebauungsplangebietes DA1 (Quelle: Stadtkontor GmbH auf Grundlage von Geoportal Brandenburg)

Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“ umfasst eine Fläche von rund 5.452 ha im Norden des Landkreises Teltow-Fläming. Es grenzt westlich an das Plangebiet.

Es gilt die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“ vom 27.02.1998, zuletzt geändert durch Art. 13 der Verordnung vom 29.01.2014. Die Schutzzwecke sind in § 3 LSG-VO angeführt.

Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Notte-Niederung“

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Notte-Niederung“ umfasst eine Fläche von rund 18.000 ha im Nordosten des Landkreises Teltow-Fläming. Der rd. 29 ha umfassende südöstliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans DA 1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Notte-Niederung“. Dabei handelt es sich um die Ausgleichs- und Ersatzflächen, die als landwirtschaftliche Flächen, extensiv genutzte Wiesenflächen, Gehölzflächen etc. festgesetzt sind.

Es gilt die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung" des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg vom 23.01.2012, zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Notte-Niederung des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 22. August 2012. Die Schutzzwecke finden sich in § 3 LSG-VO.

Naturschutzgebiete (NSG)

Verschiedene Naturschutzgebiet (NSG) wie das NSG „Zülowgrabenniederung“ (Verordnung über das Naturschutzgebiet "Zülowgrabenniederung" des Landkreises Teltow-Fläming vom 25.11.2002), das NSG Glasowbachniederung (Verordnung über das Naturschutzgebiet 'Glasowbachniederung' des Landkreises Teltow vom 17.09.2009) sowie das NSG „Ehemaliger Blankenfelder See“, erstrecken sich in einer Entfernung von rd. 1.000 m östlich und westlich des Plangebietes.

Natura 2000 / Flora-Fauna-Habitat-Gebiete

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) werden auf Grundlage der so genannten Naturschutz-Richtlinie der EU zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume, wildlebender Tiere und Pflanzen sowie zur Förderung der biologischen Vielfalt festgelegt. Gemeinsam mit den Vogelschutzgebieten bilden die FFH-Gebiete das EU-weite Natura 2000-Netz von Schutzgebieten.

Das FFH-Gebiet „Glasowbachniederung“ (EU-Nr. DE 3646-302, Landes-Nr. 482) hat eine Größe von 98,86 ha und orientiert sich am Verlauf des Zülowkanals. Das FFH-Gebiet gliedert sich in 3 Teilflächen. Der nordöstliche Teil liegt weitgehend im Bereich des NSG „Torfbusch“ nordöstlich von Glasow. Die von der nördlichen Teilfläche 1,2 km entfernt beginnende mittlere Teilfläche erstreckt sich weitgehend entlang der Ortslage Blankenfelde (flächengleich mit dem NSG „Glasowbachniederung“). Die südliche Teilfläche umfasst die Niederung im NSG „Ehemaliger Blankenfelder See“. Die beiden letztgenannten Teilflächen sind durch die Landesstraße L 40 (Zossener Damm / Bahnhofstraße) voneinander getrennt. Die südliche Teilfläche des FFH-Gebiets befindet sich westlich des Plangebietes. Im Schutzgebiet befinden sich repräsentative und kohärenzsichernde Vorkommen von Lebensraumtypen und Arten aus den Anhängen I und II der FFH-Richtlinie, speziell Erlen-Eschen-Wälder.

3.6 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde

3.6.1 Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept – INSEK

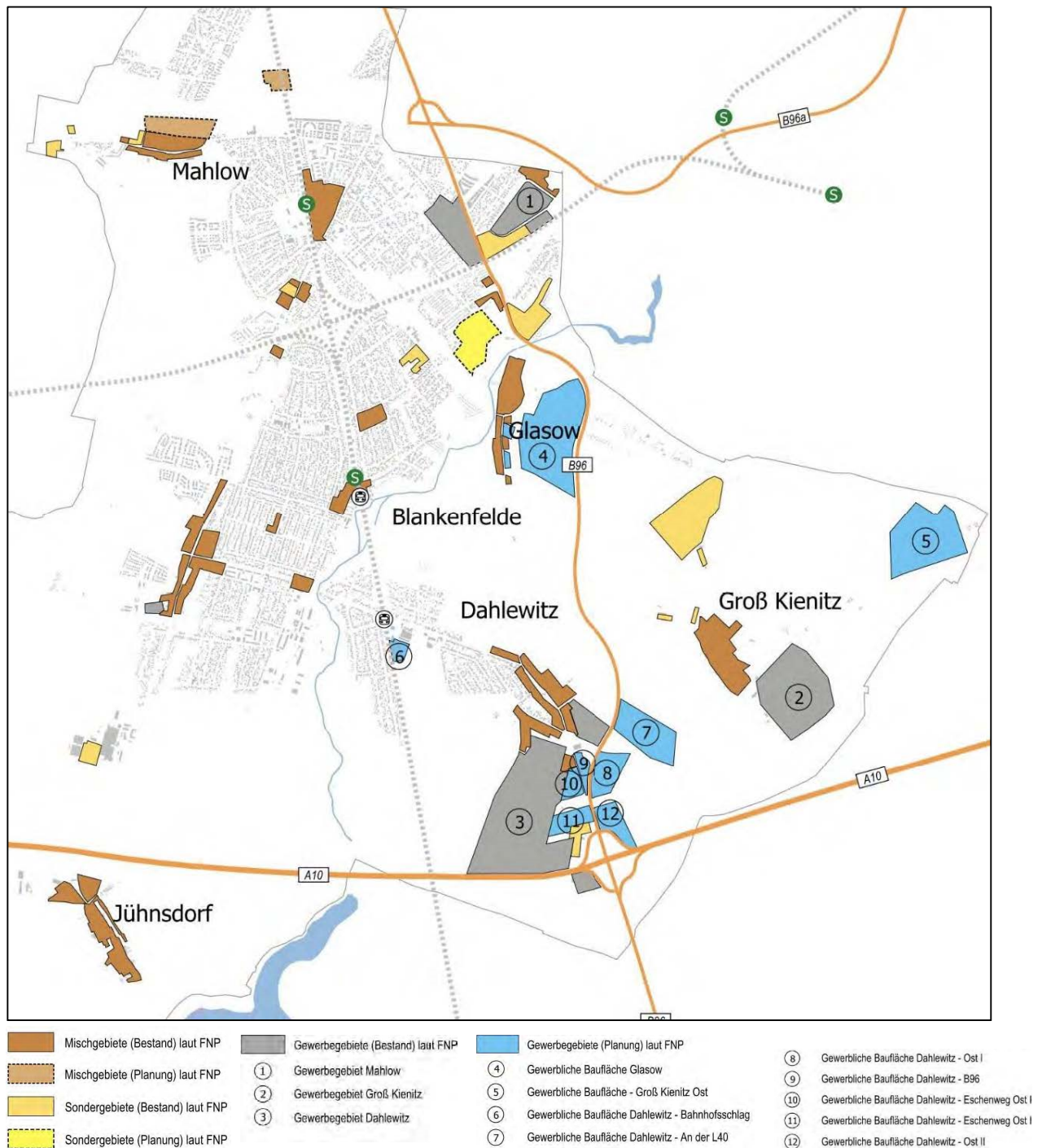


Abbildung 13 Übersicht Gewerbe-, Misch- und Sondergebiete (Quelle: INSEK der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, S. 53, Grundlage: ALKIS 2018, FNP Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, Darstellung GRUPPE PLANWERK, 2021)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow hat im Sommer 2018 die Erarbeitung eines Integrierten Gemeindeentwicklungskonzepts - kurz INSEK - beschlossen.

Das Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INSEK) der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow 2035 wurde im Oktober 2021 fertig gestellt. Als langfristige strategische Grundlage für das kommunale Handeln wurde das INSEK in einem Zeithorizont bis zum Jahr 2035 beschlossen.

Im Handlungsfeld Gewerbe wird auf das Gewerbe- und Industriegebiet in Dahlewitz eingegangen. Insgesamt verfügt die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow über mehrere große Gewerbegebiete mit unterschiedlicher Prägung (insgesamt rd. 155 ha). Zudem gibt es weitere Gewerbeflächenpotenziale (rd. 122 ha), die im FNP ausgewiesen werden und bisher noch nicht entwickelt worden sind. Der Gewerbestandort in Dahlewitz ist mit rd. 70 ha der größte innerhalb der Gemeinde. Am Standort befinden sich weitere Flächenpotenziale.

Das INSEK sieht am Standort aufgrund seiner Lagequalitäten, verfügbarer Flächenpotenziale und der Prägung der ansässigen Unternehmen ein enormes Entwicklungspotenzial, welches es gilt im Sinne einer zukunftsstarken wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde als Ganzes zu nutzen.

Angesichts der hervorragenden Lagebedingungen, der Flächenpotenziale und Profilierungs-chancen werden für das Gewerbegebiet Dahlewitz folgende Entwicklungsziele verfolgt:

Zukunftsorientierter Wirtschafts- und Bildungsstandort mit sehr guter Anbindung:

- Weitere Profilierung des Gewerbestandorts Dahlewitz-Süd mit Rolls Royce als international agierendes Unternehmen und als Impulsgeber für die Ansiedlung weiterer innovativer oder flughafenaffiner Unternehmen (Industrie 4.0) in Verknüpfung mit neuen (Aus)Bildungs- und Forschungseinrichtungen
- Nutzung vorhandener Flächenpotenziale bzw. Nachverdichtung bestehender, gewerblich genutzter Flächen
- Optimierung der verkehrlichen Anbindung sowohl für Beschäftigte als auch für Wirtschaftsverkehre
- Ausbau des kommunalen Engagements in Hinblick auf standortstärkende Maßnahmen zur Fachkräftesicherung, zur Standortvermarktung, zur Innovationsförderung und zur Optimierung der Infrastruktur (v.a. Verkehr und Informations- und Kommunikationstechnik)

Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung („Groß Grün“ statt Grau“):

- Klimaorientierte bzw. nachhaltige Entwicklung des Gesamtstandortes als wesentliche Standortqualität unter aktiver Einbindung der Unternehmen
- Sicherung und Qualifizierung der naturräumlichen Gegebenheiten, d.h. großflächiger Erhalt des Dahlewitzer Waldes und klimaorientierte Waldentwicklung (Waldumbau in Verbindung mit innovativen Bewässerungskonzepten), Stärkung der räumlichen Vernetzung zwischen Wald und Siedlungsgebieten

Zur Erreichung dieser Zielsetzungen soll die Umsetzung folgender Projekte und Maßnahmen angestrebt werden:

Integriertes Entwicklungskonzept

- Übergeordnete Kernziele
 - o Umweltverbund nachhaltig stärken
 - o Gewerbegebiet Dahlewitz – Standortpotenziale nutzen
- Zielsetzungen / Effekte
 - o Verbesserung der Erreichbarkeit für Beschäftigte / Unternehmen
 - o Stärkung des Umweltverbundes
- Maßnahmen
 - o Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen, verkehrlichen und freiräumlichen Entwicklungskonzeptes

Standortentwicklungskonzept, Standortmarketing und Gewerbeflächenprofilierung

- Übergeordnete Kernziele
 - o Starkes Standortmarketing umsetzen
 - o Lagequalitäten und Flächenpotenziale für eine zukunftsfähige Wirtschafts-entwicklung nutzen
 - o Gewerbegebiet Dahlewitz – Standortpotenziale nutzen
- Zielsetzungen / Effekte
 - o Zukunftsfähige Profilierung der Gewerbeflächen(potenziale)
 - o Aktive Steuerung der wirtschaftlichen Entwicklung durch die Gemeinde
- Maßnahmen
 - o Erarbeitung eines Standortentwicklungskonzeptes (SEK)
 - o Aufbau eines Standortmarketings zur Unterstützung einer gezielten Standortver-marktung
 - o Gewerbeflächenentwicklung und -profilierung entlang der B96 unter Einbeziehung auch privater Flächeneigentümer

Klimaorientierte Gewerbeflächenentwicklung

- Übergeordnete Kernziele
 - o Klimabewusste Gemeindeentwicklung vorantreiben
 - o Identitätsstiftende Freiraumstrukturen nachhaltig weiterentwickeln
- Zielsetzungen / Effekte
 - o Förderung einer nachhaltigen Freiraum- und Siedlungsentwicklung

- Herausarbeiten Klimaschutzmaßnahmen als Alleinstellungsmerkmal und besonderes Entwicklungsprofil für den Standort Dahlewitz
- Maßnahmen
 - Ausbau Radwegeinfrastruktur
 - Aufbau / Ausbau starker Partnerschaft zwischen Kommune und Unternehmen, Einsatz Gebietsmanager*in, Aufbau Unternehmensnetzwerk
 - Erarbeitung und Abstimmung eines Maßnahmenkonzeptes z. B.:
 - gesamtstandörtliches Regenwasser- und Energieprojekt, Regenwassermanagement (Entsiegelung, Ableitung eines Teils des Regenwassers in den Waldbereich zur Verhinderung von Trockenschäden),
 - Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Ausbildung von Grünzügen, Baum- und Hecken-pflanzen zur besseren freiräumlichen Einbindung und zur Sicherung bestehender Freiraumverbünde (z. B. Zülowgraben),
 - Stärkung des Umweltverbundes – Umsetzung betriebliches Mobilitätsmanagement
 - Sicherung und klimaorientierte Entwicklung der Dahlewitzer Waldbestände hin zu stabilen und vitalen Mischwaldbeständen durch natürliche Verjüngung und Neupflanzung

3.6.2 Integriertes Klimaschutzkonzept

Das integrierte Klimaschutzkonzept der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow wurde im Jahr 2017 beschlossen. Seither wurde es durch neue Maßnahmen stetig erweitert. Unter anderem um die Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung und die Umsetzung eines Aktionsplans zur Vermeidung von Plastikabfällen. Über den aktuellen Stand der Maßnahmen wird jährlich im Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (GUK) berichtet.

3.6.3 Kommunale Wärmeplanung

Ein aktuelles Projekt im Rahmen des Klimaschutzkonzepts ist die Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung. Die Kommunale Wärmeplanung zeigt Möglichkeiten und Potenziale für eine künftige Wärmeversorgung des Gemeindegebiets. Das Ziel ist die treibhausgasneutrale Wärmeversorgung von Blankenfelde-Mahlow bis 2045. Der Wärmeplan soll Wohnungswirtschaft, Unternehmen, Vorhabenträger*innen sowie Eigentümerinnen und Eigentümern eine Orientierung geben, mit welcher Form der Wärmeversorgung in den einzelnen Betrachtungsgebieten mittelfristig zu rechnen ist. Seit Juli 2024 befindet sich das Projekt, auf Grundlage des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (WPG), im Entstehungsprozess. Die Fertigstellung ist für Juli 2025 geplant, Beschluss der Gemeindevertretung und Veröffentlichung im September 2025.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, OT Dahlewitz, umfasst insgesamt eine Größe von rd. 110 ha. Die Gewerbe- und Industriegebietsflächen umfassen zusammen rd. 60 ha des Geltungsbereichs, davon sind wiederum etwa die Hälfte der Fläche als Industriegebiet (GI gem. § 9 BauNVO) und die Hälfte als Gewerbegebiet (GE gem. § 8 BauNVO) festgesetzt. Rund 29 ha des Geltungsbereichs stellen Ausgleichs- und Ersatzflächen dar. Im Umgriff des Bebauungsplans liegen weiterhin Verkehrsflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen. Östlich des Eschenwegs ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität – Umspannwerk festgesetzte. Östlich angrenzend wurde eingebettet in Grünstrukturen ein Regenrückhalteweiler festgesetzt.

Die Änderung betrifft den rd. 29 ha großen, südwestlichen Teil des Geltungsbereichs, der als Industriegebiet festgesetzt ist und im Eigentum der Rolls-Royce Deutschland Ltd & Co KG steht. Seit 1993 werden hier Triebwerke entwickelt, hergestellt und gewartet. Das nördlich angrenzende Gewerbegebiet ebenso wie die Ausgleichs- und Ersatzflächen bzw. land- und forstwirtschaftliche Flächen östlich des Eschenwegs sind von der Änderung nicht betroffen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ sollen im Änderungsbereich – dem Industriegebiet (GI gem. § 9 BauNVO) – die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass das seit 1993 ansässige Unternehmen Rolls-Royce Deutschland Ltd & Co KG auf seinem Grundstück gewisse Erweiterungsmöglichkeiten erhält. Das Unternehmen beabsichtigt seinen Standort zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit anzupassen und zur bedarfsgerechten Versorgung sowie einer reibungsfreien Produktion zur Gewinnung zukünftiger Projekte auszubauen. Als maßgebliche Voraussetzung hierfür ist die bauliche Ausnutzbarkeit des Industriestandortes zu erhöhen. Aktuell sind am Standort 2.500 Mitarbeitende beschäftigt. In einer nächsten Ausbaustufe soll die Zahl der Mitarbeitenden auf 2.700 steigen und bis zum Ende des Jahrzehnts bei weiterem Standortausbau bis auf etwa 3.000 wachsen. Davon werden etwa die Hälfte im Dreischichtsystem (Blue Collar) und die andere Hälfte Montags bis Freitag von 9 bis 17 Uhr arbeiten (White Collar).

Der Bebauungsplan DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ schränkt die Standortentwicklung durch die restriktive Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung im Industriegebiet (GI gem. § 9 BauNVO) ungewöhnlich stark ein. Darüber hinaus sind von dem rd. 29 ha großen Betriebsgrundstück allein rd. 5,58 ha (rd. 17,5 % der Grundstücksfläche) in den Randbereichen nicht bebaubar und im Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt. Diese Grundstücksrandeingrünung setzt sich zusammen aus einem 30 m breiten Böschungstreifen am nördlichen Grundstücksrand, der als Grünvernetzungselement gemäß der Textlichen Festsetzung 4.0 des Bebauungsplans bepflanzt ist. Am westlichen Grundstücksrand wurde ein 40 m breiter artenreicher Waldmantel aufgebaut. Im Süden wurde entsprechend der Bebauungsplanfestsetzung parallel zur Autobahn ein 40 m breiter

Lärmschutzwall modelliert und intensiv bepflanzt. Entlang des Eschenwegs ist ein extensiv zu bewirtschaftender Grasstreifen angelegt.

Von dem rd. 29 ha großen Grundstück sind somit (nach Abzug der Grundstücksrandeingrünungen) nur rd. 23,5 ha als Bauland – Industriegebiet (GI) – festgesetzt.

Der Bebauungsplan DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ beschränkt die zulässige GRZ im Industriegebiet (GI) auf 0,6. Zusätzlich schließt der Bebauungsplan explizit die Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO im Industriegebiet (GI) aus. Aufgrund dieser Festsetzung können im Industriegebiet lediglich 60% der Industriegebietsfläche für betriebliche Haupt- und Nebenanlagen (inkl. Mitarbeiter- und Besucherstellplätze) genutzt werden; 40% sind Grün- und Freiflächen. Auf dem Grundstück sind aktuell rd. 59% durch Haupt- und Nebenanlagen genutzt.

Der Anteil an Hauptanlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt aktuell lediglich 23 % der Grundstücksfläche. Der Anteil an Nebenanlagen – wie Zufahrten, Wege, Flächen für Lieferverkehr, Stellplätze, Lagerflächen etc. – beträgt hingegen 36% der Grundstücksfläche.

Ggf. auch interessant wäre das Verkehrsaufkommen: Wir rechnen bei der Durchführung aller geplanten Bauprojekte nur mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch unsere Mitarbeiter. Logistisch haben wir in der Materialversorgungskonzepten noch Puffer, um die Nutzungsrate pro LKW / Kleintransporter zu erhöhen.

Der Bebauungsplan trifft auch Festsetzungen zu den Stellplätzen. Danach sind die Stellplätze für Beschäftigte, Kunden und Besucher auf dem Baugrundstück in ausreichender Zahl und Größe versickerungsfähig herzustellen. Nach den einschlägigen Richtzahlen für den Stellplatzbedarf ist ein Stellplatz je 50 – 70 qm Nutzfläche oder je drei Beschäftigte nachzuweisen. Für die erste Ausbaustufe mit 2.700 Mitarbeitenden stehen bereits heute ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

4.2 Prüfung planerischer Alternativen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ sollen die für den Werksstandort erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich ermöglicht werden.

Es bestehen keine etwaigen Standort- oder Ausführungsalternativen, die zu einem Verzicht der intensiveren Grundstücksnutzung, verbunden mit Eingriffen in Natur und Landschaft führen würden.

Dies resultiert aus dem zusätzlichen Flächenbedarf, der auch an anderen Standort mit einer zusätzlichen Versiegelung einhergehen würde. Aufgrund der Betriebsabläufe bestehen unmittelbare Abhängigkeiten zwischen den verschiedenen Werkseinrichtungen, weshalb auf einen zusammenhängenden Werksstandort nicht verzichtet werden kann.

Eine Ausführungsalternative könnte das „Stapeln“ von Nutzungen auf dem Gelände sein. Hierzu käme grundsätzlich die Errichtung von Parkhäusern anstelle der offenen Stellplätze in Frage.

Aufgrund der erheblichen Kosten zur Errichtung und für den Betrieb von Parkhäusern stellt dies jedoch derzeit keine wirtschaftlich tragfähige Alternative dar.

Im Ergebnis der Prüfung planerischer Alternativen können die planerischen Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ nur innerhalb des gewählten Planumgriffs verwirklicht werden, da sich die mittel- und langfristige Sicherung und punktuelle Erweiterung des singulären Werksstandorts nur am vorhandenen Standort in einem Industriegebiet ermöglichen lässt.

Mit Blick auf die planerischen Ziele, die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ verfolgt werden, bestehen weder Standort- noch Ausführungsalternativen.

5 Änderung der Planinhalte

5.1 Änderung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert.

5.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung zum rechtskräftigen Bebauungsplan DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ (15.09.1995) in einer sogenannten Nutzungsschablone festgesetzt. Das Industriegebiet (GI) ist in der Planzeichnung in vier Teilbereiche gegliedert, da sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen maximalen Traufhöhe über der Oberkante (OK) Gelände unterscheiden.

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO im Industriegebiet (GI) liegt in allen vier Teilbereichen bei 0,6, die Baumassenzahl BMZ gem. § 21 BauNVO bei 10. Die maximale Traufhöhe über OK Gelände variiert hingegen je nach Teilbereich und ist mit 10M, 16M, 22 M bzw. 50 M festgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft auf der Planzeichnung weitere Festsetzungen:

- A Festsetzungen durch Planzeichen,
- B Festsetzungen durch Text,
- D Festsetzungen und Hinweise durch Text GOP (Grünordnungsplan).

Zu A Festsetzungen durch Planzeichen gehört als Punkt 3.1. eine Regelung zur Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO wie folgt:

3.1 GRZ Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)

Versiegelte Oberflächen von Außenanlagen (z.B. Freianlagen, Parkplätze, Verkehrsflächen) werden hierbei im Industriegebiet GI auf die Grundfläche des Hauptgebäudes angerechnet. Im GI wird somit die Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen.

Aufgrund dieser Festsetzung auf dem Plan ist im Industriegebiet (GI) die übliche legitime Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % bzw. bis zur Kappungsgrenze von 0,8 durch

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

nicht zulässig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ betrifft die Streichung dieser einschränkenden Regelung im Industriegebiet (GI).

Der Bebauungsplan DA1 „Eschenweg - Gewerbe- und Industriegebiet“, rechtskräftig seit dem 04.11.1996, wird im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplans wie folgt geändert:

- **Der Ausschluss der Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO in A - Festsetzung durch Plan, Punkt 3.1 GRZ Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO) wird gestrichen.**

5.1.2 Begründung der ursprünglichen Festsetzung

Im Bebauungsplan DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ wird die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung im Industriegebiet GI entsprechend der folgenden Auszüge aus der Begründung erläutert:

„Maß der baulichen Nutzung:

Die GRZ ist im Industriegebiet auf 0,6, im Gewerbegebiet (bis auf eine Ausnahme) auf 0,7 beschränkt. Die Ausnahme beruht auf der Tatsache, dass aufgrund des notwendigen Abstandes zum Waldrand eine 70 %-ige Bebauung des Grundstückes gar nicht möglich ist. Bzgl. einer legitimen Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird in den beiden Baugebieten unterschiedlich verfahren.

Industriegebiet: Durch die Anrechnung der Nebenflächen (wie Lager- und Stellplatz sowie Erschließungsflächen) auf die Grundfläche des Hauptgebäudes wird einer weitergehenden Bodenversiegelung entgegengewirkt. Die übliche an sich legitime Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % bzw. bis zur Kappungsgrenze von 0,8 ist somit nicht möglich. Die ursprüngliche Planung (VEP BMW-RR) sowie die bereits vorhandene Größenordnung des Betriebes machen diese Festsetzung nachvollziehbar.“

Die ursprüngliche Festsetzung war bezogen auf den Ausbauzustand bei Inbetriebnahme 1993 und die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Ausbaupläne für den Rolls-Royce-Standort ausreichend, weitere Entwicklungsperspektiven blieben dabei außen vor.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung galt die BauNVO 1990, die in § 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgelegt hat. Die Obergrenze für die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO lag bei 0,8, die Obergrenze für die Baumassenzahl BMZ gemäß § 21 BauNVO bei 10,0. Eine Überschreitung der Obergrenzen aufgrund besonderer städtebaulicher Gründe war darüber hinaus möglich. Die Festsetzung im Bebauungsplans DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ weicht mit einer GRZ von 0,6 und dem Ausschluss der Überschreitungsregelung von den Obergrenzen deutlich nach unten ab. Gleichzeitig nutzt der Bebauungsplan die Obergrenze für die BMZ aus.

Die durch den Bebauungsplan DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ verursachten Eingriffe wurden gemäß Grünordnungsplan (als integraler Bestandteil des Bebauungsplans, 09/1994) wie folgt ausgeglichen:

„Kapitel 5.0 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die folgende Bilanzierung geht von der Grundforderung des Umweltministeriums aus, dass jeder Versiegelung eine Ausgleichsfläche (in der Regel Aufwertungsfläche, also eher Ersatzfläche) von gleicher Größe gegenüberzustehen hat. Ausgegangen wird von der größten zulässigen Versiegelungsfläche, die in unserem Fall für das Industriegebiet 60 % (GRZ 0,6 ohne Überschreitungsmöglichkeit) und für das Gewerbegebiet 80 % (GRZ 0,7 mit zulässiger Überschreitung bis 0,8) ausmacht. Die restlichen bis 0,8 fehlenden Flächenanteile im Gewerbegebiet können für Erschließungsflächen genutzt werden und werden demgemäß voll in die Bilanz miteinbezogen. Alle anderen Eingriffe werden in der Bilanzierung verbalargumentativ abgehandelt.

5.1 Industriegebiet

Naturraum (Arten- und Biotopschutz)

Eingriff (zulässige Versiegelungsfläche: 60 % aus ca. 30,2 ha) = ca. 18,2 ha

Verlust an Ackerfläche entsprechend obiger Beschreibung ca. 14,5 ha

Verlust an Waldfläche ca. 3,7 ha

Bedrängung intakter Waldsäume ca. 540 lfm

Eingriffsminimierung

Erhalt lebendiger bzw. bodenaktiver Flächen durch Extensivierungsgebot bei der Versiegelung von Verkehrsfläche.

Ausgleich / Ersatz auf dem Grundstück

Aufwertungsfläche durch Gehölz-, Wiesen- und Ruderalfluren ca. 2,1 ha

Anlage eines Waldschutzbereichs, Tiefe 35 m x ca. 540 lfm ca. 1,9 ha

Ersatzaufforstung ca. 3,7 ha

Bilanz

Einer potentiellen Versiegelung von ca. 18,2 ha stehen Flächenaufwertungen von ca. 4,0 ha und eine Ersatzaufforstung von ca. 3,7 ha gegenüber. Es bleibt also ein Fehlbedarf an Aufwertungsfläche (vorgesehen als Umwandlung von intensivem Acker in extensiv genutztes Dauergrünland mit randlichen Gehölzstrukturen südlich der Autobahn) von ca. 14,2 ha. Die übrigen Verluste wurden auf dem Gelände ausgeglichen.“

5.1.3 Begründung der Änderung

Aufgrund der Einschränkung im Bebauungsplan DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ zur Anwendung der GRZ-Überschreitungsregelung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO können bisher im Industriegebiet lediglich 60% der Industriegebietsfläche für betriebliche Haupt- und Nebenanlagen (inkl. Mitarbeiter- und Besucherstellplätze) genutzt werden. Das Gesamtgrundstück der Rolls-Royce Deutschland Ltd & Co KG hat eine Fläche von 29,08 ha. Davon sind aufgrund der

festgesetzten Grünflächen im Randbereich des Grundstücks (5,58 ha) lediglich 23,51 ha als Bauland (Industriegebiet) bestimmt. Von dem Industriegebiet sind wiederum aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,6 ohne Überschreitung 60%, d.h. 14,10 ha mit Haupt- und Nebenanlagen bebaubar.

Der Anteil an Grün- und Freiflächen auf dem Betriebsgrundstück der Rolls-Royce Deutschland Ltd & Co KG macht damit im Bestand insgesamt mehr als die Hälfte der Grundstücksfläche aus. Zusammen ergeben die Grünflächen im Grundstücksrandbereich (rd. 5,58 ha) und der Anteil von 40% der Industriegebietsflächen (rd. 9,40 ha) 14,98 ha.

Die Firma Rolls-Royce Deutschland Ltd & Co KG kann von ihrem Betriebsgrundstück am Standort Dahlewitz knapp weniger als die Hälfte der Fläche zu betrieblichen Zwecken nutzen. Dies ist eine ungewöhnlich starke Nutzungsbeschränkung für ein gewerbliches / industrielles Grundstück.

Mit der Änderung des Bebauungsplans in Punkt 3.1. der A - Festsetzungen durch Plan wird ermöglicht, dass die ursprünglich festgesetzte Begrenzung der baulichen Nutzung auf 60% der Grundstücksfläche (GRZ 0,6) beibehalten wird. Die zulässige Grundfläche darf nun aber durch die Grundflächen der Stellplätze und Nebenanlagen (vgl § 19 Abs. 4 Satz a BauNVO) bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Aufgrund dieser Änderung ergibt sich für das Grundstück im Plangebiet der 1. Änderung folgende Flächenbilanz:

- Gesamtgrundstücksgröße rd. 29,0 ha
- davon Bauland (abzgl. rd. 5,58 ha Grünflächen im Grundstücksrandbereich) rd. 23,5 ha
- davon bebaubar (GRZ zzgl. Überschreitung nach § 19, Abs. 4 BauNVO) rd. 18,8 ha

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird auf dem Grundstück der Rolls-Royce Deutschland Ltd & Co KG eine zusätzliche Versiegelung im Umfang von rd. 4,7 ha möglich. Diese zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit ist unter Berücksichtigung einer effektiven Grundstücksnutzung erforderlich. Eine darüberhinausgehende Versiegelung oberhalb der Grenze von 0,8 ist nicht zulässig. Die auf Grundlage des Bebauungsplans DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ intensiv bepflanzten Grundstücksrandbereiche bleiben weiterhin bestehen. Die zusätzliche Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen wird insbesondere im Bereich größerer zusammenhängender Wiesenflächen zwischen den Hauptgebäuden erfolgen. Damit kann ein stark eingegrünter kompakt bebauter Industriestandort entstehen.

Dem Unternehmen wird ermöglicht, auf dem eigenen Gelände weitere Investitionen zum Standortausbau zu tätigen. Teil der geplanten Aktivitäten sind u.a. die angekündigten Investitionen von rund 30 Millionen Euro in die Wartung und den Neubau von Trent-Großtriebwerken und die damit verbundene Schaffung von mehr als 100 neuen, hochqualifizierten Arbeitsplätzen. Die Errichtung zusätzlicher Betriebseinrichtungen ist hierfür maßgebliche Voraussetzung.

6 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird bei Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Neben der Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht auch Themen auf der Grundlage weiterer gesetzlicher Anforderungen erörtert (z.B. Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Artenschutzbelange gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Im Rahmen der vorliegenden frühzeitigen Beteiligung werden die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB erfolgte die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB parallel durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs mit Begründung einschließlich Umweltbericht. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden im weiteren Verfahren dann entsprechend dem Ergebnis der Abwägung in die Entwurfsfassung der Begründung einschließlich Umweltbericht eingearbeitet.

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Nachfolgend werden die Inhalte und Ziele des Bebauungsplans gemäß Anlage 1 Nr. 1a BauGB dargestellt. Diese umfassen eine Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.

Der Bebauungsplan DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, OT Dahlewitz wurde 1995 zur Sicherung und Strukturierung des Industrie- und Gewerbegebiets in Dahlewitz im Zusammenhang mit der Ansiedlung u.a. von BMW Rolls-Royce festgesetzt. Er umfasst eine Fläche von rd. 110 ha, davon u.a. rd. 60 ha Gewerbe- und Industrieflächen und rd. 29 ha Ausgleichs- und Ersatzflächen.

Die Ansiedlung von BMW Rolls-Royce war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bereits im Gange. Die Ansiedlung erfolgte auf Grundlage des 1992 genehmigten Vorhaben und Erschließungsplans BMW – Rolls Royce. 1993 wurde der Rolls-Royce Standort Dahlewitz eröffnet.

Die nun in Rede stehende Änderung des Bebauungsplans betrifft den rd. 29 ha großen, südwestlichen Teil des Geltungsbereichs, der als Industriegebiet festgesetzt ist und im Eigentum der Rolls-Royce Deutschland Ltd & Co KG steht.

Die Standortentwicklung ist derzeit durch die restriktive Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ für ein Industriegebiet ungewöhnlich stark eingeschränkt. Hinzu kommt, dass von dem rd. 29 ha großen Grundstück allein rd. 5,58 ha in den Randbereichen nicht bebaubar und als Grünflächen angelegt sind.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ im Bereich des Industriegebiets geändert werden. Planerisches Ziel ist dabei ausschließlich die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung in der Weise, dass die gesetzlich vorgesehene Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht mehr ausgeschlossen wird.

Damit wird ermöglicht, dass die ursprünglich festgesetzte Begrenzung der baulichen Hauptnutzung auf 60 % der Grundstücksfläche beibehalten wird. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Stellplätze und Nebenanlagen (vgl. § 19 Abs. 4 Satz a BauNVO) bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Am 19.12.2024 hat die Gemeinde den „Beschluss über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ im Ortsteil Dahlewitz gefasst.

Eine ausführliche Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans erfolgt in Kapitel 4.

Angaben zum Standort

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ befindet sich im Süden des Gemeindegebiets von Blankenfelde-Mahlow im Ortsteil Dahlewitz, nördlich der Autobahn A 10 Berliner Ring. Das Plangebiet liegt zwischen der Bahnstrecke Berlin–Dresden im Westen und der Bundesstraße 96 im Osten. Im Norden grenzt es an ein bestehendes Gewerbegebiet an, im Osten an den Eschenweg, welcher gleichzeitig auch die Erschließung für das Plangebiet ist. Südlich verläuft die Autobahn A10, im Westen grenzen Waldflächen an.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans DA1 umfasst das etwa 29 ha große Betriebsgelände der Rolls-Royce Deutschland Ltd & Co KG.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Dahlewitz, Flur 5 und umfasst die Flurstücke 298, 306/2, 400, 416, 418, 420, 422, 426, 741, 744, 1208, 1209, 1210 und 1211.

6.1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der §§ 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer, für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie Fachplanungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind.

6.1.2.1 Fachgesetze

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten rechtlichen Grundlagen des Umweltschutzes, die darin formulierten Ziele und deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans dargestellt.

Baugesetzbuch (BauGB)

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung

gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Es ist eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist normiert, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. Hier werden alle Schutzgegenstände benannt. In §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 2 Abs. 4 und 4c BauGB und in der zugehörigen Anlage 1 sind die Inhalte der Umweltprüfung vorgegeben.

Bei der Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft ist, da wo vorliegend, nicht auf den Bestand, sondern auf das zulässige Maß des bestehenden Baurechts abzuheben. Nur die Differenz zwischen dem bestehenden und dem darüberhinausgehenden neu zu schaffenden Planungsrecht ist auszugleichen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Baugesetzbuches durch die Erfassung und Darlegung der umweltbezogenen Belange im Rahmen der Umweltprüfung des vorliegenden Umweltberichtes und deren Berücksichtigung in der Abwägung. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs in die Schutzgüter getroffen. Bei der Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft wird das bestehende Planungsrecht berücksichtigt. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt im weiteren Verfahren.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Die Brandenburgische Bauordnung regelt u.a. die Anforderungen an die Bebauung von Grundstücken im Land Brandenburg. So sind gemäß § 3 BbgBO bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (§ 8 BbgBO). Bauliche Anlagen sind zudem mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten und selbst nicht verunstaltet wirken (§ 8 BbgBO).

Die Belange der BbgBO werden im Bebauungsplanverfahren, soweit auf der Planungsebene möglich, berücksichtigt. Weitere Vorgaben sind in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu beachten.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und – soweit erforderlich – die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Standortes und seine Bedeutung für Natur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet, so dass diese Belange in die Abwägung eingestellt werden können.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG). Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt nicht in Schutzgebieten gemäß §§ 22 bis 26 BNatSchG oder in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und Vogelschutzgebiete), grenzt aber unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet an.

Gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG sind Biotope mit besonderer Bedeutung gesetzlich geschützt. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder zu sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen führen können, sind verboten.

Für das Plangebiet ist 2025 eine Erfassung der Biotoptypen vorgesehen. Nach einer ersten Einschätzung ist aber nicht mit dem Vorkommen geschützter Biotope zu rechnen.

Weiterhin sind die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Danach ist es verboten, Tiere der geschützten Arten zu fangen, zu töten oder Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen oder zu zerstören, bzw. Pflanzen der geschützten Arten zu beschädigen oder zu vernichten. Im Bebauungsplanverfahren ist daher zu prüfen, ob auf der zu beplanenden Fläche besonders oder streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen und ob durch die Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG betroffen sind. Werden geschützte Arten festgestellt, sind Maßnahmen vorzusehen, die eine Beeinträchtigung der Arten und ihrer Lebensstätten vermeiden oder kompensieren. Ist das nicht möglich, ist die Beantragung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 bzw. einer Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Auf Ebene des Bebauungsplans sollte bereits eine Inaussichtstellung dieser erreicht werden. Die artenschutzrechtlichen Belange unterliegen nicht der baurechtlichen Abwägung.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ist für das Jahr 2025 eine Erfassung von Reptilien sowie eine Prüfung zu Mehlschwalben vorgesehen, inkl. einer anschließenden Prüfung hinsichtlich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, einschließlich Planung von Kompensationsmaßnahmen für den zu erwartenden Verlust von Lebensstätten, falls erforderlich.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden

sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) regelt den Umgang mit Altlasten und Altlastenverdachtsflächen. Sie formuliert den rechtlichen Rahmen zur Untersuchung und Bewertung von Altlasten sowie die anschließende Sanierung.

Im Plangebiet ist mit dem Bau des Rolls-Royce Deutschland Ltd & Co KG Betriebsgeländes bereits eine umfangreiche bauliche Entwicklung erfolgt. Mit den Regelungen der hier in Rede stehenden Änderung des Bebauungsplans sollen zusätzliche bauliche Entwicklungen auf einem bereits anthropogen sehr überprägten Standort ermöglicht werden. Die Planung berücksichtigt mit der Innenverdichtung auf dem bestehenden Betriebsgelände im gewissen Maße dem vorsorgenden Bodenschutz.

Gegenwärtig liegen keine Erkenntnisse vor, die auf einen Altlastenverdacht im Sinne § 2 Abs. 6 BBodSchG schließen lassen.

Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV)

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wurde 2023 die Mantelverordnung für die Verwendung von Ersatzbaustoffen erlassen. Nach deren § 19 ist der Einbau mineralischer Ersatzstoffe in technische Bauwerke nur zulässig, wenn nachteilige Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht eintreten. Zu den technischen Bauwerken gehören u.a. Straßen, Wege und Parkplätze, Baustraßen, Schienenverkehrswege, Lager-, Stell- und sonstige befestigte Flächen, Leitungsgräben und Baugruben, Hinterfüllungen und Erdbaumaßnahmen, beispielsweise Lärm- und Sichtschutzwälle.

Die Anwendung der Ersatzbaustoffverordnung ist in den nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beachten.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) und Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO)

Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist es, die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Das Gesetz gilt u.a. für oberirdische Gewässer und Grundwasser. Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen. Vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete, im Hinblick auf deren Wasserhaushalt sollen unterbleiben. Insgesamt soll eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet werden. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen. Es ist ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, zu gewährleisten.

In § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist die Bewirtschaftung des Grundwassers geregelt. Die öffentliche Wasserversorgung hat Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Die

Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen nur so weit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit es nicht verunreinigt ist und keine sonstigen Belange entgegenstehen. Das gilt auch für Niederschlagswasser von Verkehrsflächen, wenn dieses entsprechend vorgereinigt wurde (§ 54 Abs. 4 BbgWG). Die Vorgaben aus dem gemeinsamen Rundschreiben der Ministerien für Infrastruktur und Landwirtschaft sowie Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz über die Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung in der Bauleitplanung vom 11.10.2011 ist dabei zu beachten.

Durch die aktuelle teilweise Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet kann, trotz der mit der 1. Änderung des Bebauungsplans angestrebten Erhöhung der planungsrechtlich zulässigen Versiegelung auch künftig, die Grundwasserneubildung und damit die Wasserhaushaltsfunktion unterstützt werden, wenn auch in reduziertem Maße, da das auf Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser auch künftig gesammelt und in ein externes Regenwasserbecken abgeleitet wird.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Wasserschutzgebieten.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und des Landes-Immissionsschutzgesetzes (LImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1 BImSchG). Als schädliche Umwelteinwirkungen gelten erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und vergleichbare Einwirkungen. Dazu sind Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Bereiche soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie in nationales Recht sind schädliche Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm zu verhindern, vorzubeugen oder zu vermindern. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes.

Die Landesregierung Brandenburg misst insbesondere dem planerisch erzielbaren und vorsorgenden aktiven Lärmschutz eine hohe Bedeutung bei. Viele der in den §§ 47a bis 47f BImSchG formulierten Anforderungen an die Lärmkartierung und die Lärmaktionsplanung wurden im Land Brandenburg bereits seit 1992 berücksichtigt. Seitdem werden alle fünf Jahre nach ihrer Aufstellung Lärmaktionspläne überprüft und überarbeitet.

Gemäß der Lärmwirkungsforschung steigt ab einer Dauerbelastung von 55 dB(A) nachts und 65 Db(A) tags das Risiko von Herz-Kreislaufkrankungen durch chronischen Lärmstress. Deshalb wird die Einhaltung dieser Werte als mittelfristiges Ziel formuliert. Diese gesundheitsrelevanten Schwellenwerte dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow hat im Juli 2024 die vierte Stufe ihres Lärmaktionsplans beschlossen (siehe Kapitel 6.2.4).

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich keine lärmempfindlichen Nutzungen. Nach derzeitigem Planungsstand ist derzeit weder durch Verkehr noch durch Betrieb mit Umsetzung der Planung mit einer erheblichen Erhöhung der Lärmbelastung im und aus dem Plangebiet hinauszurechnen.

Die Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) zur Luftreinhaltung enthält Zielwerte, Immissionsgrenzwerte und Emissionshöchstmengen, um die Belastungen durch Luftschadstoffe auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt zu vermeiden bzw. zu reduzieren. In Gebieten, in denen die Immissionsgrenzwerte überschritten werden, erstellen die zuständigen Behörden für diese Ballungsräume Luftreinhaltepläne. Darin werden geeignete Maßnahmen definiert, um die Grenzwerte der betroffenen Luftschadstoffe einzuhalten und die menschliche Gesundheit zu schützen. Dies gilt insbesondere für die Luftschadstoffe Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid, Feinstaub (PM10 und PM 2,5) Blei, Benzol, Ozon und Kohlenmonoxid.

Für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow liegt kein Luftreinhalteplan vor.

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)

Zweck des Bundesklimaschutzgesetzes (KSG) ist gemäß § 1 der Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Gewährleistung der Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (Erhöhung der globalen Durchschnittstemperatur um max. 2° C). Die ökologischen, sozialen und ökonomischen Folgen werden berücksichtigt. Im Fokus stehen dabei die Reduzierung der Treibhausgasemissionen (Kohlendioxid (CO₂), Methan (CH₄), Distickstoffoxid (N₂O), Schwefelhexafluorid (SF₆), Stickstofftrifluorid (NF₃) sowie teilfluorierte Kohlenwasserstoffe (HFKW) und perfluorierte Kohlenwasserstoffe (PFKW)), u.a. in den Sektoren, Industrie, Verkehr und Gebäude. Die zulässigen Jahresemissionsmengen sind sektorenspezifisch für die Jahre 2020 bis 2030 in Anlage 2 (zu § 4 KSG) definiert.

Das KSG verpflichtet mit § 13 Abs. 1 alle Träger öffentlicher Aufgaben, den Klimaschutz bei allen relevanten Planungen und Entscheidungen angemessen zu berücksichtigen. Die Regelung soll dafür sorgen, dass die Belange des Klimaschutzes auch bei Vorhaben berücksichtigt werden, in denen dies nicht bereits im jeweiligen Fachrecht verankert ist (s. Begründung zum Gesetzentwurf, BT-Drs. 19/14337, S. 36). Mit ihr wird eine entsprechende Berücksichtigungspflicht statuiert. Mehr als die Eigenschaft als – wenngleich gewichtiger – Abwägungsbelang lässt sich in Bezug auf den Klimaschutz dem KSG derzeit jedoch nicht entnehmen. § 13 Abs. 1 Satz 1 KSG verlangt lediglich eine Berücksichtigung des Belangs Klimaschutz, enthält aber keine weitergehenden Vorgaben, die beispielsweise eine Klimaneutralität von Vorhaben oder Projekten implizieren würden.

Die Umsetzung entsprechender Maßnahmen für Deutschland liegen mit dem Klimaschutzprogramm 2023 der Bundesregierung zur Umsetzung des Klimaschutzplans 2050 vor sowie für das Land Brandenburg mit der Energiestrategie 2040.

Die Auswirkungen der Planung auf den Klimawandel werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)

Gemäß Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) wird jede mit Waldbäumen und Waldsträuchern bestockte Fläche als Wald eingestuft. Zweck dieses Gesetzes ist es, im Bewusstsein der besonderen Bedeutung des Waldes für die Allgemeinheit

1. *den Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern,*
2. *die Forstwirtschaft zu fördern, zur Entwicklung des ländlichen Raumes beizutragen sowie den Waldbesitzer bei der Erfüllung seiner Aufgaben nach diesem Gesetz zu unterstützen,*
3. *einen Ausgleich zwischen den Interessen der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzer herbeizuführen.*

Wald darf nur mit Genehmigung der Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Die nachteiligen Wirkungen auf die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes müssen nach den Vorgaben der Forstbehörde ausgeglichen werden. Dazu ist eine Erstaufforstung im Verhältnis 1:1 vorzunehmen, darüber hinaus gehend können waldaufwertende Maßnahmen festgelegt werden. Die Herleitung der walddrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Waldumwandlung erfolgt auf Basis der aktuellen Waldfunktionskartierung durch den Landesbetrieb Forst gemäß Verwaltungsvorschrift zu § 8 LWaldG.

Die Verwaltungsvorschrift zum Landeswaldgesetz dient einer einheitlichen Vorgehensweise der Genehmigungsbehörden bei Verfahren nach § 8 LWaldG zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart. In der Verwaltungsvorschrift wird der Abwägungsprozess geregelt, der u.a. die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die Bemessung des Kompensationsumfanges beinhaltet.

An der West- und Südseite des Plangebietes besteht eine mit Bäumen und Sträuchern bestandenen Fläche, mit einer Breite von rd. 25 m. Der bestehende Bebauungsplan setzt hier einen Waldsaum fest. In den Daten des landesbetriebs Forst Brandenburg sind die Flächen als Waldfläche dokumentiert.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ist kein Eingriff in den Waldbestand vorgesehen.

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

Gemäß Satzung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow zum Schutz von Bäumen vom 27.02.2020, unterliegen Baum- und Gehölzbestände im Geltungsbereich der Satzung (im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 BauGB und Bebauungsplangebiete der Gemeinde) einem gesetzlichen Schutz. Dazu gehören:

1. *Laubbäume und Waldkiefern (Pinus sylvestris) mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von ca. 19 Zentimetern);*
2. *kleinkronige und stammbildende Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 30 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 9,5 Zentimetern), dazu zählen die Baumarten Eibe, Rotdorn, Weißdorn, Baumhasel, Eberesche, Mehlsbeere und Elsbeere;*
3. *Bäume mit einem geringeren Stammumfang sowie Hecken, Sträucher und Feldgehölze, wenn die Pflanzung als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme aufgrund dieser Satzung oder anderer Rechtsvorschriften erfolgte.*

Gemäß § 4 Abs. 1 der Satzung ist es verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen. Die Gemeindeverwaltung Blankenfelde-Mahlow kann auf Antrag Ausnahmen von den Verboten des § 4 und des § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes zulassen. Die in diesem Zusammenhang zu erbringende Kompensation richtet sich nach dem Wert des zu beseitigenden Baumes (u.a. Stammumfang und Vitalität).

Soweit möglich werden im vorliegenden Angebotsbebauungsplan, dem noch keine konkrete Planung zu Grunde liegt, die Verluste nach Baumschutzverordnung geschützter Bäume im Rahmen der Eingriffsbilanzierung bereits berücksichtigt.

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)

Grundsatz des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) ist es, Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen.

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal (siehe Kapitel 6.2.11).

6.1.2.2 Fachpläne

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten Fachpläne, die darin formulierten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans dargestellt:

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR, Stand 01.07.2019) erfüllt die gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg den Planungs- und Koordinationsauftrag des Bundes- und Landesrechts. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Der LEP HR differenziert die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in Strukturräume und schafft Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung. Er dient der Lenkung der Siedlungsentwicklung und der flächenhaften Versorgung durch den Einzelhandel. Die räumliche Orientierung

erfolgt in einem dreistufigen System zentraler Orte, der Metropole sowie den Ober- und Mittelzentren.

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ist ein Mittelzentrum im Siedlungsstern der Metropolregion, sie gehört zum Strukturraum Berliner Umland (BU) und zum Gestaltungsraum Siedlung, der den Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bildet (Z 5.6). Der Freiraumverbund im Süden der Gemeinde (Glasowbachniederung in Verknüpfung mit dem Rangsdorfer See) ist in seiner Funktion zu sichern und zu entwickeln (Z 6.2).

Gemäß den textlichen Festlegungen des LEP HR ist die bedarfsgerechte Entwicklung von gewerblichen Bauflächen unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich (G.2.2). Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen (G.6.1). Die Auswirkungen auf den Klimawandel sind zu berücksichtigen und Maßnahmen zum vorbeugenden Hochwasserschutz, dem Schutz vor Hitzefolgen sowie Maßnahmen zum Wasserrückhalt und -versickerung getroffen werden.

Die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans DA1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“ mit der geplanten Erhöhung der baulichen Dichte im Bereich der Industrieflächen steht den Zielen und Grundsätzen des LEP HR nicht entgegen (nähere Ausführungen siehe Kapitel 3.3.2).

Landschaftsprogramm Brandenburg

Kernstück des Landschaftsprogramms sind die landesweiten Entwicklungsziele zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, zu umweltgerechten Nutzungen für ein landesweites Schutzgebietssystem und zum Aufbau des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“. Im Landschaftsprogramm werden die landesweiten Ziele des Naturschutzes beschrieben und durch schutzgutbezogene Ziele untersetzt. Das Landschaftsprogramm gliedert sich neben den Entwicklungszielen in sechs Programmpläne, die Auskunft über die Dringlichkeit der langfristig zu erfüllenden landschaftsplanerischen und -planerischen Aufgaben geben:

Entwicklungsziele

Gemäß der Karte 2 „Entwicklungsziele“ des Landschaftsprogramms Brandenburg liegt das Plangebiet in einem Entwicklungsbereich der Freiräume im Berliner Umland. Hier besteht der Handlungsschwerpunkt in der nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts / Entwicklung.

Programmplan: Arten und Lebensgemeinschaften

Als schutzgutbezogene Ziele für das Plangebiet sind der Erhalt bzw. Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen, Reduzierung von Stoffeinträgen (Düngemittel, Biozide) sowie für die im Nordwesten angrenzenden Waldbereiche der Erhalt und die Entwicklung großräumiger, naturnaher Waldkomplexe unterschiedlicher Entwicklungsstadien dargestellt.

Schutzgutbezogene Ziele: Boden

Als schutzgutbezogenes Ziel ist im Plangebiet die bodenschonende Bewirtschaftung überwiegend sorptionsschwacher, durchlässiger Böden dargestellt.

Schutzgutbezogene Ziele: Wasser

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht als schutzgutbezogenes Ziel die Priorität des Grundwasserschutzes in Gebieten überdurchschnittlicher Neubildungshöhe ($>150\text{mm/a}$) und Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung; Vermeidung von Flächeninanspruchnahmen, die zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen.

Für das gesamte Plangebiet gilt die Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten und Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit/Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächen.

Schutzgutbezogene Ziele: Klima/ Luft

Das Plangebiet liegt am Rande einer Fläche mit dem Ziel der Vermeidung bodennah emittierender Nutzungen in Kaltluftstaugebieten mit stark reduzierten Austauschverhältnissen.

Schutzgutbezogene Ziele: Landschaftsbild

Die zum Landschaftsbild dargestellten Entwicklungsziele im Plangebiet umfassen die Verbesserung des vorhandenen Potentials des mehr oder weniger bewaldeten, schwach reliefierten Platten- u. Hügellands.

Schutzgutbezogene Ziele: Erholung

Das schutzgutbezogene Ziel für das Plangebiet ist die Entwicklung von Kulturlandschaften mit aktuell eingeschränkter Erlebniswirksamkeit (landwirtschaftlich geprägt) bzw. im Nordwesten Entwicklung von Landschaftsräumen mittlerer Erlebniswirksamkeit (waldgeprägt).

Eine kleine Teilfläche im Norden ist zudem als Fläche zur Entwicklung der siedlungsnahen Freiräume im Berliner Umland für die Naherholung dargestellt.

Die Ziele des Landschaftsprogramms sind in einem Maßstab von 1:300.000 dargestellt. Daher sind dargestellten die Ziele für die vorliegende Planung als relativ zu betrachten. Zudem ist das Plangebiet bereits als Industriegebiet entwickelt. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans steht damit den genannten Zielen des Landschaftsprogramms nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Teltow-Fläming

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Teltow-Fläming (Stand 11/2010) definiert als Ziel der Entwicklung für das Plangebiet die Einbindung der Industrie- und Gewerbeflächen in das Orts- und Landschaftsbild. Er weist folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele im Bereich des Plangebietes aus:

Entwicklungsziele

Für die Flächen des Plangebietes gilt als Ziel die Einbindung von Industrie- und Gewerbeflächen in das Orts- und Landschaftsbild. Westlich grenzen Flächen an, die zu geplanten Gebieten zur

Siedlungs-, Industrie- oder Gewerbeentwicklung (genehmigte B-Pläne) - Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gehören.

Boden

Im Plangebiet kommen Braunerden vor. Besondere Belastungen bestehen durch Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen und damit verbundene Schadstoff- und Lärmemissionen. Im Süden des Plangebietes ist ein Bodendenkmal verzeichnet. Hinweise auf besondere Böden bestehen nicht. Es besteht eine mittlere bis hohe potenzielle Erosionsgefährdung durch Wind.

Potenzielle natürliche Vegetation, Biotope, Fauna

Das Plangebiet ist als Industrie- und Gewerbegebiet verzeichnet, ohne Hinweise auf Vorkommen besonders bedeutsamer, seltener oder gefährdeter Pflanzenarten. Hinweise für faunistische Vorkommen bestehen ebenfalls nicht.

Wasser

Die Grundwasserneubildung ist gering und liegt bei unter 50 mm pro Jahr. Der Grundwasserflurabstand liegt überwiegend bei 5 bis 10 m mit überwiegend mittlerer Grundwassergefährdung. Es besteht ein Belastungsrisiko durch verkehrsbedingte Emissionen.

Klima, Luft

Das Plangebiet gehört zu einem Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete (Wald), weist aber durch verkehrsbedingte Emissionen eine lufthygienische Belastung auf.

Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung

Als Industrie- und Gewerbegebiet weist das Plangebiet einen geringen Erholungswert auf.

Regionalplan Havelland Fläming

Der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ wurde mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 5. Juli 2018 für unwirksam erklärt. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor. Am 27. Juni 2019 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Dieser soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, zum vorbeugenden Hochwasserschutz, zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und zum Freiraum treffen.

Am 18. November 2021 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, gebilligt und die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen beschlossen. Mit einem zweiten Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 kann voraussichtlich im ersten Halbjahr 2025 gerechnet werden.

Der Regionalplan wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht weiter berücksichtigt.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow wurde am 21.12.2011 rechtswirksam, derzeit mit der 8. Änderung. Die 5. Änderung des FNP der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow „Darstellung einer Fläche für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung zur Erweiterung eines Regenrückhaltebeckens“, wirksam seit 11.09.2023 betrifft eine Fläche im Ortsteil Dahlewitz an der Mittelstraße. Diese Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans DA1 „Gewerbe- und Industriegebiet Eschenweg“, nordwestlich des Plangebiets (Geltungsbereich der 1. Änderung).

Die Flächennutzungsplanung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Die Änderung des Bebauungsplans steht dem FNP nicht entgegen (siehe auch Kapitel 3.4).

Landschaftsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

Der Landschaftsplan der Gemeinde (Stand 2011, mit Fortschreibung 8. Änderung, wirksam seit 24.05.2024) stellt das Plangebiet als gemeindliche Baufläche dar. Entlang des Eschenwegs bestehen Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft – konkret Baumreihen. Biotopverbundflächen sind weder im noch in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verzeichnet. Die im Westen angrenzenden Waldflächen sind als solche gekennzeichnet.

Lärmaktionsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

Mit dem Erlass der EU-Umgebungslärmrichtlinie sollen schädliche Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm verhindert, vorgebeugt oder gemindert werden. Die Erfassung von Lärmquellen sowie die Erarbeitung von Maßnahmen und Konzepten zur Lärminderung sind in Lärmaktionsplänen darzustellen. Diese sind alle fünf Jahre fortzuschreiben.

Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Sitzung am 5. September 2024 den Lärmaktionsplan (Stufe 4) für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow in der Fassung vom 26. Juli 2024 beschlossen. Die an das Plangebiet angrenzende Autobahn A10 gehörte dabei zum kartierungspflichtigen Straßennetz. Das Plangebiet ist mit Werten von maximal 65 bis 69 dB(A) (LDEN – Straßen) belastet. In den Lärmkarten ist dabei deutlich die positive Wirkung des im Plangebiet bestehenden Lärmschutzwalls zur Autobahn zu sehen. In den Nachstunden liegen die Belastungen in den Randbereichen bei 60 bis 64 dB(A) (LNight – Straßen). Betroffenheitsgebiete (in der Regel v.a. Wohnbebauung) liegen nicht in der unmittelbaren Umgebung.

6.1.3 Datengrundlagen und Methodik der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung werden für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Grundlagen der Ermittlung sowie Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden festgelegt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben, zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts Stellung zu nehmen. Diese und weitere Hinweise, die sich aus der anschließenden förmlichen Beteiligung ergeben, werden im weiteren Verfahren ebenfalls berücksichtigt.

Die Darstellungen von Grundlagendaten erfolgt über allgemein zugängliche Daten und Kartenportale des Landes Brandenburg wie z.B. das Geoportal Brandenburg, Karten des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR), Karten des Landesamtes für Umwelt (LfU) und Luftbilder sowie erste Einschätzungen von Fachgutachtern.

Zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wird entsprechend Anlage 1 zum BauGB zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, durchgeführt. Dazu wird das Themengeflecht „Umwelt“ nach den einzelnen Schutzgütern untergliedert und unter Berücksichtigung schutzgutspezifischer Umweltziele und Wirkräume analysiert. Die Wirkräume richten sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Planung sowie die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen mit ihren spezifischen Empfindlichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten. Auch wird eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung gegeben.

Daran schließt sich eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung an. Hierzu werden im weiteren Verfahren die möglichen erheblichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen, auch einschließlich indirekter, sekundärer und kumulativer Auswirkungen und Wechselwirkungen, beschrieben. Den aufgeführten relevanten Umweltschutzziele wird dabei Rechnung getragen; insbesondere dienen sie als Beurteilungsmaßstäbe für die Umweltverträglichkeit. Es folgen u.a. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie eine Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.

Die Umsetzung der Planung ist allgemein in drei Phasen mit jeweils spezifischen Wirkungen zu unterscheiden, die zeitlich voneinander abzugrenzen sind:

Baubedingte Wirkungen sind zeitlich und räumlich begrenzte Auswirkungen zur Umsetzung der Planung, die nach Bauende eingestellt und wieder beseitigt werden und in der Regel nicht von dauerhafter Natur sind. Zur Vermeidung oder Minimierung von Eingriffen sind generelle Maßnahmen umzusetzen:

- Einhaltung der gängigen Umweltschutzauflagen, z.B.: DIN 18915 zum Schutz des Oberbodens, Baustellenverordnung
- Entwicklung eines Baustellenkonzeptes zur Koordination der Bautätigkeiten und der zuzusätzlichen Verkehre

Anlagebedingte Wirkungen (Vorhandensein der umgesetzten Planung) sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushalts z.B. durch Flächenversiegelung und Störungen des Landschaftsbildes.

Betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen, die sich durch das Betreiben der Anlage ergeben und z.B. durch Emissionen (Luft- und Lärmbelastungen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung) und durch zusätzliches Verkehrsaufkommen gekennzeichnet sind.

Im vorliegenden Fall sind die Auswirkung der Planung die mit der Erhöhung der zulässigen Bebaubarkeit verbundenen Auswirkungen. Diese beinhalten: mehr Baukörper und versiegelte Flächen und damit eine Innenverdichtung am Standort und die Reduktion vegetationsbestandener Flächen. Mit einem erheblich erhöhten Verkehrsaufkommen durch mehr Mitarbeiter oder einem erhöhten Lieferverkehr ist nach Aussagen der Rolls-Royce Deutschland Limited & Co. KG nicht zu rechnen

Die jeweils schutzgutbezogene Abarbeitung erfordert abschließend eine die einzelnen Umweltauswirkungen in Beziehung setzende Gesamtbeurteilung, die in enger Verbindung mit der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB) vorgenommen wird.

Die nachfolgenden Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

6.2.1 Schutzgut Fläche (Flächeninanspruchnahme)

Der Boden sowie seine Funktionen sind insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen sowie als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen zu schützen (§ 2 Abs. 2 BBodSchG). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei ist die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sowie zusätzliche Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 Abs. 1 BBodSchG).

6.2.1.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist durch den bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan als Industriegebiet festgesetzt. Es wird als Produktionsgelände der Rolls-Royce Deutschland Limited & Co. KG genutzt. Auf den Flächen befinden sich entsprechende bauliche Anlagen (Haupt- und Nebenanlagen sowie zahlreiche Stellplätze). Durch den Bebauungsplan DA1 „Eschenweg- Gewerbe- und Industriegebiet“ ist die zulässige GRZ im Industriegebiet (GI) auf 0,6 beschränkt. Aufgrund dieser Bebauungsplanfestsetzung können im Industriegebiet somit lediglich 60 % der Grundstücksfläche für betriebliche Haupt- und Nebenanlagen (inkl. Mitarbeiter – und Besucherstellplätze) genutzt werden; 40 % sind Grün- und Freiflächen. Zusätzlich schließt der Bebauungsplan entsprechend der Festsetzung Punkt 3.1 im Industriegebiet (GI) die Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 50 % bzw. bis zur Kappungsgrenze von 0,8 aus.

Die Entwicklung letzten Jahre zeigen, dass die für potenzielle Erweiterungen im Plangebiet in Rede stehenden Flächen über die Zeit zum Teil bereits baulich genutzt oder anderweitig temporär als

Baustelleinrichtungsflächen, Lagerfläche etc. genutzt wurden. Damit ist davon auszugehen, dass es sich um einen stark anthropogen vorgeprägten Standort handelt.

Ausgenommen davon sind die begrünten Bereiche rund um die Betriebsfläche, die im bestehenden Bebauungsplan als Waldrand bezeichnet und damit mit Gehölzen bestanden sind.

6.2.1.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die ursprünglich festgesetzte Begrenzung der baulichen Hauptnutzung auf 60 % der Grundstücksfläche beibehalten. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Stellplätze und Nebenanlagen (vgl. § 19 Abs. 4 Satz a BauNVO) dann aber bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 (80 %).

Damit ist eine Zulässigkeit der Erhöhung der Gesamtversiegelung von 60 auf 80 % der Fläche gegeben.

Der Flächenverbrauch ist insgesamt hoch und widerspricht im gewissen Maß der Nachhaltigkeitsstrategie Deutschlands mit dem Ziel der Einschränkung des Flächenverbrauchs und der Neuinanspruchnahme von Flächen. Mit der Umsetzung der Planung erfolgt aber gleichzeitig eine bauliche Entwicklung innerhalb eines bestehenden Industriegebiets. Dadurch kann auf bereits bestehende Infrastrukturen (Verkehrs- und Leitungsnetz) zurückgegriffen werden. Insbesondere durch die gute Anbindung an das bestehende Autobahnnetz, durch die unmittelbare Nähe zur Autobahnauffahrt werden mit der Umsetzung an diesem Standort verkehrsvermeidende Strukturen gefördert und damit der Zersiedelung der Landschaft größtmöglich entgegengewirkt. In diesem Sinne wird einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

6.2.2 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebieten (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/ Europäische Vogelschutzgebiete)

Die FFH-Richtlinie (RL 92/43 EWG) des Rates der Europäischen Union zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen „Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie“ vom 21.05.1992, die seit dem 01.01.2007 in konsolidierter Fassung vorliegt, verpflichtet die europäischen Mitgliedstaaten zur Erhaltung der biologischen Vielfalt ein zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten mit der Bezeichnung „Natura 2000“ einzurichten. Das Natura 2000-Netz umfasst auch Gebiete, die als Europäische Vogelschutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409 EWG vom 2. April 1979, Vogelschutzrichtlinie – VSchRL, kodifizierte Fassung RL 2009/147/EG) gemeldet bzw. festgesetzt sind.

Ziel der EU-Richtlinien (VSchRL und FFH-RL) ist Schutz einzelner Arten, die Errichtung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes von ausgewählten Schutzgebieten „Natura 2000“, in denen der Schutz bestimmter Lebensraumtypen nach Anhang I und Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie sowie Vogelarten nach Anhang I der VSchRL, deren Lebensräume und Brutstätten, Vermehrungs-, Mauser- und Überwinterungsstätten gesichert wird und Vorrang vor anderen Belangen hat.

6.2.2.1 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. DA 1 liegt nicht innerhalb eines Natura 2000 Gebietes und grenzt auch nicht unmittelbar an ein solches an.

Bei dem nächstgelegenen FFH-Gebiet handelt es sich um das Gebiet Glasowbachniederung (DE 3646-302, FFH-Gebietsnummer 483), rd. 870 m westlich des Plangebietes, entlang des Zülow-Kanals.

Das FFH-Gebiet Brunnluch (DE 3646-303, FFH-Gebietsnummer 485) liegt rd. 3,0 km östlich, das SPA-Gebiet Nuthe-Nieplitz-Niederung rd. 2,2 km südwestlich des Plangebietes.

6.2.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Da nächstgelegene Natura-2000-Gebiet liegt in über 800 m Entfernung zum Plangebiet.

Auf Grund Entfernung zu den nächstgelegenen Natura-2000-Gebieten in Verbindung mit der angestrebten Änderung des Bebauungsplans wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans von einer Verträglichkeitsvorprüfung abgesehen, bei der geprüft werden würde, ob das Vorhaben einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten geeignet ist, diese Gebiete erheblich zu beeinträchtigen.

6.2.3 Schutzgut Boden

6.2.3.1 Bestandsaufnahme

Geologie und Morphologie

Das Plangebiet ist geologisch geprägt von einer Grundmoräne (Geschiebemergel, -lehm): Schluff, sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen (Geologische Übersichtskarte des Landes Brandenburg 1:100.000; 25.02.2025). Die Bodenübersichtskarte (BÜK 300) weist Böden aus Sand/Lehmsand über Lehm mit Sand aus (Geoportal Teltow-Fläming, Bodenübersichtskarte 300, Abruf am 16.04.2025).

Der Boden ist vorherrschend ohne Grund- oder Stauwassereinfluss (Geoportal Teltow-Fläming, Vernässung, Abruf am 16.04.2025)

Die obersten Bodenschichten wurde mit Bau des aktuellen Betriebsgeländes großflächig abgeschoben, um eine ebene Betriebsfläche zu haben. Der im Süden befindliche Lärmschutzwall wurde in diesem Zusammenhang aufgeschüttet und bepflanzt.

Ertragsfunktion

Die Ertragsfunktion und Leistungsfähigkeit der Böden für Kulturpflanzen stellen das Potential der Böden für eine Eignung zur landwirtschaftlichen und/oder gartenbaulichen Nutzung dar. Die Bodenzahl ist ein Vergleichswert zur Bewertung der Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Böden, die von der Bodenart, der geologischen Herkunft und der Zustandsstufen abhängt. Auf Grund der bereits weitgehenden baulichen Vorprägung der Fläche hat sie im vorliegenden Fall keine Relevanz.

Kampfmittel / Munitionsbelastung, Bodenveränderungen/Altlasten

Auf Grund der bereits umfangreichen baulichen Nutzung der Fläche seit Inanspruchnahme als Industriegebiet ist anzunehmen, dass sich im Plangebiet keine Munitionsbelastungen befinden.

Gegenwärtig liegen keine Erkenntnisse vor, die auf einen Altlastenverdacht im Sinne § 2 Abs. 6 BBodSchG schließen lassen

Leistungsfähigkeit/Empfindlichkeit

Die Leistungsfähigkeit des Plangebietes wird in Bezug auf das Schutzgut Boden mit „gering“ bewertet, da durch die umfangreichen baulichen Nutzungen, Versiegelungen, Entsiegelungen, Nutzung von Flächen als Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen die natürlichen Bodenfunktionen nur noch bedingt vorhanden sind. Es besteht keine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer zusätzlichen baulichen Inanspruchnahme.

6.2.3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Auf Grundlage der bestehenden Nutzung ist weitgehend von naturnahen Böden im Plangebiet auszugehen.

Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht eine Erhöhung der baulichen Auslastung bereits anthropogen und baulich vorbelasteter Böden. Der Umfang der zu erwartenden Flächeninanspruchnahme ist in Kapitel 6.2.1 dargestellt.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine bauliche Entwicklung innerhalb eines bestehenden Industriegebiets. Dadurch auf bereits bestehende Infrastrukturen (Verkehrs- und Leitungsnetz) zurückgegriffen werden. Insbesondere durch die gute Anbindung an das bestehende Autobahnnetz, durch die unmittelbare Nähe zur Autobahnauffahrt werden mit der Umsetzung an diesem Standort verkehrsvermeidende Strukturen gefördert und damit der Zersiedelung der Landschaft größtmöglich entgegengewirkt. In diesem Sinne wird einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

6.2.4 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (Lärm, Immissionen...)

Im Mittelpunkt der Betrachtung des Schutzgutes Mensch stehen hinsichtlich gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen sowie die öffentliche Erholungsvorsorge. Für die Bewertung der genannten Kriterien sind die vorhandenen Immissionen aufgrund der derzeitigen Nutzungen (Lärm, etc.) zu beurteilen und die Nutzbarkeit und Erreichbarkeit der Flächen für die Erholungsvorsorge einzuschätzen.

6.2.4.1 Bestandsaufnahme

Verkehrssituation

Das Plangebiet ist durch die unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn A10, die Landesstraße L40 und die Bundesstraße B96 straßenseitig sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Zufahrt ist allerdings ausschließlich über den Eschenweg möglich.

Die ÖPNV-Anbindung ist rein durch eine Busanbindung gegeben, über die eine Verbindung zu den nächstgelegenen S- und Regionalbahnhöfen besteht.

Entlang des Plangebietes führt die Route des Radfernweges Berlin-Leipzig. Ein Ausbau der Radwegeverbindung ist in Planung.

Ausführliche Darstellungen zur Verkehrsanbindung sowie aktuellen Empfehlungen aus der Verkehrsuntersuchung für den Gewerbestandort Dahlewitz, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, 08/2020, siehe auch Kapitel 2.2.

Luftverkehr

Das Gewerbe- und Industriegebiet am Eschenweg liegt nicht innerhalb der Lärmschutzbereiche nach § 3 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm des Flughafens BER.

Licht

Licht gehört zu den Emissionen und Immissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Schädliche Umwelteinwirkungen liegen dann vor, wenn sie „[...] nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen“ (§ 3 BImSchG). Die Lichtverhältnisse werden unter dem Fokus der Lichtverschmutzung betrachtet. Lichtverschmutzung entsteht durch den Einsatz künstlicher Lichtquellen zur Nachtzeit und beschreibt die dauernde Abwesenheit völliger Dunkelheit. Dies kann unter anderem störende Einflüsse auf die biologischen Tag-Nacht-Zyklen von Menschen und Tieren haben. Von Bedeutung für die Beurteilung von Lichtimmissionen von Anlagen ist die Schutzbedürftigkeit der Nutzungen in den benachbarten Gebieten.

Das Plangebiet wird als Betriebsgelände, ebenso wie die angrenzenden Gewerbeflächen, auch in den Nachtstunden teilweise beleuchtet. Dies ist unter anderem aus Sicherheitsgründen erforderlich. Insbesondere die Gehölz- und Waldbestände im Westen und Süden des Plangebietes, einschließlich des bestehenden Lärmschutzwalls entlang der Autobahn, tragen zur Abschirmung der angrenzenden naturnahen Bereiche vor Lichtimmissionen bei.

Lärm

Durch die Nutzung des Plangebietes und der nördlich angrenzenden Flächen als Industrie- und Gewerbegebiet sowie der südlich und östlich verlaufenden Autobahn liegt eine erhöhte Lärmbelastung vor.

Das Plangebiet ist mit Werten von maximal 65 bis 69 dB(A) (LDEN – Straßen) belastet. In den Lärmkarten des Lärmaktionsplans der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow (Stufe 4) ist dabei deutlich die positive Wirkung des im Süden des Plangelandes bestehenden Lärmschutzwalls zur Autobahn zu sehen. In den Nachtstunden liegen die Belastungen in den Randbereichen bei 60 bis 64 dB(A) (LNight – Straßen). Betroffenheitsgebiete (in der Regel v.a. Wohnbebauung) liegen nicht in der unmittelbaren Umgebung.

Der bestehende Bebauungsplan weist keine Lärmkontingente für die zulässigen Nutzungen aus.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich keine lärmempfindlichen Nutzungen, wie z.B. Wohnen. Die nächstgelegenen Wohnbauflächen befinden sich über 600 m nördlich des Plangebietes.

Erholungseignung

Mit der Nutzung als Industriegebiet weist das Plangebiet keine Erholungseignung auf.

Die angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind hingegen für die Erholungsnutzung geeignet. Entlang des Plangebietes führt die Radroute Berlin-Leipzig. Westlich befinden sich der Naturlehrpfad Blankenfelder See und Dahlewitzer Heide sowie der Wanderweg Dahlewitzer Heide Weg. Durch die Wald- und Offenflächen führen zahlreiche weitere Wege. Insgesamt ist aber nicht von auszugehen, dass die unmittelbar angrenzenden Bereiche eine hohe Erholungsfrequenz aufweisen.

Die angrenzenden größeren Verkehrswege (Autobahn, Lande- und Bundesstraße) stellen eine gewisse Belastung für die Erholungsnutzung dar, ermöglichen gleichzeitig aber auch eine gute Erreichbarkeit mit dem Auto.

Leistungsfähigkeit/Empfindlichkeit

Trotz der aufgezeigten Vorbelastungen wird die schutzgutbezogene Leistungsfähigkeit des Plangebiets mit „gering“ eingeschätzt.

6.2.4.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch liegen vor, wenn die Einflussfaktoren für das menschliche Wohlbefinden und die Gesundheit nachhaltig verschlechtert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Erhöhung von Lärm- und Lichtemissionen und von Erschütterungen und Luftverunreinigungen sowie durch die Verschlechterung der Erholungswirkung einer Fläche.

Verkehr

Wie aus bestehenden Verkehrsuntersuchungen von HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH 08/2020 hervorgeht ist für die Verkehrswege zum Plangebiet bei vollständiger Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes, zu dem auch das Plangebiet zählt mit einer Überlastung des Kreisverkehrs zu rechnen. Die Ergebnisse aus einer aktuellen Zählung 2024 liegen noch nicht vor.

Mit einer erheblichen Erhöhung der Verkehrsbelastung wird mit Umsetzung der Planung nicht gerechnet.

Licht

Eine Erhöhung der Lichtemissionen ist mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Erholung

Aus der bestehenden Nutzung heraus sowie Grund der Lage an Gewerbe- und Industrieflächen, an Bundesstraße und Autobahn davon auszugehen, dass die Flächen bereits vorbelastet sind und somit die Erholungswirkung eingeschränkt ist.

Auswirkung auf die Erholungsnutzung der umgebenden Flächen sind mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten

6.2.5 Schutzgut Wasser

Zielsetzungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bzw. des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) und der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) sind die Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, die Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion der Gewässer, der Schutz bzw. die Verbesserung des Zustandes aquatischer Ökosysteme und des Grundwassers einschließlich wassergebundener Landökosysteme, die Reduzierung von Schadstoffeinträgen (Verschlechterungsverbot) sowie die Förderung der nachhaltigen Nutzung von Wasserressourcen.

Die Umweltziele der WRRL beziehen sich auf alle Oberflächengewässer und auf das Grundwasser. Die Gewässer sind geschützt: Ihr Zustand darf sich nicht verschlechtern, sondern soll mittel- und langfristig erheblich verbessert werden. Weitere Ziele sind der Schutz von Lebensräumen, die von den Gewässern abhängig sind, eine nachhaltige Wassernutzung, die schrittweise Einstellung von Einträgen gefährlicher Stoffe in die Gewässer und ein Beitrag zur Minderung schädlicher Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren. Oberflächengewässer sollen in drei Bewirtschaftungszyklen bis 2027 einen „guten ökologischen und guten chemischen Zustand“ erreichen, der sich am natürlichen oder ungestörten Referenzzustand eines Gewässertyps orientiert. Das bedeutet, dass das Vorkommen der gewässertypischen Organismen nur geringfügig vom natürlichen Zustand abweicht. Darüber hinaus müssen auch alle Qualitätsziele zur Begrenzung der Schadstoffkonzentrationen in den Gewässern, die nach EU- oder nationalem Recht festgelegt sind, eingehalten werden. Auch beim Grundwasser müssen die für die EU geltenden Qualitätsziele und damit der „gute chemische Zustand“ erreicht werden. Die WRRL verpflichtet dazu, steigende Trends von Schadstoffkonzentrationen im Grundwasser umzukehren, um eine Verschmutzung schrittweise zu reduzieren. Außerdem fordert die WRRL für das Grundwasser einen „guten mengenmäßigen Zustand“. Demzufolge darf nicht mehr Grundwasser aus einem Wasserkörper entnommen werden, als sich dort neu bildet. Die vom Grundwasser abhängigen Land- und Gewässerökosysteme dürfen durch Grundwasserentnahmen nicht geschädigt werden.

6.2.5.1 Bestandsaufnahme

Grundwasser

Laut Auskunftsplattform Wasser des Landesamtes für Umwelt (LfU) (APW Wasser, 18.02.2025) liegen folgende Informationen zum Grundwasser im Plangebiet vor:

- Flurabstand >7,5-10 m unter Geländeoberkante (GOK), ganz in Nordwesten >5-7,5 m u. GOK
- Unterirdisches Einzugsgebiet: Haupteinzugsgebiet Spree, Teileinzugsgebiet Dahme II Nottekanal
- Grundwasserkörper: Dahme 3 (EU_CD_GB: DEGB_DEBB_HAV_DA_3)
- Kein Risiko der Verfehlung des guten mengenmäßigen oder chemischen Zustands

- Gespannte Verhältnisse des Grundwasserleiters
- GÜK300: überwiegend Grundmoränenbildung, im Nordosten Schmelzwassersedimente der Vorschüttphase
- Mächtigkeit der ungesättigten Bodenzone zwischen Geländeoberfläche und Grundwasserdruckfläche: 7,5m
- Keine grundwasserabhängigen Landökosysteme
- Verweilzeit des Sickerwassers >3 bis 10 Jahre, im Norden >10 bis 30 Jahre

Grundwasserverunreinigungen sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht bekannt (Geportal Teltow-Fläming, Grundwasserverunreinigungen, Abruf am 16.04.2025).

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer.

Einige kleine Gewässer befinden sich östlich des Eschenwegs. Als nächstgelegene größere Gewässer sind der im Westen gelegene Zülow-Kanal mit der südlich anschließenden Krummen Lanke und dem Rangsdorfer See zu benennen. Die Entfernung der Oberflächengewässer zum Plangebiet beträgt über 1 km.

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete

Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich in rd. 1,7 km Entfernung. Dabei handelt es sich um das Wasserschutzgebiet Sommerspitzenwerk Rangsdorf (ID: 7184).

Das Plangebiet liegt nicht in oder liegt in unmittelbarer Nähe eines Überschwemmungsgebietes.

Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser

Das bestehende Industriegebiet ist an bestehende Frischwasserver- und Abwasserentsorgung angeschlossen (siehe Kapitel 2.3.1).

Das auf Dachflächen und Verkehrswegen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet wird gesammelt und in ein Regenwasserbecken auf außerhalb des Plangebietes verbracht.

Das auf den vegetationsbestandenen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickert vor Ort.

Nördlich und westlich des Plangebietes bestehend einige wasserrechtliche Erlaubnisse und Befugnisse für die Ableitung von Niederschlagswasser (APW Wasser, 18.02.2025).

Nördlich des Plangebietes, am Eschenweg befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Für dessen Erweiterung, im Hinblick auf die derzeitige und künftige Entwicklung des Gewerbegebietes, wurde am 15.05.2023 der Bebauungsplan DA22 „Erweiterung eines Regenrückhaltebeckens im Gewerbe- und Industriegebiet Eschenweg im Ortsteil Dahlewitz“ beschlossen.

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit

Die Leistungsfähigkeit des Plangebietes bezüglich des Schutzgutes Wasser wird mit „gering“ eingeschätzt. Durch die bestehende Versiegelung und die weitgehende Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers ist die Versickerung und damit der Beitrag für die örtliche Grundwasserneubildung derzeit gering. Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen bei Umsetzung der Planung wird als „gering“ eingeschätzt.

6.2.5.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser liegen vor, wenn Stoffe in das Wasser eingetragen oder die Grundwasserneubildung bzw. der Wasserhaushalt nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem aus der Überbauung (Versiegelung) von Boden, da vollversiegelte Flächen in der Regel nicht mehr zur Grundwasserneubildung beitragen können. Aus der bestehenden Nutzung heraus ist davon auszugehen, dass die Flächen keinen natürlichen bzw. naturnahen Wasserhaushalt aufweisen.

Bereits jetzt wird das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen gesammelt und in ein externes Regenwasserrückhaltebecken der Gemeinde eingeleitet, außerhalb des Plangebietes eingeleitet. Dort verdunstet und versickert der Niederschlag.

Bei der aktuellen Neudimensionierung des Beckens wurde eine künftig erhöhte Versiegelung im angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiet, einschließlich Starkregenereignisse bereits berücksichtigt, sodass auch künftig eine Einleitung möglich ist.

Durch den erhöhten Versiegelungsgrad im Plangebiet minimiert sich mit Umsetzung der Planung die lokale Versickerung über vegetationsbestandene Flächen, die in der Regel zur Grundwasserneubildung beitragen.

Auswirkungen auf nahegelegene Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten.

6.2.6 Schutzgut Klima

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. Dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen. Auch dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch die zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist im Rahmen der Bauleitplanung vor allem in Verbindung mit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie den einschlägigen Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft), der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) und dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu beachten. Die in den Verordnungen und Allgemeinen Verwaltungsvorschriften präzisierten Zielsetzungen des BImSchG dienen dem vorbeugenden Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser und der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Kriterien für die Beurteilung der Luftqualität sind europaweit festgelegt. Für bestimmte Schadstoffe wie Schwefeldioxid, Feinstaub, Stickstoffoxide, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon existieren Grenzwerte. In Deutschland sind die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) sowie die TA Luft zu beachten.

6.2.6.1 Bestandsaufnahme

Klima

Brandenburg befindet sich im Übergangsbereich zwischen atlantisch geprägtem Klima im Westen und kontinental geprägtem Klima im Osten. Das Untersuchungsgebiet ist dem Klimabereich des südmärkischen Klimas zugeordnet. Die Klimastufe ist subkontinental geprägt und mit Jahresniederschlägen von etwa 550 mm im gesamtdeutschen Vergleich als trocken einzustufen. Die Niederschlagsmaxima treten mit 65 mm Monatsniederschlag im Juni auf.

Die Jahresgänge sind schwach ausgeprägt. Charakteristisch sind mäßig kalte Winter und warme Sommer. Die tiefste Durchschnittstemperatur herrscht mit $-1,1^{\circ}\text{C}$ im Januar, die Höchste mit $18,6^{\circ}\text{C}$ im Juli.

Der Wind weht vorherrschend aus westlichen bis südwestlichen Richtungen, in den Wintermonaten sind außerdem östliche bis südöstliche Winde häufig.

Durch die westlich angrenzenden Waldflächen ist im Plangebiet eher mit geringen Windgeschwindigkeiten zu rechnen. Bodennah kann es durch die Kanalisierungswirkung von Gebäuden zu lokal und temporär erhöhten Windgeschwindigkeiten kommen.

Das Plangebiet und die Umgebung weisen nur ein schwaches Relief auf. Daher können sich keine nennenswerten Kaltluftabflusssysteme, sondern eher Flurwinde (kleinräumige, thermisch induzierte Ausgleichsströme) bilden, vor allem nachts.

Das lokale Klima wird überwiegend durch die derzeitige Nutzung beeinflusst. Baukörper und versiegelten Flächen speichern Wärme und geben sie in den kühleren Nachstunden nur langsam ab. Innerhalb des Plangebietes wirken sich die vegetationsbestandenen Flächen als Kaltluftproduzenten hingegen positiv auf das lokale Klima aus. Nicht nur, dass sie sich tagsüber weniger aufheizen und nachts schneller abkühlen, sondern durch die Verdunstungsleistung tragen sie zusätzlich zur aktiven Kühlung der Umgebung bei.

Klimawandel / Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen

Die durch das Landesamt für Umwelt (LfU) beobachteten Klimadaten zeigen bereits jetzt, wie stark Brandenburg vom Klimawandel betroffen ist. Die durchschnittliche Jahrestemperatur hat sich seit Beginn des 20. Jahrhunderts um 1°C auf $9,3^{\circ}\text{C}$ erhöht. Im Verlauf bis Ende des 21. Jahrhunderts wird ein Anstieg auf 12°C bis 13°C prognostiziert. Dies hat auch Einfluss auf die Verschiebung der Jahreszeiten, die Verlängerung der Vegetationsperiode bzw. die Verkürzung des Winters. Der Klimawandel wird zudem zu einer Verschiebung der Niederschläge führen, wobei davon ausgegangen wird, dass die Jahresdurchschnittsmenge etwa gleichbleibt. Es werden jedoch weniger Sommerniederschläge erwartet und damit längere Trockenperioden. Folglich wird mit einer starken Zunahme der Winterniederschläge und von Starkregenereignissen gerechnet. Insgesamt wird es mehr extreme Wetterereignisse geben. Die Gefahr von Hitzewellen wird vorhergesagt. Um die Auswirkungen des Klimawandels zu mindern, müssen geeignete Anpassungsstrategien entwickelt werden.

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit

Die schutzgutbezogene klimatische Leistungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes wird aufgrund der Lage und der heutigen Nutzung insgesamt als „gering“ eingeschätzt. Die vorhabenbezogene Veränderungsempfindlichkeit wird jedoch aufgrund der Lage in einem großräumigen klimatischen Entlastungsbereich mit verbleibenden großflächigen Wald- und Niederungsbereichen insgesamt als „gering“ eingestuft.

6.2.6.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft liegen vor, wenn die klimatischen Bedingungen und die Luftgüte nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Hinderniswirkung von Gebäuden sowie durch den Ausstoß von Emissionen in die Luft.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass über bebauten Gebieten auf Grund der Oberflächenrauigkeit und der veränderten thermischen Verhältnisse lokale Veränderungen der Windverhältnisse, insbesondere des bodennahen Windfeldes eintreten können.

Durch den hohen Versiegelungsgrad, die Wärmespeicherkapazität der Baumaterialien sowie die betriebsbedingt freigesetzte Wärme bildet sich auf den Flächen des Industriegebietes zusammen mit dem angrenzenden Gewerbegebiet im Vergleich zur Umgebung eine Wärmeinsel. Je nach Windströmung wird die Wärme schnell in die umgebenden Luftmassen eingemischt. Daher kommt es mit zunehmender Distanz zu schnell abnehmenden Lufttemperaturen.

Mit Erhöhung der baulichen Zulässigkeit im Plangebiet werden keine weitreichenden räumlichen Auswirkungen erwartet.

CO₂ ist ein relevantes Treibhausgas, das bei der Verbrennung von fossilen Brennstoffen entsteht und zum Anstieg der globalen Erwärmung führt. Es ist anzunehmen, dass es für das Industriegebiet eine der Haupt-Energiequellen für den Betrieb ist. Durch diese Form der Energienutzung und die Verbrennung von Schadstoffen in der regenerativen thermischen Oxidation im Produktionsprozess kommt es zur Erhöhung der CO₂-Konzentration. Der Einsatz der genutzten Energien sollte effizient und nachhaltig erfolgen. Als alternativer Energieversorgung ist dem Einsatz erneuerbarer Energien, wie Solar- oder Windenergie, der Vorzug zu geben.

Die CO₂-Bilanz bei der Errichtung der baulichen Anlage hängt maßgeblich von den eingesetzten Materialien und dem technischen Ausrüstungsstand der Maschinen ab. Durch Einsatz nachhaltiger und regionaler Baustoffe, Maschinen und Arbeitskräfte können Treibhausgasemissionen vermindert und der ökologische Fußabdruck deutlich verbessert werden. Entsprechende Regelungen werden auf Ebene des Bebauungsplans allerdings nicht getroffen. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.

Auf Grundlage des Energiefachrechtes (z.B. Gebäudeenergiegesetz (GEG)) ist davon auszugehen, dass die Gebäude den geltenden Energiestandards entsprechen. Das bezieht sich sowohl auf die bautechnischen Anforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch (§§ 10 bis 45 GEG) als auch die klimaschonenden Energieerzeugungen (Einsatz erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs von Neubauten („Nutzungspflicht“) gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 3 GEG in

Verbindung mit §§ 34, 35 GEG). Das Gebäudeenergiegesetz ist die zentrale Rechtsnorm zur Verringerung der Treibhausgas-Emissionen im Gebäudebereich. Es adressiert dabei sowohl den Energiebedarf (Wärme und Kälte) als auch die Energieversorgung (Wärme und Kälte). Nicht geregelt wird durch das GEG der Bedarf und die Versorgung mit Betriebsstrom sowie die im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden anfallenden Treibhausgas-Emissionen (Graue Energie).

Mit der Änderung des Bebauungsplans erfolgen keine Regelungen zur Begrünung im Plangebiet. Grundsätzlich ist jedoch anzumerken, dass neben der effektiven Kühlleistung in die Umwelt Maßnahmen, wie Dachbegrünung auch zu Kühlung von Gebäuden und zur Minimierung von Aufheizeffekten beitragen. Damit kann der Einsatz von Energie zur Gebäudekühlung minimiert werden. Unterstützt werden kann dieser Aspekt durch zusätzliche Fassadenbegrünung. Die Möglichkeiten einer Umsetzung sind jedoch je nach Industrieanlage und den damit verbundenen funktionale und sicherheitstechnische Anforderungen häufig nicht gegeben.

Regelungen zum Einsatz erneuerbarer Energien werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht getroffen.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Auswirkungen auf die Umwelt ist das Vorhaben hinsichtlich potenzieller Beeinträchtigungen einzuschätzen und mögliche Anpassungsmaßnahmen zu benennen. Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6.2.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen, einschließlich biologischer Vielfalt

6.2.7.1 Bestandsaufnahme

Gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg liegt das Plangebiet zwar in den „Freiräumen im Berliner Umland zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes“, es liegt aber nicht in Kernflächen für den Erhalt des Naturschutzes.

6.2.7.1.1 Fauna

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Kompensationsmaßnahme für Mehlschwalben. Dazu wurden ein Turm errichtet sowie mehrere Lehmwannen angelegt. Die Maßnahmen dienen der Kompensation bereits umgesetzter Baumaßnahmen.

Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (02.2024) erfolgt aktuell eine Begehung zur Prüfung von Zauneidechsenvorkommen (3 Begehungen) sowie eine Prüfung, wo die Mehlschwalben im Plangebiet ist Nistmaterial herbeiziehen. Im Fokus stehen dabei die Flächen, die für eine potenzielle bauliche Entwicklung im Plangebiet in Frage kommen. Weitere faunistische Erfassungen sind nicht vorgesehen.

Das Plangebiet wird aktiv als Industriegebiet genutzt. Die potenziell für eine künftige Bebauung in Frage kommenden Flächen sind heute vor allem mit Zierrasen, teilweise mit ruderalem Pionierasen begrünt. Die Flächen sind verdichtet und weisen teilweise einen erhöhten Schotteranteil im Boden auf.

Die erste Begehung erfolgte am 14.04.2025. Für Zauneidechsen wurde kein Habitatpotenzial festgestellt. Die Vegetation ist auf den Flächen, bis auf den südlichen Bereich von Fläche 2, dicht. Es sind keine offenen und sandig/lehmmige Bodenstellen oder strukturierte Bereiche vorhanden. Der südliche Bereich der Fläche 2 wurde 2024 entsiegelt. Demnach ist die Pionierflur hier noch nicht so weit entwickelt, wie im nördlichen Bereich der Fläche. Dieser nördliche Bereich wird regelmäßig, etwa alle 6 Wochen, gemäht. Die genannte Ausstattung und die Mahd machen die Flächen für eine Besiedlung der Zauneidechsen unattraktiv. Es sind keine Versteckmöglichkeiten oder frostfreien Winterquartiere vorhanden. Bei der Begehung konnten keine Individuen beobachtet werden.



Abbildung 14: Prüfflächen der faunistischen Kartierung

Bei der ersten Kartierung konnten keine Mehlschwalben nachgewiesen werden. Dies deckt sich mit den Ergebnissen des Schwalben-Monitorings, das zwischen 2017 und 2022 durchgeführt wurde. Es zeigt einen negativen Trend der Mehlschwalben-Population auf dem Gelände. Nach vorliegenden Informationen wurden auch in den vergangenen Jahren keine Mehlschwalben im Plangebiet gesichtet. Es wurden bei der aktuellen Kartierung keine Ein- und Ausflugaktivität an den Niststätten am Turm beobachtet. Die für die Mehlschwalben angelegten Lehmbecken, die zur Beschaffung von Nistmaterial dienen, weisen keine Spuren einer aktuellen Nutzung auf (sie sind teilweise vegetationsbestanden). Die untersuchten Flächen haben keine Eignung, als Ressource für Nistmaterial zu dienen. Dafür sind offene sandige bis lehmige Bodenstellen notwendig. Der Boden ist zu verdichtet und die Vegetation zu stark ausgeprägt. Weitere Begehungen folgen.

6.2.7.1.2 Biotope

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Betriebsgelände. Die Flächen zwischen den einzelnen Gebäuden, Verkehrs- und Lagerflächen sind vor allem als Zierrasen ausgeprägt. Die Flächen werden regelmäßig gemäht. Einige Flächen wurden in den vergangenen Jahren temporär als Baustelleneinrichtungs- oder Lagerungsflächen genutzt. Hier sind die teilweise typische Ruderalarten zu finden. Die Flächen weisen keinen hohen floristischen Wert auf.

Auf einer Breite zwischen 20 und 30 m umgeben Gehölzbestände überwiegend heimischer Arten das Plangebiet. Der Baumbestand im Plangebiet ist mit einem Alter überwiegend von maximal 30 Jahren ist noch nicht alt und weist daher noch keinen besonderen ökologischen Wert auf.

Für das Jahr 2025 ist eine Biotoptypenkartierung für die Flächen vorgesehen, die potenziell für eine künftige Bebauung in Frage kommen könnten. Die vorab genannten Gehölzbestände sind hiervon ausgenommen.

Geschützte und gefährdete Arten

Auf der Fläche wird aktuell nicht von einem Vorkommen geschützter oder gefährdeter Pflanzenarten gemäß Bundesartenschutzverordnung, besonders oder streng geschützte Arten sowie Arten der Roten Liste der etablierten Gefäßpflanzen Brandenburgs ausgegangen.

Geschützte Biotope

§ 30 BNatSchG regelt in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG den gesetzlichen Schutz bestimmter Biotope. Gesetzlich geschützte Biotope haben eine besondere Bedeutung für die Natur, sind selten und durch verschiedene Ursachen gefährdet. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Geschützte Biotope sind in Brandenburg ab einer Größe von 250 m² gesetzlich geschützt.

Im Plangebiet wird derzeit nicht von einem Vorkommen geschützter Biotope ausgegangen.

6.2.7.1.3 Schutzgebiete

Neben den bereits erwähnten europarechtlichen Schutzkategorien des Natura 2000-Netzes (FFH-Gebiete, besondere Vogelschutz-Gebiete) gibt es weitere nationale Schutzkategorien, die durch die §§ 23 bis 29 BNatSchG beschrieben werden und für die ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Gänze oder in einzelnen Teilen erforderlich ist.

Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)

Westlich des Plangebietes, weitgehend deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet „Glasowbachniederung“ (DE 3646-302, FFH-Gebietsnummer 483) „Ehemaliger Blankenfelder See“ ausgewiesen. Das Gebiet wurde festgesetzt mit dem Beschluss Nr. 0116 des Bezirkstages Potsdam vom 17.03.1986.

Südlich daran grenzt das NSG „Rangsdorfer See“ an, festgesetzt über die Verordnung über das Naturschutzgebiet "Rangsdorfer See" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 27.04.1998. Das Gebiet ist tw. flächendeckend mit dem SPA-Gebiet „Nuthe-Nieplitz-Niederung“ ausgewiesen.

Östlich des Plangebietes, in einer Entfernung von rd. 1,2 km befindet sich das NSG „Zülowgraben-niederung“, festgesetzt durch die Verordnung über das Naturschutzgebiet "Zülowgrabenniederung" des Landkreises Teltow-Fläming vom 25.11.2002

Innerhalb des Untersuchungsgebietes und der näheren Umgebung befinden sich keine Nationalparke und nationalen Naturmonumente sowie Biosphärenreservate.

Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“ an, festgesetzt über die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 27.02.1998.

Im Süden liegt, in einer Entfernung von rd. 30 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie südlich der Autobahn, das LSG „Notte-Niederung“, festgesetzt über die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung" des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg vom 23.01.2012.

Naturpark (§ 27 BNatSchG)

Naturparke sind im Untersuchungsgebiet sowie der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)

Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend sind keine Naturdenkmäler bekannt.

6.2.7.1.4 Kompensationsflächen

Gemäß EKIS (Eingriffs- und Kompensationsflächen-Informationssystem Brandenburg, Stand 18.02.2025) befindet sich innerhalb des Plangebietes eine Kompensationsfläche:

- ID 58892, Realkompensation für BMW Rolls Royce Dahlewitz

Angrenzend an das Plangebiet, im Nordwesten und im Osten (Eschenweg) befinden sich zwei weitere Kompensationsflächen:

- ID: 154538, Realkompensation für Funkmast O2 in Form von 2 Bäumen und 30 m Hecke, Aktenzeichen ST436/06/672/6-3.2/017D
- ID: 153241, Realkompensation für einen Bauantrag + Pflanzplan in Form von 1 Baum und 21 m Hecke, Aktenzeichen: ST111/04/672/04809

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit

Die schutzgutbezogene Leistungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes im Hinblick auf den Lebensraum für Tiere wird aufgrund der Lage und der heutigen Nutzung insgesamt als gering eingeschätzt. Die vorhabenbezogene Veränderungsempfindlichkeit wird aufgrund des geringen faunistischen Lebensraumpotentials als „gering“ und für die Biotope als „gering“ eingestuft.

6.2.7.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt liegen vor, wenn die Lebensraumstrukturen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Versiegelung von Flächen und Nutzungsintensivierungen. Aus der bestehenden Nutzung heraus (v.a. Forstflächen) ist davon auszugehen, dass die Flächen weitgehend einen natürlichen bzw. naturnahen Lebensraum aufweisen.

6.2.7.2.1 Fauna

In § 44 BNatSchG sind die Vorschriften zum besonderen Artenschutz geregelt. In § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Verbotstatbestände aufgeführt:

Es ist verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten § 44 Abs. 5 BNatSchG ergänzt.

Durch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird ermittelt, ob durch die Umsetzung des Vorhabens Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG erfüllt werden und ob die Beeinträchtigung nach § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG signifikant für die betroffenen Arten ist.

Die artenschutzrechtlichen Verbote sind bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die europäischen Vogelarten sowie die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführten Arten zu prüfen.

Falls erforderlich erfolgt die Artenschutzprüfung im weiteren Verfahren. Dazu sind die Ergebnisse der laufenden faunistischen Kartierungen abzuwarten.

6.2.7.2.2 Biotope

Die Ergebnisse der anstehenden Biotopkartierung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

6.2.7.2.3 Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden keine Regelungen getroffen, die einen Eingriff in die Flächen des Landschaftsschutzgebietes mit sich bringen.

Weitere Schutzgebiete liegen in deutlicher Entfernung zum Plangebiet. Erhebliche Auswirkungen auf diese sind mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

6.2.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Gemäß § 1 BNatSchG sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer zu sichern. Das Landschaftsbild stellt eine zentrale Grundlage des Landschaftserlebens und damit für den Erholungswert der landschaftsgebundenen Erholungsformen dar. Neben dem Landschaftsbild prägen auch bestehende Vorbelastungen wie Verkehrsinfrastruktur, technische Anlagen oder Lärm das Landschaftserleben und damit die Erholungseignung des Gebietes.

Das Landschaftsbild wird über die Kriterien ästhetischer Eigenwert, visuelle Empfindlichkeit, Schutzwürdigkeit und dem Erholungswert der Landschaft abgebildet.

6.2.8.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist überwiegend baulich geprägt. Die Hauptanlagen, u.a. bestehend aus Büro, Produktions- und Prüfgebäuden sowie Logistikflächen, nehmen dabei einen eher geringen Anteil ein. Die Nebenanlagen, d.h. Wege, Parkplatz und Lagerflächen überwiegen. Die begrünten Flächen zwischen der Bebauung sind vor allem durch Zierrasen geprägt. Vereinzelt stehen Bäume und Sträucher. Mit einem Alter von maximal rd. 30 weisen die Bäume innerhalb des Industriegebietes bereits einen gewissen Wert für das Ortsbild und die optische Durchgrünung des Plangebietes auf.

Im Norden grenzt ein bereits entwickeltes Gewerbegebiet an. Im Westen grenzen Waldflächen an, im Osten überwiegend landwirtschaftliche Flächen und im Süden befindet sich, abgegrenzt durch den Lärmschutzwall die Autobahn A10. Rund um das Industriegebiet ist, als Teil des Industriegebietes ein rd. 25 m breiter Waldsaum gepflanzt worden. Dieser stellt, auch bezogen auf das Landschaftsschutzgebiet einen Übergangsbereich zwischen dem Industriegebiet und den angrenzenden naturnahen Flächen dar und dient gleichzeitig der Eingrünung des Gebietes. Der Waldsaum ist eine Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von rd. 42,5 m NHN. Es weist kaum Höhenunterschiede auf, ausgenommen die Aufschüttungen im Süden (ca. 50 m NHN), zur Autobahn hin, welche auch bepflanzt sind und u.a. als Lärmschutz vor der Autobahn dienen.

Das Plangebiet weist im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes keinen ästhetischen Eigenwert auf. Es besteht kaum eine Struktur- und Vegetationsvielfalt.

Durch die aktuelle Nutzung ist auch keine visuelle Empfindlichkeit gegeben.

Leistungsfähigkeit/Empfindlichkeit

Das Plangebiet selbst sowie die nördlich und östlich gelegenen Bereiche weisen als Industrie- und Gewerbegebiete bzw. als landwirtschaftliche Flächen zwischen Industrie- und Gewerbegebieten keinen besonderen Wert für das Orts- und Landschaftsbild auf. Die bestehenden Begrünungen, insbesondere der Waldrand im Industriegebiet ist jedoch optisch wichtig für die Eingrünung des Gebietes. Die vorhabenbezogene Veränderungsempfindlichkeit für das Plangebiet wird insgesamt als „gering“ eingestuft.

6.2.8.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild liegen vor, wenn landschaftliche Strukturen sowie Sichtachsen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Errichtung von baulichen Anlagen und durch die Entfernung von Vegetationsstrukturen.

Mit Umsetzung der Planung sind mehr bauliche Anlagen, insbesondere im Sinne von Hauptanlagen im Plangebiet möglich. Das entspricht dem aktuellen Charakter des Plangebietes als Industriegebiet.

Regelungen zur Begrünung oder Eingrünung des Plangebietes, z.B. der Waldsaum, werden durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nicht geändert.

6.2.9 Auswirkungen in Bezug auf Emissionen sowie den Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6.2.10 Schutzgut Luft einschließlich Luftqualität

6.2.10.1 Bestandsaufnahme

Luft / Lufthygiene

Das Landesamt für Umwelt (LfU) überwacht gem. § 44 BImSchG unter Beachtung der 39. BImSchV die Luftqualität im Land Brandenburg. Für die Einschätzung der Situation der Luftschadstoffe liegen der Immissionsschutzbericht Brandenburg 2008-2013 sowie der Jahresbericht über die Luftqualität in Brandenburg des Jahres 2019 vor.

Die nächstgelegene Messstation befinden sich in Mahlow (Stationscode: DEBB086), bei der vorstädtische Hintergrundbelastungen ermittelt werden. Die aktuellen Messergebnisse der Station werden in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Immission	Wert in Blankenfelde-Mahlow	Grenz-/Richtwerte
Feinstaub PM10	15 µg/m³	20 µg/m³ WHO-Richtwert 40 µg/m³ 39. BImSchV Grenzwert
Feinstaub PM2,5	9 µg/m³	10 µg/m³ WHO-Richtwert 25 µg/m³ 39. BImSchV Grenzwert

Immission	Wert in Blankenfelde-Mahlow	Grenz-/Richtwerte
Stickstoffdioxid NO ₂	9 µg/m	40 µg/m ³ Grenzwert
Ozon O ₃	53 µg/m ³	120 µg/m ³ 39. BImSchV Zielwert als maximaler 8-Stundenmittelwert, der an höchstens 25 Tagen im Jahr (gemittelt über drei Jahre) überschritten werden darf 180 µg/m ³ Informationsschwellenwert 120 µg/m ³ ohne zugelassene Überschreitung WHO langfristiger Zielwert

Tabelle 1 Lufthygienische Messwerte in Blankenfelde-Mahlow/ Quelle: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) 2024: Luftqualität in Brandenburg Jahresbericht 2023)

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage, umgeben von Wald- und landwirtschaftlichen Flächen im Westen und Süden, in einem eher lufthygienisch unbelasteten Bereich gelegen. Jedoch ist durch die direkt angrenzende Autobahn A 10, den Landesstraßen sowie die benachbarten bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete mit verkehrs- und anlagebedingten Luftbelastungen zu rechnen.

Geruchsbelastung

Die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) regelt Immissionswerte sowohl für Wohngebiet (0,10 relative Häufigkeit der Geruchsstunden im Jahr) als auch für das Gewerbegebiet (0,15 relative Häufigkeit der Geruchsstunden im Jahr).

Im Plangebiet sind keine Geruchsbelastungen bekannt.

6.2.10.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Anlagebedingt kommt es durch die Gebäude und die versiegelten Flächen je nach Lage und Dimensionierung zu einer Veränderung der Luftbewegung und damit zu einem veränderten Luftaustausch.

Erhebliche lufthygienische Auswirkungen sind weder anlage-, noch betriebsbedingt zu erwarten, da die geltenden Genehmigungsverfahren und technischen Standards einzuhalten sind. Eine Prüfung kann erst bei Vorliegen einer konkreten Planung im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

6.2.11 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

6.2.11.1 Bestandsaufnahme

Denkmale

Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich gemäß Geoportal des BLDAM keine Bau-, aber ein Bodendenkmal (Nr. 130054) (Stand 26.02.2025) im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG). Nähere Informationen zum

Bodendenkmal liegen nicht vor. Die Fläche ist bereits baulich überprägt, daher ist anzunehmen, dass eine entsprechende Prüfung und ggf. Konservierung des Denkmals bereits stattgefunden hat.

Wald

An der West- und Südseite des Plangebietes besteht eine mit Bäumen und Sträuchern bestandenen Fläche, mit einer Breite von rd. 25 m. Der bestehende Bebauungsplan setzt hier einen Waldsaum fest. In den Daten des Landesbetriebs Forst Brandenburg sind die Flächen als Waldfläche dokumentiert. Sie weisen Waldfunktionen als lokaler Klimaschutzwald.

Die Flächen sind dem Landeswaldrevier 58.03 Lenzenburg, Revier 12.01 Großbeeren, Waldgebiet 233 Dahlewitzer Heide zuzuordnen.

Die westlich angrenzenden Waldflächen weisen zusätzliche Waldfunktionen auf. Dazu gehören: Erholungswald, Lokaler Klimaschutzwald, Lärmschutzwald, Sichtschutzwald, Wald in Landschaftsschutzgebieten.

6.2.11.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter liegen vor, wenn Denkmäler, kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente oder Sichtbeziehungen zu bedeutsamen Elementen, z.B. einer historischen Ortslage verändert bzw. verbaut werden. Dies ergibt sich vor allem durch Errichtung von Gebäuden.

Auf den potenziellen Bauflächen ist nicht mit dem Vorkommen von Bodendenkmalen zu rechnen. Sollten bei Baumaßnahmen Hinweise auf Bodendenkmale bestehen, sind zu zuständigen Behörden zu informieren und die Baumaßnahmen unverzüglich einzustellen.

Die Planung sieht eine zusätzliche Bebauung derzeit bereits als Industriegebiet genutzter Flächen vor. Die Waldsaumflächen sind in diesem Zusammenhang, entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu erhalten. Damit ist kein Eingriff in Waldflächen nach LWaldG zu erwarten.

6.2.12 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine bauliche Entwicklung im Rahmen der bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeit möglich. Für die Errichtung weiterer baulicher Anlagen wäre parallel die Entsiegelung anderer Flächen erforderlich.

Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind dabei nicht zu erwarten.

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6.2.13 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6.2.14 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solchen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Nach § 9 Abs. 2 BauNVO sind in einem Industriegebiet Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (Nr. 1) und Tankstellen (Nr. 2) allgemein zulässig. Die Änderung des Bebauungsplans nimmt auf die Zulässigkeit von Anlagen keinen Einfluss.

6.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Grundsätzlich sind erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt (Eingriffe in Natur und Landschaft) gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG zu vermeiden oder auszugleichen. Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 BNatSchG zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Sind innerhalb des Eingriffsgebietes die Beeinträchtigungen nicht auszugleichen, sind sie in Gebieten mit räumlich-funktionalem Bezug zum Eingriffsraum so zu kompensieren, dass die durch den Eingriff tangierten Funktionen des Naturhaushalts so weit wie möglich wiederhergestellt sind. Die räumliche Bezugskulisse für die Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan bildet der Naturraum „Mittlere Mark“.

Der Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird durch § 18 BNatSchG i. V. mit § 1a BauGB geregelt. § 18 Abs. 1 BNatSchG besagt, dass wenn bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist. Dabei sind die §§ 14 bis 17 BNatSchG bei Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht anzuwenden. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die nach BauGB zu beurteilenden Flächen werden in Anlehnung an die Hinweise zur Eingriffsregelung (HVE) bewertet.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass mit dem bestehenden Bebauungsplan bereits Planungsrecht besteht. Die für den bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wurden, nach Einschätzung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, umgesetzt. Daher ist im weiteren Verfahren nur die zusätzliche bauliche Nutzung des Plangebietes, die mit der vorliegenden 1. Änderung einhergeht zu bilanzieren.

Es ist davon auszugehen, dass die zu ermittelnde Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft überwiegend nicht im Plangebiet umgesetzt werden kann. Daher werden im weiteren Verfahren externe Maßnahmenflächen gesucht.

6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nach § 1 Abs. 2 BauGB stellen grundsätzlich die Gemeinden Bauleitpläne auf. Der Gemeinde Blankfelde-Mahlow obliegt somit auch die Planungshoheit zum vorliegenden Bebauungsplan.

In den Kapiteln 4 und 6.1.1 sind die Ziele und Zwecke der vorliegenden Planung ausführlich dargestellt.

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Buchstabe d zum BauGB sind für die Betrachtung der anderweitigen Planungsmöglichkeiten, die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen. Darzustellen sind auch die Angaben der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung handelt es sich insbesondere um Konzeptalternativen. Die Berücksichtigung des Geltungsbereichs bedeutet, dass Standortalternativen für das Plangebiet insgesamt nicht in diesen Kontext gehören. Darzustellen sind also nur gleichsam planungsimmanente Alternativen, also solche, die sich auf das Wie der ins Auge gefassten Planung beziehen.

Zentrales Ziel der Planung ist eine Erhöhung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet, damit sich das ansässige Unternehmen zukunftsfähig entwickeln kann. Konzeptalternativen am Standort sind somit ausgeschlossen.

Auf eine Nullvariante, d.h. ein Verzicht auf den Bebauungsplan, kann die Gemeinde nicht verwiesen werden, da damit die verfolgten planerischen Ziele nicht erreicht werden können.

6.5 Zusätzliche Angaben

6.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung einschließlich Ausgleichsmonitoring

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt

6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6.7 Quellen

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.