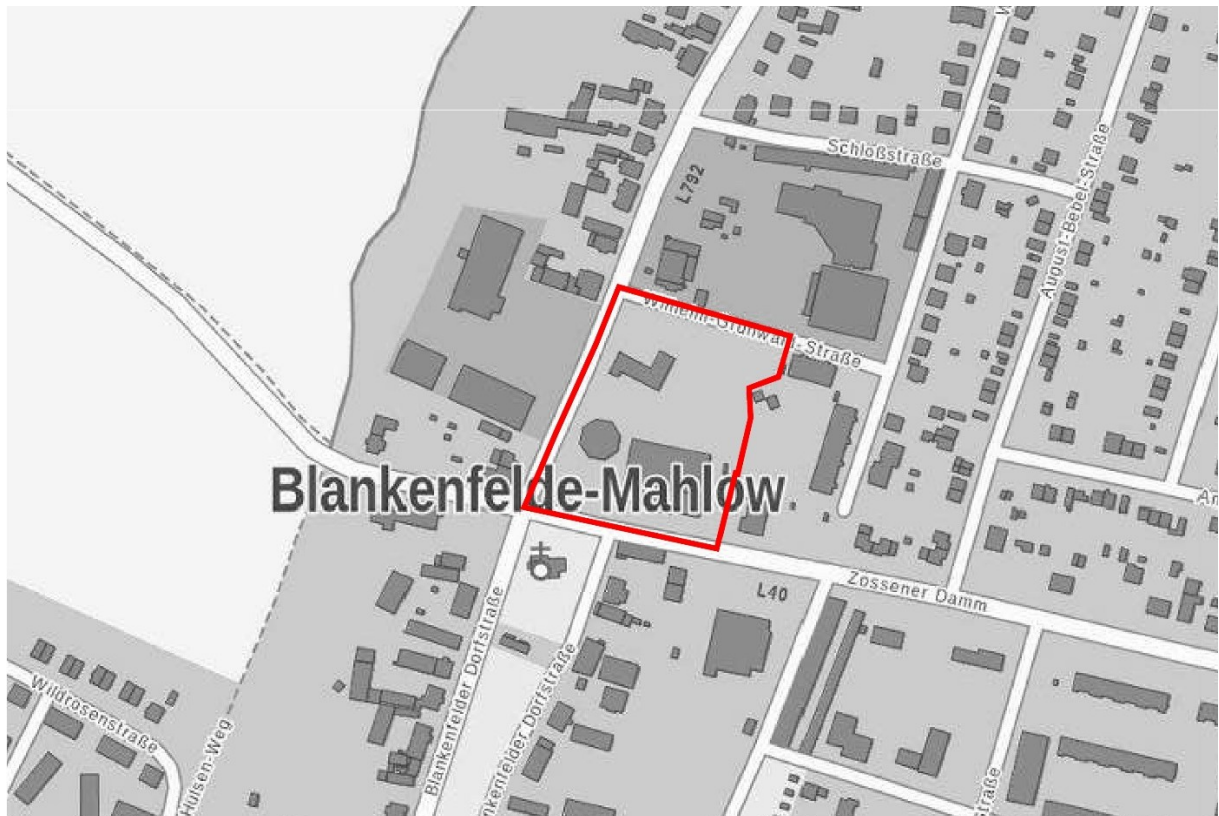


Groß Grün

Gemeinde Blankenfelde-Mahlow



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan B 22
„Großflächiger Einzelhandel Blankenfelder Dorfstraße“**

Vorentwurf zur Beteiligung nach § 3(1) BauGB / § 4(1) BauGB

- Begründung mit Umweltbericht -

Stand: März2026

Plangeber



Groß Grün

Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

Gemeindeplanungsamt

Zülówstraße 12
15827 Blankenfelde-Mahlow

Vorhabenträger:



EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH

Wittelsbacherallee 61

32427 Minden

Bearbeitung:



GP Planwerk GmbH

Uhlandstraße 97

10715 Berlin

in Zusammenarbeit mit

Umweltbüro:



bgmr Landschaftsarchitekten GmbH

Prager Platz 6

10779 Berlin

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	V
------------------------------	----------

Tabellenverzeichnis	V
----------------------------	----------

Anlagen V

1	Einführung	1
1.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	1
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellungen	1
2	Ausgangssituation	3
2.1	Stadträumliche Einbindung	3
2.2	Bebauung und Nutzung	3
2.3	Erschließung	3
2.4	Gemeinbedarfseinrichtungen	4
2.5	Ver- und Entsorgung	4
2.6	Natur, Landschaft, Umwelt	4
2.7	Eigentumsverhältnisse	4
2.8	Denkmalschutz und Bodendenkmale	4
2.9	Kampfmittel und Altlasten	5
3	Planungsbindungen	5
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1.1	Angrenzende Bebauungspläne	5
3.1.2	Gegenwärtiges Planungsrecht	5
3.2	Landes- und Regionalplanung	6
3.2.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)	7
3.2.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	7
3.2.3	Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)	11
3.2.4	Regionalplan Havelland-Fläming 3.0	12
3.2.5	Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenumfeld (GSK)	13
3.3	Flächennutzungsplanung	13
3.4	Landschaftsplanung	14
3.4.1	Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming	14
3.4.2	Landschaftsplan Blankenfelde-Mahlow	15
3.5	Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne)	15
3.5.1	Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INSEK)	15
3.6	Fachplanungen und Gutachten	16
3.6.1	Entwässerungsgutachten	16

3.6.2	Verkehrsgutachten	17
3.6.3	Schalltechnische Untersuchung	18
4	Planungskonzept	18
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	18
4.1.1	Städtebauliches Konzept	18
4.1.2	Erschließung	19
4.1.3	Intention des Planes	20
5	Planinhalt (Abwägung und Begründung)	20
5.1	Festsetzungen	20
5.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	20
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	23
5.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	25
5.1.4	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)	25
5.1.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	25
5.1.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	26
5.1.7	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	26
5.1.8	Auf Landesrecht beruhende Regelungen (örtliche Bauvorschriften) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)	28
5.2	Nachrichtliche Übernahmen	30
5.3	Hinweise	30
5.4	Flächenbilanz	31
6	Umweltbericht	31
6.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	32
6.2	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne	32
6.2.1	Fachgesetze und rechtliche Vorgaben	32
6.2.2	Fachpläne	35
6.3	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	37
6.3.1	Schutzgut Fläche (Flächeninanspruchnahme)	37
6.3.2	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete)	38
6.3.3	Schutzgut Boden	38
6.3.4	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (Lärm, Immissionen, Erholung)	38
6.3.5	Schutzgut Wasser	40
6.3.6	Schutzgut Klima	42
6.3.7	Schutzgut Tiere und Pflanzen, einschließlich biologische Vielfalt	48

6.3.8	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	53
6.3.9	Auswirkungen in Bezug auf Emissionen sowie den Umgang mit Abfällen und Abwässern	54
6.3.10	Schutzgut Luft einschließlich Luftqualität	54
6.3.11	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	55
6.3.12	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	56
6.4	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	56
6.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	56
6.6	Zusätzliche Angaben	56
6.6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	56
6.6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung, einschließlich Ausgleichsmonitoring	57
6.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	57
6.8	Quellen	57
6.9	Anhang zum Umweltbericht	58
7	Auswirkungen der Planung	64
7.1	Ausgeübte Nutzungen	64
7.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	64
7.3	Verkehr	64
7.4	Ver- und Entsorgung	64
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	64
7.6	Kosten und Finanzierung	64
7.7	Natur, Landschaft, Umwelt	64
8	Verfahren	65
9	Rechtsgrundlagen	65

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt FNP Blankenfelde-Mahlow (1. Änd.) mit Geltungsbereich, Stand 20. März 2018; 1:10.000.....	14
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem städtebaulichen Konzept.....	19
Abbildung 3: Dörfliche Strukturen im historischen Dorfkern Blankenfelde (Quelle: Gemeinde Blankenfelde)	39
Abbildung 4: Identitätsstiftende Einrichtungen und Angebote (Quelle: Gemeinde Blankenfelde)	40
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Hinweiskarte Starkregengefahren ((BKG, dl-de/by-2.0 Grundkarte GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2.0)	41
Abbildung 6: Ausschnitt Karte „Klima / Luft“ Landschaftsplan Gemeinde Blankenfelde.....	43
Abbildung 7: Erfassung der Baumüberschirmung im Bestand	44
Abbildung 8: Ausschnitt Bebauungsplan B 1 – Schlossplatz	44
Abbildung 9: Simulation der Baumüberschirmung aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans B 1	45
Abbildung 10: Rahmenbedingungen Siedlungsstruktur und Baudenkmale (Quelle: Gemeinde Blankenfelde – Konzept Entwicklung hist. Dorfkern/ Neugestaltung des ansässigen Einzelhandels (EDEKA)	55
Abbildung 11: Karte „Biotopbestand am Nahversorgungsstandort an der Blankenfelder Dorfstraße Bebauungsplan B22, Gemeinde Blankenfelde-Mahlow (bgmr Landschaftsarchitekten GmbH im Auftrag des EDEKA-MIHA Immobilien-Service, Stand März 2026)	58
Abbildung 12: Legende „Biotopbestand am Nahversorgungsstandort an der Blankenfelder Dorfstraße Bebauungsplan B22, Gemeinde Blankenfelde-Mahlow (bgmr Landschaftsarchitekten GmbH im Auftrag des EDEKA-MIHA Immobilien-Service, Stand März 2026)	59
Abbildung 13: Amtlicher Lageplan C. Jänicke, 15.11.2023 mit Baumerfassung und Darstellung markanter Bäume, deren Erhalt geprüft werden sollte (bearbeitet: bgmr Landschaftsarchitekten GmbH).....	60

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich	1
Tabelle 2: Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Grundflächen (GR)	24
Tabelle 3: Flächenbilanz Nutzungsarten	31
Tabelle 4: Rechtliche Grundlagen und Ziele der Fachgesetze und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan	32
Tabelle 5: Biototypenerfassung.....	48
Tabelle 6: Baumerfassung (Grundlage: Vermessungsbüro Jänicke, Stand:15.11.2023).....	61

Anlagen

- 1 Vorläufige Objekt- und Erschließungsplanung
- 2 Verkehrsuntersuchung für den Neubau eines EDEKA-Centers in Blankenfelde-Mahlow, W & K Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Infrastruktur mbH, Stand: 07.11.2025
- 3 Entwässerungsplanung, BEV Ingenieure GmbH, Datum: März 2026
- 4 Tierökologisches Gutachten zur Brutvogel- und Reptilienfauna sowie zu Baumhöhlen, bgmr Landschaftsarchitekten GmbH mit Dipl.-Ing. Heinrich Hartong, Oktober 2024
- 5 Amtlicher Lageplan C. Jänicke, 15.11.2023 mit Baumerfassung und Darstellung markanter Bäume, deren Erhalt geprüft werden sollte (bearbeitet: bgmr Landschaftsarchitekten GmbH)

1 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow zählt zum südlichen Berliner Umland und grenzt unmittelbar an das Berliner Stadtgebiet an. Sie ist über die S-Bahnlinie S2, die Regionalbahnlinien RE8, RB10 und RB24 sowie über die Bundesstraße 96 gut von Berlin aus erreichbar und unter anderem über die Bundesautobahn A10 überörtlich mit anderen Gemeinden im Berliner Umland verknüpft. Blankenfelde-Mahlow ist in der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum des Berliner Umlands eingestuft.

Die Flächen des Geltungsbereichs befinden sich im Ortsteil Blankenfelde. Das Plangebiet liegt östlich der Blankenfelder Dorfstraße und nördlich des Zossener Damms und befindet sich damit im nördlichen Teil des historischen Dorfkerns. Ca. 1,5 km östlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Berlin-Dresden, ca. 2,8 km südlich verläuft die Bundesautobahn A10.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,5 ha und befindet sich östlich angrenzend an die Blankenfelder Dorfstraße sowie nördlich angrenzend an den Zossener Damm. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Blankenfelde	Flur 13	Flurstücke 14/2, 15/2, 302, 304, 305 tlw., 306, 307, 371, 372, 384, 389 tlw., 390
Gemarkung Blankenfelde	Flur 02	1763 tlw., 1988 tlw.

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich

Die Grenze des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. B 22 „Großflächiger Einzelhandel Blankenfelder Dorfstraße“ verläuft:

- im Süden: südlich der Flurstücksgrenze des Flurstücks 390, Flur 013, Gemarkung Blankenfelde, mittig des Flurstücks 1988, Flur 002, Gemarkung Blankenfelde,
- im Westen: westlich der Flurstücksgrenzen der Flurstücke 305 und 384, Flur 013, Gemarkung Blankenfelde, mittig der Flurstückes 1763, Flur 002, Gemarkung Blankenfelde
- im Norden: nördlich der Flurstücksgrenzen der Flurstücke 304, 302, 371 und 372, mittig der Flurstücke 305 (Bereich Wilhelm-Grundwald-Straße) und 389, Flur 013, Gemarkung Blankenfelde,
- im Osten: entlang der östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 372, 384 und 390, Flur 013, Gemarkung Blankenfelde, bis zur Mitte des Flurstücks 1988, Flur 002, Gemarkung Blankenfelde.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellungen

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. B 22 „Großflächiger Einzelhandel Blankenfelder Dorfstraße“ ist die beabsichtigte Neuordnung des Nahversorgungsstandortes an der Blankenfelder Dorfstraße / am Zossener Damm. Der bislang im Gebiet vorhandene Nahversorger, ein EDEKA-Markt, ist aufgrund der begrenzten Flächenkapazität nicht ausreichend, um dem wachsenden Nahversorgungsbedarf in Blankenfelde Rechnung zu tragen. Der Markt liegt innerhalb des historischen Dorfkerns Blankenfelde und dient als wichtiger Anlaufpunkt der Nahversorgung für die Gemeinde. Der Vorhabenträger EDEKA beantragte die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) und beschreibt sein Vorhaben wie folgt:

„Der bestehende EDEKA-Markt am Standort Blankenfelder Dorfstraße ist aus den 1990er Jahren und verfügt aktuell über eine Verkaufsfläche von rd. 1.100 m². Das Gebäude weist bauliche und funktionale Mängel auf. Änderungen bzw. Umbauten im Bestandsmarkt sind mit Blick auf aktuelle bauliche Anforderungen nicht umsetzbar. Damit ist der Standort nicht mehr konkurrenzfähig bzw. entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen an attraktives und komfortables Einkaufen (u.a. zu wenig Verkaufsfläche, eingeschränktes Angebot, zu schmale Gänge, geringe Übersichtlichkeit etc.).“

- Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan B 22 „Großflächiger Einzelhandel Blankenfelder Dorfstraße“ (GV 24/2023)

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, da die angestrebte Neuordnung des Standorts nach dem geltenden Planungsrecht nicht genehmigungsfähig wäre. Geltendes Planungsrecht für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bildet der am 12.10.1995 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. B 1 „Schlossplatz“, der für die betreffenden Grundstücke als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festsetzt. Der Bebauungsplan Nr. B 22 „Großflächiger Einzelhandel Blankenfelder Dorfstraße“ soll den bestehenden Bebauungsplan im Bereich des Nahversorgungsstandortes an Blankenfelder Dorfstraße und Zossener Damm überplanen. Im übrigen Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. B 1 bleiben die dort genannten Festsetzungen bestehen.

Mit Beschluss vom 29. Juni 2023 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. B 22 beschlossen. Ziel ist der Erhalt des bestehenden, integriert gelegenen Einzelhandelsstandorts und eine deutliche Verbesserung der Angebotsqualität. Hierfür ist der Neubau eines sogenannten E-Centers vorgesehen. Aufgrund der Lage im städtebaulich sensiblen Bereich des Dorfkerns soll der Neubau durch eine hochwertige Gestaltung erfolgen. Im Rahmen des INSEK der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow wurde bereits die Sicherung und Stärkung der integrierten Zentren- und Einzelhandelslage in Blankenfelde (Blankenfelder Dorfstraße/Zossener Damm) als Zielsetzung benannt. Mit den geplanten Neuordnungs- und Erweiterungsabsichten von EDEKA am bestehenden Standort ergibt sich demnach die Chance den Raum im Kontext mit dem Dorfanger städtebaulich aufzuwerten, den öffentlichen Raum attraktiver zu gestalten und die Nahversorgungsfunktion zu stärken. Im Vorlauf der Bauleitplanung wurde das städtebauliche Konzept „Entwicklung historischer Dorfkern in Verbindung mit der Neugestaltung des ansässigen Einzelhandels (EDEKA)“ erarbeitet. Dieses Konzept trägt der Entwicklung des Ortskerns mit seiner räumlichen, städtebaulichen und funktionalen Bedeutung Rechnung und zieht dabei den Einzelhandelsstandort ebenfalls in die Gestaltung des öffentlichen Raumes mit ein.

Durch das Bauleitplanverfahren stellt die Gemeinde die Einbeziehung aller Belange von Trägern öffentlicher Belange (z. B. übergeordnete Planungsebenen, Naturschutz, Leitungsträger) und Privatpersonen in die Planung sicher (vgl. § 1 Abs. 6 BauGB). Eine abschließende gemeindliche Abwägung ermöglicht eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz zu fördern. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Entwurf beigelegt. Im Rahmen des Vorentwurfs wird noch eine vorläufige Objekt- und Erschließungsplanung der Begründung angehängt.

In § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) wird die Gemeinde verpflichtet, für die Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist der Begründung des Bebauungsplans als gesonderter Teil beigelegt (siehe Kapitel 6).

Über einen städtebaulichen Vertrag (vgl. § 11 BauGB) hat sich der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Gemeinde dazu verpflichtet die Planungskosten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen. Weitere Regelungen wie bspw. eine Frist zur Durchführung des Vorhabens oder Übernahme der Erschließungskosten werden im Durchführungsvertrag (vgl. § 12 Abs. 1) abgeschlossen.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich befindet sich im Südwesten der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, innerhalb des historischen Ortskernes. Die städtebauliche Umgebung ist geprägt von unmittelbar anschließenden und benachbarten Gewerbenutzungen; ferner befinden sich in der näheren Umgebung überwiegend Einzelhausstrukturen, gemischt mit Mehrparteienhäusern. Die Flächen des Plangebietes werden südlich von der Straße „Zossener Damm“ und westlich von der Straße „Blankenfelder Dorfstraße“ begrenzt.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Einzelhandelsstandort mit zugehöriger ebenerdiger Stellplatzanlage. Hier ansässig sind u.a. ein Lebensmitteldiscounter (ALDI Nord), ein Getränkemarkt (Getränke Hoffmann), ein Fitnessstudio und ein Bekleidungsgeschäft (Flohkids). Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Lebensmitteldiscounter (Netto).

Die Umgebung des Plangebiets ist städtebaulich heterogen. Südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der in seiner Struktur noch weitgehend erhaltene Dorfkern des Ortsteiles Blankenfelde. Strukturgebend sind die um den Dorfkern gelegenen Drei- bzw. Vierseithöfe. Unmittelbar südlich des Zossener Damms befindet sich die denkmalgeschützte Dorfkirche Blankenfelde. Nördlich der Wilhelm-Grunwald-Straße befindet sich die ehemalige Gutsbrennerei, deren ca. 23 m hoher Schornstein denkmalgeschützt ist (siehe Kapitel 2.8). Nordöstlich befindet sich zudem ein bis zu dreigeschossiger Gewerbebau, der durch verschiedene produzierende Unternehmen genutzt wird.

Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich - vom Plangebiet ausgehend in dieser Reihenfolge - Baumbestände sowie die „Alte Aula“, die durch den Kulturverein Blankenfelde e.V. genutzt wird, zwei dreigeschossige Zeilenbauten mit Wohnnutzung sowie Einzel- und Doppelhausbebauung, die z.T. zur „GAGFAH-Siedlung“ gehört.

2.2 Bebauung und Nutzung

Baulich ist das Gebiet vor allem durch einen bestehenden Supermarkt der EDEKA mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² geprägt. Dieser ist im südlichen Bereich des Plangebiets verortet. Der EDEKA-Markt ist überwiegend eingeschossig, entlang des Zossener Damms zum Teil zweigeschossig. Nördlich des bestehenden EDEKA-Marktes befindet sich die zugehörige ebenerdige Stellplatzanlage mit rund 100 Stellplätzen. Zufahrten zur Stellplatzanlage existieren von Westen (Blankenfelder Dorfstraße), Fußgänger und Radfahrer erreichen den Markt auch über Zugänge von Süden (Zossener Damm).

Im westlichen Abschnitt des Geltungsbereichs, an der Blankenfelder Dorfstraße, befindet sich ein achteckiges, eingeschossiges Gebäude, in dem derzeit mehrere gewerbliche Nutzungen (Bekleidungsgeschäft, Bankfiliale, Versicherungsmakler) untergebracht sind. Im nordwestlichen Bereich des Gebiets befindet sich ein eingeschossiges, L-förmiges Gebäude, welches giebelständig zur Straße ausgerichtet ist. Dieses Gebäude bedient weitere gewerbliche Nutzungen (derzeit lediglich ein Imbiss). Im Norden des Plangebietes, zwischen dem genannten Gebäude und der Wilhelm-Grunwald-Straße, befindet sich eine ungenutzte Rasenfläche.

Das Gebiet ist durch Gehölzstrukturen und Einfriedungen, insbesondere im Süden und Osten, von der Umgebung getrennt und dadurch visuell teilweise abgeschirmt.

2.3 Erschließung

Die äußere Anbindung des Grundstücks erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Das Plangebiet liegt unmittelbar an zwei Landesstraßen: dem Zossener Damm bzw. Potsdamer Damm (L 40) und der Blankenfelder Dorfstraße (L 792). Nördlich wird das Plangebiet zudem über die Wilhelm-Grunwald-Straße erschlossen. Der Straßenzug Zossener Damm (L 40) sowie die Blankenfelder Dorfstraße (L 792) erfüllen als klassifizierte Straßen die Funktion

einer Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Verbindungsfunktion. Die L 40 verläuft in Ost-West-Richtung und schließt im Westen an die Bundesstraße 101 (B 101) und im Osten an die Bundesstraße 96 (B 96) an. Sowohl die B 101 als auch die B 97 sind mit der Bundesautobahn 10 (A 10, südlicher Berliner Ring) verknüpft.

Sowohl entlang des Zossener Damms als auch entlang der Blankenfelder Dorfstraße befinden sich auf dem Bord geführte Radwege. Fußläufig ist das Plangebiet gut erschlossen, alle umgrenzenden Straßen sind mit einem Fußweg ausgestattet. Die im Geltungsbereich liegenden Verkehrsflächen sind öffentlich gewidmet.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort vor allem mit dem Bus erreichbar. In direkter Lage am Plangebiet befinden sich die Bushaltestellen „Blankenfelde, Kirche“ und „Blankenfelde, Blankenfelder Dorfstr.“. Tagsüber verkehren hier etwa im Halbstundentakt die Linie 793 (zum S-Bahnhof Blankenfelde) sowie jeweils etwa stündlich die Linien 704 und 720 (u.a. Anbindung Großbeeren). Die fußläufige Entfernung zum Bahnhof Blankenfelde (angebunden an RE8, RB10, RB24, S2) beträgt ca. 2 km, der Bahnhof Dahlewitz (angebunden an RE8, RB10, RB24) ist ca. 1,8 km entfernt.

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich die „Alte Aula“, die vor allem durch den Kulturverein Blankenfelde e.V. genutzt wird. Dort finden für Erwachsene und Kinder abwechslungsreiche Kulturangebote statt. Auch hat die Gemeinde ein Trauzimmer in der „Alten Aula“. Südlich befinden sich die historische Dorfkirche sowie hieran westlich angrenzend Einrichtungen der evangelischen Kirchengemeinde Blankenfelde.

2.5 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebiets ist ein Nahversorgungsstandort (EDEKA-Markt) im Bestand vorhanden. Aufgrund der Realnutzung ist davon auszugehen, dass das Gebiet mit allen erforderlichen Medien der Stadttechnik versorgt ist und diese im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit genutzt werden können. Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow stellt den Verlauf einer Hauptwasserleitung im Süden des Plangebietes dar (vgl. Kapitel 3.3). Die Leitungsträger werden im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB kontaktiert und ihre Belange abgefragt.

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

siehe Umweltbericht

2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans bilden, befinden sich überwiegend in Privateigentum. Es handelt sich um die Flurstücke: 302, 304, 306, 307, 371, 372, 384, 14/2 und 15/2 (Flur 13). Bei den Flurstücken 305, 389 und 390 (Flur 13) handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen. Sie befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Bei den Flurstücken 1763 und 1988 (Flur 2) handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen (L40/L792) des Landes Brandenburg.

2.8 Denkmalschutz und Bodendenkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum im Landkreis Teltow-Fläming (BLDAM; Stand 01.01.2026) liegt das gesamte Plangebiet im Bereich des Bodendenkmals Nr. 130007.

In mittelbarer Distanz zum Plangebiet befinden sich zudem folgende Bau- und Kunstdenkmale:

- südöstlich des Plangebiets gelegen das Einzeldenkmal Nr. 09105269 (Plastik „Gärtnerbursche“, Zossener Damm 2),

- südlich des Plangebiets gelegen das Einzeldenkmal Nr. 09105265 (Dorfkirche, Blankenfelder Dorfstraße 50), sowie
- nördlich des Plangebiets gelegen das Einzeldenkmal Nr. 09107217 (Schornstein der Gutsbrennerei, Blankenfelder Dorfstraße 86).

Die Bau- und Kunstdenkmale werden durch den Bebauungsplan, der auf eine Neuordnung des Nahversorgungsstandortes abzielt und in seiner zulässigen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen eher untergeordnet bleibt, nicht in ihrem Wahrnehmungs- und Wirkungsbereich beeinträchtigt. Das grundlegende städtebauliche Konzept (siehe Kapitel 4.1.1) zur Aufstellung des Bebauungsplanes zielt darauf ab, die historische, denkmalgeschützte Bausubstanz hervorzuheben und den charakteristischen Ortskern in seiner Prägung zu erhalten. Die zuständigen Behörden werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt und deren Belange abgefragt.

2.9 Kampfmittel und Altlasten

Vorkommen von Kampfmitteln und Altlasten sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Die zuständige Behörde wird im Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1.1 Angrenzende Bebauungspläne

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes existieren - abgesehen vom bestehenden Bebauungsplan B 1 „Schlossplatz“, der das Plangebiet umfasst (siehe folgender Abschnitt) - keine wirksamen Bebauungspläne.

3.1.2 Gegenwärtiges Planungsrecht

Gegenwärtig beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit im gesamten Plangebiet auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. B 1, der am 12.10.1995 in Kraft getreten ist.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. B 22 „Großflächiger Einzelhandel Blankenfelder Dorfstraße“ setzt der bestehende Bebauungsplan Nr. B 1 als Art der baulichen Nutzung gemäß § 6 BauNVO ein Mischgebiet fest, in dem Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO von der Nutzung ausgeschlossen sind.

Für das Maß der baulichen Nutzung trifft der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan folgende Festsetzungen: Im Plangebiet sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig, die zulässige Grundfläche wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und die zulässige Geschossfläche durch eine Geschossflächenzahl von 1,0 beschränkt. Festgesetzt werden zudem eine maximale Traufhöhe von 7,50 m über dem Gelände, sowie eine maximale Firsthöhe von 11,00 m. Weiterhin wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen und eine Baulinie festgesetzt. Die Baulinie verläuft entlang der Westfassade des bestehenden EDEKA-Marktes.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan mehrere für das Plangebiet geltende Grünfestsetzungen. Hierzu zählen:

- Begrünung von mindestens 15 % der Grundstücksfläche

- Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen und zu erhaltende Pflanzungen (im Nordosten sowie entlang des südlichen Teils der östlichen Geltungsbereichsgrenze)
- Anpflanzung von mindestens einem Großbaum je 5 Kfz-Stellplätze
- Erhaltungsgebote für einzelne Bäume (zwei Bäume im nördlichen Teil und vier Bäume zentral im Plangebiet)
- Festsetzung von standortgemäßen und einheimischen Gehölzen als Pflanzarten (STU 18-20 cm)
- Begrünung ungegliederter Fassaden durch Selbstklimmer oder Rankgehölze mit Kletterhilfen
- Dachbegrünung bei Flachdächern bis 5 % soweit (technisch) machbar; Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung, bei Wegfall der Dachbegrünung ist in der Baueingabenplanung bzw. in der Freiflächenplanung ein entsprechender Ersatz nachzuweisen.
- Einfriedungen: Einpflanzungen beiderseits des Zaunes sind zulässig
- Mit Vorlage des Bauantrages für die Mischgebiete ist einen Freiflächengestaltungsplan vorzulegen
- Wege im Bereich privater Grünflächen, die öffentlich zugänglich sind, sollen möglichst mit wassergebundenen Decken ausgebildet werden (Keine Festsetzung, sondern Teil der Begrünung)

Weiterhin regelt der Bebauungsplan die Fassadengestaltung (Fassadenmaterialien, Gliederung) und die Zulässigkeit bestimmter Dachformen (Satteldächer und ausnahmsweise Flachdächer, differenzierend zwischen gewerblichen Bauten und Wohnbauten).

Es besteht das Erfordernis einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, da das geplante Vorhaben mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan, insbesondere mit dem Art und Maß der baulichen Nutzung (z.B. ein Mischgebiet), nicht vereinbar ist. Dies gilt insbesondere, da die vom Vorhabenträger beabsichtigte Verkaufsfläche bei Einzelhandelsbetrieben lediglich in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO sowie gemäß § 11 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 Satz 1 BauNVO in Sondergebieten zulässig ist. Die Festsetzungen, insbesondere zu den überbaubaren Grundstücksflächen und der Gestaltung der Baukörper, entsprechen nicht den heutigen Bedarfen an einen modernen Nahversorgungsstandort.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß des Erlasses des MIR vom 10.08.2005 (ABl. 38/2005 S. 946) waren der Gemeinsamen Landesplanung (GL) die Planungsabsichten mitzuteilen und die Ziele der Raumordnung anzufragen. Der Erlass wurde zwischenzeitlich aufgehoben. Die Ziele der Raumordnung für das Plangebiet wurden bereits im Jahr 2023 angefragt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Stellungnahme vom 9. Januar 2024 mit, dass eine endgültige Beurteilung der Planung in Bezug auf Z 2.13 und ggf. Z 2.14 LEP HR erst auf Grundlage konkreter zeichnerischer / textlicher Festsetzungen möglich ist. Die weitere Abstimmung erfolgt demnach im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Für die vorliegende Planung in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ergeben sich die Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung vom 30.05.2006 (GVBl. II - 2006, S. 153)
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 26. November 2020 (ABl. 51/2020)
- Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, vom 18.11.2021

- Entwurf des sachlichen Teilregionalplans (TPR) Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming vom 15.06.2023

3.2.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Im Landesentwicklungsprogramm sind die Erfordernisse der Raumordnung dargestellt. Mit den dargestellten Planungsabsichten kann den folgenden, dargelegten Grundsätzen der Raumordnung entsprochen werden:

- Entwicklung nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung, gebündelte Erfüllung von Versorgungsfunktionen (§ 3 Abs. 1 LEPro)
- Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 Abs. 2 LEPro)
- Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (§ 5 Abs. 4 LEPro)

3.2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der aus dem LEPro 2007 abgeleitete Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), in Kraft getreten am 01.07.2019, trifft für den Bereich Berlin-Brandenburg Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) (verbindliche Vorgaben der Raumordnung) und Grundsätze (G) (allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen) gegliedert. Im LEP HR werden textliche Festsetzungen zu folgenden Themen getroffen:

1. Hauptstadtregion
2. Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel
3. Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte
4. Kulturlandschaften und ländliche Räume
5. Siedlungsentwicklung
6. Freiraumentwicklung
7. Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung
8. Klima, Hochwasser und Energie
9. Interkommunale und regionale Kooperation.

Für die vorliegende Planung sind insbesondere die folgenden **Ziele (Z)** und Grundsätze (G) der Raumordnung relevant:

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

2 Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel

Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an zentrale Orte.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).

G 2.8 Angemessene Dimensionierung

Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte

(1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).

Z 2.14 Einzelhandelsagglomerationen

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

3 Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktion

Durch die Festlegung als Mittelzentrum (Z 3.6 (2) LEP HR) wird Blankenfelde-Mahlow als Zentraler Ort bewertet, wodurch dem Standort eine übergemeindliche Funktion zugeschrieben wird. Damit übernimmt die Gemeinde grundlegende Daseinsvorsorgefunktionen, in diesem Fall übergreifend wirkende Versorgungsangebote, um ein vielseitiges und erreichbares Angebot für alle Bevölkerungsgruppen im Verflechtungsbereich zu erhalten.

Z 3.1 Zentralörtliche Gliederung

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung sind die übergemeindlich wirkenden Angebote der Daseinsvorsorge vorrangig in den Zentralen Orten zu konzentrieren, um ein vielseitiges und erreichbares Angebot für alle Bevölkerungsgruppen im jeweiligen Verflechtungsbereich zu erhalten. In der zentralörtlichen Gliederung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg werden Zentrale Orte der Stufen Metropole, Oberzentrum und Mittelzentrum festgelegt.

Z 3.6 Mittelzentren

(3) Die als Mittelzentren in Funktionsteilung festgelegten Gemeinden übernehmen gemeinsam Versorgungsfunktionen für den gemeinsamen Verflechtungsbereich.

(4) In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

7 Verkehr- und Infrastrukturentwicklung

G 7.4 Nachhaltige Infrastrukturentwicklung

(3) Bei Infrastruktur- und anderen Vorhaben mit einem nicht nur unwesentlichen Verkehrsaufkommen soll eine funktionsgerechte Anbindung an das Verkehrsnetz einschließlich öffentlicher Verkehrsmittel sichergestellt werden.

8 Klima, Hochwasser und Energie

G 8.1 Klimaschutz und Erneuerbare Energien

(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen

- eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,*
- eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.*

G 8.3 Anpassung an den Klimawandel

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

Bewertung der planungsrelevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Mit Schreiben vom 09.01.2024 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) eine vorzeitige Stellungnahme zu dem Planvorhaben bezüglich des LEP HR abgegeben. Die genannten Inhalte werden unter den folgenden jeweiligen Punkten berücksichtigt. Die GL wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt.

2 Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel

Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an zentrale Orte.

Mit dem Vorhaben soll in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ein EDEKA-Center (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von rund 2.500 m² ermöglicht werden. Dies entspricht einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Gemäß Z 3.6 Abs. 2 LEP HR wird die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow als Mittelzentrum und somit als Zentraler Ort eingestuft. Das Vorhaben entspricht daher dem Konzentrationsgebot (Z 2.6 LEP HR).

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren

Das Plangebiet befindet sich faktisch innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (vgl. der folgenden Bewertung zu Z 2.13). Ein bestimmtes Maß an Einzelhandelsstrukturen ist daher bedingt. Ausgehend von der Verkaufsfläche von ~1.100 m² im Bestand, erfolgt mit dem Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens mit einer Verkaufsfläche von ~2.500 m² (+ 1.400 m²).

Charakteristisch für Blankenfelde-Mahlow ist ein Einzelhandelszentralitätswert von 67 (kleiner 100 entspricht einem Abfluss der Kaufkraft), sodass Kaufkraft aus der Gemeinde aktuell abgezogen wird. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass der Ausbau der Verkaufsfläche negative Auswirkungen auf benachbarte Zentren hat. Innerhalb der Gemeinde werden hingegen bestehende Einzelhandelsstrukturen

aufgewertet, um konkurrenzfähig zu bleiben. Insbesondere im Hinblick auf die kontinuierlich wachsende Bevölkerung und die schwache zentrale Prägung der Gemeinde soll speziell der Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B 22 gemäß INSEK der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow weiterentwickelt werden (vgl. Kapitel 3.5.1). Dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot wird entsprochen.

G 2.8 Angemessene Dimensionierung

Die geplante Dimensionierung zum geplanten Lebensmittelvollsortimenter dient primär der Sicherung und Modernisierung des Standortes. Der aktuelle Markt im Bestand wird den Anforderungen an das Bevölkerungswachstum, der Gemeinde als Mittelzentrum mit zentralörtlicher Funktion und eines wirtschaftlichen Betriebes des Einzelhandels nicht länger gerecht. Das geplante Vorhaben erweitert lediglich das Angebot im Bestand und festigt den Standort als faktisch zentralen Versorgungsbereich. Grundsätzlich ist das Sortimentsangebot auf die Nahversorgung ausgerichtet, sodass weiter entfernte Einzelhandelsbetriebe nicht beeinträchtigt werden.

G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die baurechtliche Voraussetzung für einen Nahversorger als großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Grundsätzlich wird diese Nutzung durch den EDEKA-Markt im Bestand (Verkaufsfläche: ~1.100 m²) bereits umgesetzt. Das Vorhaben erweitert die Verkaufsflächen an dem Standort lediglich auf ~2.500 m², um der wachsenden Bevölkerung im Ortsteil Blankenfelde im Bereich der Nahversorgung gerecht zu werden. Ein Einzelhandelszentralitätswert von nur 67 deutet darauf hin, dass in der Gemeinde Entwicklungsspielraum für den Einzelhandel besteht (vgl. Kapitel 3.5.1 zum INSEK). Da der Markt im Bestand nicht mehr den heutigen Ansprüchen an modernes Einkaufen und wirtschaftlich verträglichen Einzelhandel entspricht und der Einzelhandelsstandort langfristig gesichert werden soll, geht mit dem Vorhaben eine bedarfsgerechte Modernisierung einher. Durch die Nutzbarmachung der bestehenden Einzelhandelspotenziale können Flächen an andere Stelle in der Gemeinde für Wohnnutzungen verfügbar gemacht werden.

Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte

Eine Beschlussfassung der Gemeinde bezüglich der Verortung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde liegt nicht vor. Die Kategorisierung des Standortes als zentraler Versorgungsbereich ergibt sich hingegen aus dem INSEK der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Aufgrund der Lage und Bestandssituation mit verschiedenen Einzelhandelsbetrieben erlaubt die Einstufung als faktischen Versorgungsbereich (vgl. S. 57f.). Der genannte Sachverhalt wurde durch die Stellungnahme der GL vom 09. Januar 2024 bestätigt. Dem Integrationsgebot gemäß Z 2.13 Abs. 1 LEP HR wird entsprochen.

Z 2.14 Einzelhandelsagglomerationen

Analog zu den Aussagen zum Z 2.13 kann der hier beplante Standort als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden. Darüber hinaus wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Erneuerungs- und Erweiterungsvorhaben für einen bestehen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ermöglicht. Einer Bildung von Agglomerationen kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist damit grundsätzlich ausgeschlossen. Demgegenüber werden kleine Betriebe im Bestand zurückgebaut. Dem Agglomerationsverbot wird entsprochen.

3 Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte

Gemäß dem Z 3.6 Abs. 2 LEP HR wird die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow als Mittelzentrum und daher als Zentraler Ort eingestuft. Die übergemeindlichen Angebote der Daseinsvorsorge sind vorrangig in den Zentralen Orten zu konzentrieren. Die Planung entspricht den genannten Anforderungen.

7 Verkehr- und Infrastrukturentwicklung

G 7.4 Nachhaltige Infrastrukturentwicklung

Der Standort für das Vorhaben wird bereits im Bestand durch kleingewerbliche Betriebe und einen Lebensmittelvollsortimenter (EDEKA) genutzt. Die entsprechenden Infrastrukturen für den Anschluss sind gegeben (siehe Kapitel 2.3 für die Erschließung und Kapitel 2.5 für die Versorgung). Darüber hinaus konnte durch ein Verkehrsgutachten nachgewiesen werden, dass die verkehrliche Anbindung für das geplante Vorhaben ausreichend ist und der Verkehrsfluss nicht beeinträchtigt wird (vgl. Kapitel 3.6.2).

8 Klima, Hochwasser und Energie

G 8.1 Klimaschutz und Erneuerbare Energien

Mit dem Bau des neuen EDEKA-Centers werden moderne Standards an klimafreundliches Bauen umgesetzt und der CO²-Ausstoß damit reduziert. Im Sinne dessen werden auf dem neuen Baukörper Solaranlagen errichtet (vgl. § 32a BbgBO). Durch die Aufwertung des bestehenden Einzelhandelsstandortes werden Entwicklungspotenziale im Bestand aktiviert, sodass keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten sind.

G 8.3 Anpassung an den Klimawandel

Der Bebauungsplan Nr. B 22 trifft Festsetzungen zu Baumpflanzungen und Baumerhalt sowie der Schaffung von Grünflächen auf dem Areal. Zusätzlich sollen jegliche Flächen, die nicht für Schwerlasten verwendet werden, in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau befestigt werden. Weiterhin wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert. Insgesamt leisten diese Festsetzungen durch Verschattung, Evapotranspiration und einen ausgewogenen Wasserhaushalt einen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel. Die zu erwartenden Klimaveränderungen, negativen Auswirkungen auf die Umwelt und Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Umweltprüfung detailliert erarbeitet (vgl. Kapitel 6).

3.2.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)¹

Der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung sichert auf der Grundlage von § 19 Abs. 11 des gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms (LEPro) den Ausbau des Flughafens Schönefeld landesplanerisch ab und enthält, ergänzend zum LEP HR, Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Sicherung der Flughafenfläche des Flughafens Berlin Brandenburg „Willy Brandt“, zu Trassen und Korridoren der Verkehrsanbindung sowie eine Planungszone zur Siedlungsbeschränkung und zur Bauhöhenbeschränkung. Damit sichert dieser Plan den Ausbau und Betrieb des Flughafens.

Das Plangebiet liegt gemäß Ziel Z 3 LEP FS innerhalb der Planungszone Bauhöhenbeschränkung, in der keine Vorhaben geplant werden dürfen, die die Hindernisfreiheit des Flugbetriebes beeinträchtigen können. Für das Plangebiet bedeutet dies, dass die Bauhöhe auf maximal 110 m über NHN beschränkt ist.

Das Plangebiet befindet sich außerdem innerhalb der zur Planungszone gehörigen Siedlungsbeschränkung (Ziel Z 5 LEP FS), in der neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht bzw. nur in Ausnahmefällen geplant werden dürfen.

¹ Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin und Brandenburg; Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung vom 30.05.2006 (GVBl. II - 2006, S. 153), in Kraft getreten am 16.06.2006.

Der LEP FS legt im engeren Wirkungsbereich des Flughafens, zu dem die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow mit dem Plangebiet gehört, weiterhin den „Handlungsschwerpunkt Flughafenumfeldentwicklung“ fest (Grundsatz G 10 LEP FS). Innerhalb dieser Kulisse gelten bestimmte Handlungsziele (Grundsatz G 11 LEP FS). Für das Plangebiet bedeutend sind davon:

- Stärkung der zentralörtlichen Funktion
- Ausgleich funktionaler Defizite
- Konzentration der Siedlungsentwicklung
- Gewerbeflächensicherung und -entwicklung

Mit der hier vorliegenden Planung ist keine besonders lärmschutzbedürftige Nutzung vorgesehen. Durch die hallenartige, eingeschossige Bauweise ist ein Erreichen der Bauhöhenbeschränkung nicht zu erwarten. Die Planungsziele des Bebauungsplanes stehen somit nicht im Widerspruch zu den im LEP FS enthaltenen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.2.4 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, in Aufstellung

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg erklärte mit Beschluss vom 05.07.2018 den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 für unwirksam. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming legte Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision ein. Am 21.03.2019 wies das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde zurück. Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 28 vom 24.07.2019 bekannt gemacht.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat am 26. Juni 2025 den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 gebilligt. Zugleich wurde der Umweltbericht zur Kenntnis genommen und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 33 vom 13. August 2025 (S. 568).

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. B 22 liegt gemäß des 2. Entwurfs der Festlegungskarte zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 innerhalb des „Gestaltungsraum Siedlung“ (vgl. Z 5.6 Absatz 1 LEP HR). Gemäß Grundsatz G 1.1 kommt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.

Das Vorhaben dient der Nahversorgung der angrenzenden Wohnsiedlungsflächen und entspricht der aktuellen Nutzung eines Lebensmittelvollsortimenters im Bestand. Es werden keine neuen Flächen für die Nutzung Wohnen entzogen. Die Planungsziele des Bebauungsplans stehen somit nicht im Widerspruch zu den in Aufstellung befindlichen Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 29.10.2020 den sachlichen Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020) als Satzung beschlossen. Der Teilregionalplan wurde mit Bescheid vom 23.11.2020 durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt und ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 23.12.2020 in Kraft getreten.

Der Teilregionalplan trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“

Am 6. Juni 2024 beschloss die Regionalversammlung Havelland-Fläming den sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027. Die Genehmigung und das Inkrafttreten des Teilregionalplans wurden im Amtsblatt Nr. 42, Jahrgang 35. (23.10.2024) bekannt gemacht. In der Festlegungskarte werden die Vorranggebiete für die Windenergienutzung (VRW) als Ziele festgelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weder in einem Vorranggebiet noch in dessen Umgebung. Den Zielen der Raumordnung wird entsprochen.

3.2.5 Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenumfeld (GSK)

Die Fortschreibung des Gemeinsamen Strukturkonzeptes Flughafenregion Berlin-Brandenburg 2030 (GSK) 2006 bildet den planerischen Handlungsrahmen für die räumliche Entwicklung der Bezirke, Gemeinden und Städte im Flughafenumfeld und enthält Zielvorstellungen für die Region zu den Themen Wohnen, Arbeiten, Verkehr und Freiraum. Es dient der Unterstützung des interkommunalen Handelns im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und für den Vor- und Nachteilsausgleich in Hinblick auf die Auswirkungen des Flughafenstandortes.

Unter anderem wurden mit der Fortschreibung des GSK ein Leitbild, ein Strukturkonzept sowie verschiedene Entwicklungsziele definiert. Für die Planung relevant ist insbesondere das Entwicklungsziel „WI2 - Zentrale Orte und städtische Zentren sichern und stärken“.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes stehen nicht im Widerspruch zu den Festlegungen des GSK.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der erste Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ist im Dezember 2011 wirksam geworden. Städtebauliche Entwicklungen in den letzten Jahren haben die Gemeinde dazu veranlasst, einzelne Änderungen am Planwerk vorzunehmen. Für den Geltungsbereich maßgeblich ist die 1. Änderung des FNP, wirksam seit dem 20.03.2018. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B 22 sind im FNP ausschließlich als gemischte Baufläche dargestellt. Gemischte Bauflächen lassen Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen und ggf. landwirtschaftliche und kerngebietstypische Nutzungen zu, wobei für keine der Arten eine überwiegende Prägung vorgesehen ist. Südlich und westlich an den Geltungsbereich sind mit der L 40 und der L 792 zwei Landesstraßen dargestellt; nördlich und östlich grenzen in Entfernung von ca. 120 m (nördl.) bzw. ca. 70 m (östl.) vom Plangebiet Wohnbauflächen an. Darüber hinaus stellt der FNP im Umfeld des Plangebiets Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches dar (südöstlich des Plangebiets: kulturellen Zwecken dienende Einrichtung; südlich der Zossener Straße: kulturellen Zwecken dienende Einrichtung und Kirche).

Im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen wurden Einzeldenkmale und Bodendenkmale. Das gesamte Plangebiet befindet sich dem FNP zufolge im Bereich eines Bodendenkmals. Östlich und südlich des Plangebietes sind Einzeldenkmale eingetragen (vgl. Kapitel 2.8). Eine genaue Prüfung der Lage der Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereichs sowie der Belange der angrenzenden Einzeldenkmale erfolgt im weiteren Verfahren unter Beteiligung der zuständigen Fachbehörden.

In der 1. Änderung des FNP wurden zusätzlich die Lärmschutzbereiche gemäß der Brandenburgischen Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg (FlugLärmSBBbgV) nachrichtlich übernommen. Das Plangebiet liegt überwiegend in der Nachtschutzzone. Besondere Anforderungen ergeben sich gemäß der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (2. FlugLSV) nur für die Errichtung schutzbedürftiger Einrichtungen und Wohnungen. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Nutzungen zählen nicht hierzu.



Abbildung 1: Ausschnitt FNP Blankenfelde-Mahlow (1. Änd.) mit Geltungsbereich, Stand 20. März 2018; 1:10.000

Die Darstellungen des FNP im Geltungsbereich stehen derzeit im Widerspruch zu den Zielen und Zwecken der Planung. Die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist im Bebauungsplan nach der zurzeit für die Beurteilung von Vorhaben maßgeblichen Darstellung einer gemischten Baufläche nicht zulässig. Hierfür ist die Darstellung einer Sonderbaufläche nötig. Der vorliegende Bebauungsplan ist im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB derzeit nicht aus dem FNP entwickelbar.

Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, erfolgt die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (vgl. § 8 Abs. 3 BauGB). Vorgesehen ist die Darstellung der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“. Der Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde „Blankenfelde-Mahlow“ in ihrer Sitzung am 28. September 2023 gefasst.

3.4 Landschaftsplanung

Für die Bewertung der Landschaftsplanerischen Belange werden im Folgenden die relevanten Landschaftsrahmenpläne „Teltow-Fläming“ sowie „Blankenfelde-Mahlow“ angeführt.

3.4.1 Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming

Der gültige Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming wurde am 17.11.2010 vom Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz genehmigt und am 08.12.2010 gemäß § 6 Abs. 2 BdbNatSchG² entsprechend bekanntgemacht.

In der Karte 1 zu den Entwicklungszielen (Teilblatt Nord) werden die Flächen des vorliegenden Geltungsbereichs als Flächen für „die Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche“ dargestellt. In den Siedlungsschwerpunkten ist eine ausreichende quantitative und qualitative Freiraumversorgung sicherzustellen. Innerörtliche Grünflächen sind zu erhalten und zu entwickeln, ihre Nutzungs- und Gestaltqualität ist zu verbessern. Westlich, entlang der Blankenfelder Dorfstraße (L 792), befinden sich Baumreihen, die erhalten werden sollen. Zusätzlich wird in dem

² Die Genehmigung erfolgte nach § 6 Abs. 2 BbgNatSchG a. F.; die Norm ist inzwischen aufgehoben und inhaltlich in § 5 Abs. 1 BbgNatSchAG aufgegangen.

Gebiet der Erhalt besonders bedeutsamer, seltener oder gefährdeter Pflanzenarten nah gelegt. Der Landschaftsplan bildet die landschaftsplanerische Grundlage für die vorliegende Bauleitplanung.

Die Karte 2 zum Biotopverbund (Teilblatt Nord) trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Die Inhalte des Landschaftsrahmenplanes werden über Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zum Erhalt von Bepflanzungen umgesetzt. Über Pflanzlisten werden lokal verträgliche Pflanzen und Bäume verbindlich festgesetzt.

3.4.2 Landschaftsplan Blankenfelde-Mahlow

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow hat am 31. Mai 2007 beschlossen, einen Flächennutzungsplan einschließlich Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet unter Einbeziehung der vorhandenen rechtskräftigen FNP einiger Ortsteile aufzustellen. Der gültige Landschaftsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow gemäß § 5 BbgNatSchAG basiert auf Untersuchungen aus den Jahren 2008 bis 2010 und wurde 2011 gemäß seitens der unteren Naturschutzbehörde bestätigt. Entwicklungen in den darauffolgenden Jahren veranlassten die Gemeinde dazu das Planwerk im Dezember 2016 zum 1. Mal zu ändern. Der Landschaftsplan stellt die Bewertungsgrundlage für den aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes zeigen im Rahmen der Biotoptypenkartierung das Plangebiet als bebaute Lage im Ortskern. Das Gebiet gilt als gut durchgrünte Ortslage mit einem mittleren Biotopwert. Der Flurabstand liegt zwischen 5 - <= 10m. Die Inhalte des Landschaftsplanes stehen der Planung nicht entgegen. Der Landschaftsplan muss nicht geändert werden.

3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne)

3.5.1 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INSEK)

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow hat am 13. Juli 2018 die Erstellung eines integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes (kurz: INSEK) als langfristige strategische Grundlage für das kommunale Handeln in einem Zeithorizont bis zum Jahr 2035 beschlossen.

Ein integriertes Stadt- bzw. Gemeindeentwicklungskonzept (INSEK) ist ein ganzheitlicher Konzept- und Strategieplan für die zukunftsorientierte, nachhaltige Kommunalentwicklung in den kommenden 10 bis 15 Jahren, das im Rahmen eines transparenten Planungs- und Kommunikationsprozesses gemeinsam mit der Politik, der Verwaltung, wichtigen Akteur*innen aus verschiedenen Bereichen sowie der interessierten örtlichen Öffentlichkeit erarbeitet und abgestimmt wird. Über das INSEK wird somit der Planungs- und Entwicklungswunsch der Gemeinde ausgedrückt. Das INSEK behandelt alle Themen, die für die nachhaltige Stadt- bzw. Gemeindeentwicklung von Bedeutung sind, fasst vorhandene Konzepte, Planungen und Maßnahmen zu einem integrierten Planwerk zusammen, formuliert zukunftsorientierte Zielsetzungen und Handlungsstrategien und stellt künftige zentrale Vorhaben mit ihren jeweiligen Prioritäten dar.

Berücksichtigt werden die aktuellen Daten zur Bevölkerungsentwicklung sowie aktuelle Gutachten, Konzepte, Planungen und Maßnahmen. Dazu gehören u.a. übergeordnete Planungen, wie der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR) sowie sektorale und teilräumliche Planungen, wie das Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025 Teltow-Fläming.

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow verzeichnet in den letzten Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs. Von 2009 bis 2019 ist die Bevölkerungszahl von 22.230 Einwohner auf 28.320 Einwohner angestiegen. Auf den Ortsteil Blankenfelde entfallen dabei 2.216 zusätzliche Einwohner (9.579 Einwohner auf 11.795 Einwohner). Darüber hinaus hat das Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg (LBV) eine Bevölkerungszahl von 28.711

Einwohnern bis 2030 prognostiziert (Stand 2018).³ Neuere Schätzungen des LBV, entstanden nach der Veröffentlichung des INSEK, prognostizieren bereits einen Bevölkerungsstand von 31.713 bis 2030.⁴ Aktuelle Daten bestätigen den Trend einer schneller wachsenden Bevölkerung, da die Gemeinde mit Stand Dezember 2024 bereits eine Einwohnerzahl von 29.129 erreicht hatte.⁵

Unter Kapitel 3.2 „Wirtschaft und Einzelhandel“ werden der wirtschaftliche Stand der Gemeinde und ein Ausblick auf mögliche Entwicklungen wiedergegeben. Demnach liegt für Blankenfelde-Mahlow ein Einzelhandelszentralitätswert von 67⁶ vor - Kaufkraft wird demnach abgezogen. Insbesondere die Nähe zu Berlin und Potsdam, aber auch im Einzelhandel besser entwickelte Mittelzentren wie Teltow ist als Grund anzuführen. Somit ist von Angebotsdefiziten auszugehen.

Im INSEK wird der hier geplante Standort an der Blankenfelder Dorfstraße / Zossener Damm als wichtiger Einzelhandelsstandort für die zentrale Lage der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow angegeben. Auf Basis der Situation im Bestand wird das Areal im INSEK als zentraler Versorgungsbereich bewertet (S. 58). Im weiteren Zusammenhang wird die zentrale Lage der Gemeinde als bisher wenig ausgeprägt bewertet. Hinsichtlich der steigenden Bevölkerungszahlen und des geringen Einzelhandelszentralitätswertes müssen die bestehenden Einzelhandelslagen gesichert und gestärkt werden. Es wird konkret empfohlen den Standort zu qualifizieren und weiterzuentwickeln und die zentrale Lage der Gemeinde dahingehend aufzuwerten.

Das Vorhaben zum Bebauungsplan Nr. B 22 schließt sich damit an die Ziele im INSEK an.

3.6 Fachplanungen und Gutachten

3.6.1 Entwässerungsgutachten

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Nachweis zu bringen, dass die Niederschlagsentwässerung gesichert und Hochwasserrisiken damit mitigiert werden. Für die Planung wurden Maßnahmen zu Verbesserung der Rückhaltung, Zwischenspeicherung und Versickerung des Regenwassers durch ein Entwässerungsgutachten geprüft (BEV Ingenieure i.d.F. März 2026). Berücksichtigt wird dabei § 54 Abs. 4 BbgWG, wobei das Niederschlagswasser, wenn technisch möglich und keine Verunreinigung des Grundwassers zu besorgen ist, auf dem Grundstück versickert werden soll, auf dem es anfällt. Dadurch wird der hydraulische Stress auf die vorhandene Kanalisation verringert und der natürliche Wasserhaushalt erhalten. Mit dem Entwässerungsgutachten werden die Vorgaben des Arbeitsblattes ADWA-A 138-1 (Stand Oktober 2024) und die Auflagen der Unteren Wasserbehörde bezüglich Sammlung, Reinigung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfüllt.

Mit der Umsetzung des Vorhabens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. B 22 wird der Anteil an versiegelter Fläche im Plangebiet erhöht (Baukörper und zugehörige Nebenanlagen wie Stellplätze), wobei eine effektive Regenentwässerung zu gewährleisten ist. Das Entwässerungsgutachten hat im Rahmen einer bodentechnischen Untersuchung ergeben, dass aufgrund einer flachanstehenden und mehrere Meter dicke Mergelschicht eine reine oberflächige Versickerung nicht möglich ist. Die Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation, oder auf angrenzende Grundstücke, ist aus Kapazitäts- und Sicherheitsgründen durch die Gemeinde abgelehnt worden. Das Anschlussrecht an die vorhandene Infrastruktur kann seitens der Gemeinde für die Niederschlagswasserbeseitigung nur genehmigt werden, wenn diese aufnahmefähig und betriebsfertig ist.

³ Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030 - Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr, LBV 2018

⁴ Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 - Ämter, Verbandsgemeinden und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr, LBV 2021

⁵ Statistischer Bericht - Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand im Land Brandenburg Dezember 2024, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2025

⁶ Zentralitätskennziffer < 100: Einzelhandelsumsatz im stationären Handel fällt geringer aus als die vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Einwohner*innen der Region

In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde ist hingegen die Weiternutzung zwei bestehender 18 Meter tiefer Sickerschächte vorgesehen, in welche das Wasser eingeleitet wird. Dem vorgeschaltet sind im Bestand zwei Kiesrigolen, welche für die Verzögerung des Abflusses weiterverwendet werden. Im Zuge dessen besteht für die Dachflächen bereits eine Genehmigung zur direkten Einleitung in die Sickerschächte (Reg.-Nr.: Ab-No-Bf-75). Insgesamt sieht das Konzept die Ableitung des anfallenden Niederschlags in die Sickerschächte vor. Für die Gewährleistung der Sickerleistung der Sickerschächte erfolgt eine Reinigung und Rückhalt des Niederschlagwassers über ein Mulden-Rigolen-System mit einer Fläche von rd. 1.100 m² und einer insgesamt rund 360 m langen Kiesrigole mit Vollsickerrohr. Das System befindet sich hauptsächlich im Bereich der Parkplatzanlagen und östlich des geplanten Baukörpers. Über die Mulden und Rigolen wird ein weitreichendes Rückstauvolumen geschaffen, sodass die Versickerungsfähigkeit der Sickerschächte nicht überlastet wird. Weiterhin erfolgt eine Reinigung des Niederschlags über die belebte Bodenzone in den Mulden. Eine Verunreinigung des Grundwassers durch Niederschläge auf den Parkplatzflächen und Zufahrten ist daher nicht zu besorgen.

Die Leistungsfähigkeit des Systems wurde anhand der Empfehlungen des Arbeitsblattes DWA-A-138 ermittelt. Der erforderliche Überflutungsnachweis wurde nach ATV-A 138-1 für ein 30-jähriges Regenereignis erbracht.

3.6.2 Verkehrsgutachten

Im Bebauungsplanverfahren ist die Machbarkeit der äußeren Verkehrserschließung mit einer Verkehrsuntersuchung nachzuweisen. Im Zuge dessen wurde die StadtPlan Ingenieur GmbH mit der Umsetzung dessen beauftragt. Zum Jahreswechsel 2024/2025 wurde das Unternehmen in die W&K Ingenieurgesellschaft mbH überführt, welche für den aktuellen Stand des Gutachtens vom November 2025 verantwortlich ist. Grundlage der Bewertung ist die Ermittlung des Verkehrsaufkommens und eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung an den Knotenpunkten Kreuzung Blankenfelder Dorfstraße (L 792), der bestehenden Zufahrt zum Getränkemarkt im Westen des Plangebiets und die geplante Zufahrt zum EDEKA-Center.

Basierend auf der Vorhabenplanung werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem PKW sowie durch den Anlieferungsverkehr über die „Blankenfelder Dorfstraße“ (L 792) mit einer Zufahrt im Westen des Plangebietes erschlossen. Die bestehende Zufahrt wird dabei zurückgebaut und als etwas weiter südlich als Gegenlage zu der bereits bestehenden Grundstückszufahrt des westlich gelegenen Getränkemarktes hergestellt. Die Schleppkurven werden den Erfordernissen des Anlieferungsverkehrs entsprechend angepasst.

Am 12. März 2024 wurde an der Grundstückszufahrt des bestehenden EDEKA-Marktes eine Verkehrszählung durchgeführt, um die Knotenstrombelastungen zu erheben. Auf Basis dessen wurden der „Ist-Fall“ (aktuelles Verkehrsaufkommen) und der „Plan-Fall“ (Verkehrsprognose bis 2030 inkl. der Auswirkungen des Vorhabens) ermittelt. Insgesamt werden durch das Einzelhandelsvorhaben damit 2.673 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Tag angenommen. Im Rahmen des Kapazitätsnachweises können damit Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf den Verkehrsablauf an der benachbarten Kreuzung Potsdamer Damm (L 40) / Blankenfelder Dorfstraße (L 792) / Zossener Damm (L 40) weitgehend ausgeschlossen werden. Auch für die Grundstücksausfahrten des geplanten EDEKA-Centers und des westlich gelegenen Getränkemarktes wurde die verkehrliche Qualitätsstufe „A“ nachgewiesen, sodass nur geringe Wartezeiten zu erwarten sind.

Im Bereich des Bauvorhabens bestehen in den Seitenräumen der L 40 und der L 792 beidseitig Geh- und Radwege. Fußgänger- und Radfahrer*innen können sowohl über die westliche Zufahrt, als auch über die südlich gelegene Straße „Zossener Damm“ (L 40) das Gelände betreten.

Weiterhin ist der geplante Einzelhandelsstandort gut im ÖPNV erschlossen. Insgesamt befinden sich 4 Bushaltestellen in der näheren Umgebung, die zu Fuß in 3 min zu erreichen sind. Die Busse verkehren im 20-, bis 30-Minuten Takt und bieten Anschluss an den S-Bahnhof Blankenfelde und dem S-Bahnhof Teltow-Stadt.

Als Ergebnis der Verkehrsuntersuchung bestehen hinsichtlich der Realisierung des geplanten Bauvorhabens keine Bedenken. Der geplante Einzelhandelsstandort ist im MIV, ÖPNV, sowie im Fuß- und Radverkehr gut erschlossen.

Für die geplante Zufahrt des Einzelhandelsstandortes konnte ein leistungsfähiger Anschluss an das Straßennetz nachgewiesen werden, insofern die Zufahrt für Sattelzüge ausreichend angelegt wird.

3.6.3 Schalltechnische Untersuchung

Eine schalltechnische Untersuchung wird im weiteren Verfahren durchgeführt und das Kapitel fortgeschrieben.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

4.1.1 Städtebauliches Konzept

Dem Aufstellungsverfahren und der Vorhabenplanung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. B 22 geht die Erarbeitung eines grundlegenden städtebaulichen Konzepts für den entsprechenden Standort voraus. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow hat am 25.05.2023 das städtebauliche Konzept „Blankenfelde - Entwicklung historischer Dorfkern - Neugestaltung EDEKA“ beschlossen.

Das Konzept dient als selbstbindende Grundlage für den Bebauungsplan und umschreibt die planerischen Ziele und Anforderungen der Gemeinde an den Vorhabenträger, die mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Die Objektplanung des Vorhabenträgers basiert dementsprechend maßgeblich auf den Inhalten des städtebaulichen Konzeptes, wobei aus wirtschaftlichen Gründen geringfügige Abweichungen bei der Ausgestaltung der Stellplatzanlage und der Zufahrt erarbeitet wurden. Die Grundzüge des Konzeptes werden dabei jedoch erhalten und in den folgenden Abschnitten beschrieben:

Gemäß INSEK der Gemeinde gilt der Dorfkern als wichtiges Nahversorgungszentrum, weist im Gegenzug jedoch funktionale, gestalterische und städtebauliche Defizite auf. Ziel des Konzepts ist der Bau eines neuen Lebensmittelvollsortimenters zur Ergänzung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandorts. Durch den Neubau des EDEKA-Marktes soll, im Kontext mit dem südlich des Plangebiets gelegenen Dorfanger, der Dorfkern städtebaulich aufgewertet, der öffentliche Raum attraktiver gestaltet und die Nahversorgungsfunktion gestärkt werden.

Das Ergebnis des städtebaulichen Konzepts sieht die Anordnung des Baukörpers im Norden des Plangebiets entlang der Wilhelm-Grunwald-Straße vor. Mit der Planung wird eine Verbesserung der städtebaulichen Einbindung prägender Bauten und Funktionen angestrebt. Dafür wurde die Gebäudekubatur des neuen EDEKA-Markts so gestaltet, dass eine Sichtachse zwischen der Dorfkirche und dem Dorfanger sowie der Alten Brennerei im Norden entsteht. Im Kernbereich der Dorflage soll eine freiräumliche Aufwertung durch die Setzung von Grünelementen (Bäume, Sträuchern, etc.) erfolgen. Die prägenden Freiraumstrukturen sollen gesichert werden. Ein weiteres übergeordnetes Ziel ist die Verbesserung der verkehrlichen Situation, insbesondere im Bereich Zossener Damm und Blankenfelder Dorfstraße. Mit dem Konzept wird die Stärkung der räumlich-funktionalen Zusammenhänge über die Straße hinweg erzielt.

Das auf dem Baugrundstück gelegene Gebäude in der Blankenfelder Dorfstraße 70, in der derzeit ein Textilwarengeschäft sowie eine Bank ansässig sind, soll abgerissen werden. Die dort ansässigen Betreiber bekommen an anderer Stelle im Gemeindegebiet einen Alternativstandort.

Der Neubau des EDEKA-Markts soll in eingeschossiger Bauweise erfolgen, die Markt-Grundfläche soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden, bspw. durch die Anordnung des Sozialtrakts über Lager- und Kühlflächen. Der Eingangsbereich der Südwestseite ist eingebunden in einer multifunktionalen Platzfläche, die für ergänzende bzw. temporäre Nutzungen (z.B. Marktstände) zur Verfügung stehen soll. Es wird angestrebt, die Wegeführung und Grundgeometrie des Freiraums weiterzuführen und eine großzügige Freiflächenausbildung entlang des Zossener Damms als „Grünen Saum“ mit einer Tiefe zwischen 6-12 m auszubilden, in der

Baumpflanzungen, Büsche und Sträucher vorgesehen sind. Dadurch wird eine „Pufferwirkung“ zum stark befahrenen Straßenraum angestrebt und eine Anbindung an die Grüngestaltung zum gegenüberliegenden Anger.

In dem Neubau soll ein EDEKA-Vollsortimenter entstehen, mit einer Verkaufsfläche von ungefähr 2.500 m². Hiermit wird der funktionalen Stärkung des Dorfkerns als Versorgungszentrum entsprochen. Mit der Vergrößerung des EDEKA-Markts kann ein vielfältigeres Produktangebot offeriert, sowie eine ansprechende und kundenfreundliche Warenpräsentation ermöglicht werden. Des Weiteren soll innerhalb des Marktes ein Bäcker mit Innen- und Außensitzbereich integriert werden, wodurch eine Belebung des Zentrums erfolgen kann.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem städtebaulichen Konzept

Auf der Fläche südlich des Gebäudes ist eine Stellplatzanlage geplant. Diese soll Raum für ca. 150 PKW-Stellplätze, inklusive 2 E-Mobility Stellplätze, 3 behindertengerechte Stellplätze sowie 3 Family Stellplätze bieten. Auf der Fläche westlich des Gebäudes sind Stellplätze für Fahrräder geplant. Das Maß der Versiegelung soll auf ein Minimum beschränkt werden. Die Erschließung des Plangebietes wird zukünftig über eine Ein- und Ausfahrt entlang der Blankenfelder Dorfstraße ermöglicht. Der Anlieferverkehr soll das Gebäude von Norden über die Wilhelm-Grunwald-Straße erreichen - in der aktuellen Vorhabenplanung wird die Anlieferung aus wirtschaftlichen Gründen über die westliche Zufahrt geregelt.

4.1.2 Erschließung

Das Plangebiet wird sowohl für Besucher als auch Anlieferung einheitlich über eine Zufahrt westlich der Stellplatzanlage des Marks von der Blankenfelder Dorfstraße angeschlossen. Die Kurvenradien werden dementsprechend ausgebildet. Zugänge für die Anlieferung sowie der Personaleingang zum Gebäude befinden sich gemäß der Objektplanung auf der Vorderseite (in Richtung Zossener Damm). Für den Fuß- und Radverkehr

sind außerdem zusätzliche Zuwegungen zum Markt vom Zossener Damm geplant. Der Haupteingang zum Markt befindet sich an der südwestlichen Gebäudeecke, mit einer vorgelagerten multifunktionalen Fläche.

Es wurde eine verkehrstechnische Untersuchung mit dem Ziel durchgeführt, die Auswirkungen des mit dem Vorhaben erzeugten Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz abzuschätzen und eine Aussage über die Leistungsfähigkeit der Erschließung der Verkehrsknoten zu treffen. Für Details siehe Kapitel 0.

Aussagen zur bestehenden Erschließungssituation sind im Kapitel 2.3 enthalten.

4.1.3 Intention des Planes

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung des Einzelhandelsstandortes Am Zossener Damm zu schaffen und in diesem Zusammenhang dessen Erweiterung und Neuordnung umzusetzen.

Im Rahmen des Verfahrens sind die verkehrstechnischen Belange ebenso zu ermitteln, wie die schalltechnischen Belange, die für die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den umliegenden Gebieten zu berücksichtigen sind. Naturschutzfachliche und Artenschutzrechtliche Aspekte sind über den Umweltbericht in den Bebauungsplan integriert und werden mitbetrachtet.

Inwieweit die vorgenannten Belange Festsetzungen zur städtebaulichen Steuerung des Planvorhabens erfordern, kann erst im weiteren Planverlauf nach Abschluss der gutachterlichen Arbeiten sowie der frühzeitigen Beteiligungen beurteilt werden.

Mit der geplanten Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO) kann die Grundlage für eine städtebaulich sinnvolle und wirtschaftlich profitable Nutzung vorbereitet werden, die dem Standort entspricht.

5 Planinhalt (Abwägung und Begründung)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines EDEKA-Markts zu schaffen und eine städtebauliche Neuordnung herzustellen.

(Der Nummerierung der textlichen Festsetzungen wurde das Kürzel „**TF**“ - fett geschrieben - vorangestellt, den zeichnerischen Festsetzungen das Kürzel „ZF“.

5.1 Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ZF *Es erfolgt die Festsetzung des Sonstigen Sondergebiets SO.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)*

Die Flächen im Plangebiet des Bebauungsplanes werden – mit Ausnahme der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Plangebiets - als 'Sonstiges Sondergebiet' gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass als Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ festgesetzt wird. Die flächige Ausdehnung des festgesetzten Sondergebiets ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept und beträgt knapp 12.000 m². Das Sonstige Sondergebiet dient der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (EDEKA) für die Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Hiermit sind wesentliche Unterscheidungen gegenüber den anderen Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO gegeben (vgl. § 11 Abs. 1 BauNVO). Überlagernd sind grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Die Konkretisierung der Zweckbestimmung für das Sondergebiet erfolgt gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO im Rahmen der textlichen Festsetzungen TF 1.1.

TF 1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines großflächigen Nahversorgers / Vollsortimenters. Zulässig ist eine maximale Verkaufsfläche von 2.500 m² mit folgendem Sortiment nach „Einzelhandelserlass Brandenburg 2014“:

Auf mindestens 75% der Verkaufsfläche zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken
- medizinische und orthopädische Artikel
- Parfümeriewaren und Körperpflegeartikel
- Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel)
- Bücher und Fachzeitschriften
- Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Organisationsmittel für Büro Zwecke

Auf höchstens 25% der Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente:

- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Blumen, Topfpflanzen, Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (ausgenommen Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Spielwaren
- Musikinstrumente/Musikalien
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport und Freizeitboote und Zubehör
- Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
- Bettwaren
- Haus-/ Bett-/ Tischwäsche
- Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware Stoffe
- Heimtextilien (u.a. Gardinen und Dekostoffe)
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen

- **Beleuchtungsartikel**
- **Elektrische Haushalts-Kleingeräte**
- **Elektrische Haushalts-Großgeräte**
- **Unterhaltungselektronik und Zubehör**
- **Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software**
- **Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone**
- **Augenoptiker**
- **Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker), Uhren/ Edelmetallwaren/ Schmuck**

Sitzflächen gastronomischer Angebote (z.B. Bäcker mit Cafébereich) zählen nicht zur Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes.

Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO wie Stellplätze, Lärmschutzanlagen, Einhausungen von Rampen, Einfriedungen, Zugänge und Zufahrten, Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -bewirtschaftung, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder Werbeanlagen sind im Sondergebiet zulässig.

Die textliche Festsetzung TF 1.1 setzt die zulässigen Nutzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebiets fest. Mit der Festsetzung soll die Zulässigkeit eines Lebensmittelvollsortimenters ermöglicht werden. Der Standort befindet sich an einer zentralen Lage im Ortskern, sodass von dem Standort wirtschaftliche Potenziale ausgehen (vgl. Kapitel 3.5.1 zum INSEK). Die Fläche dient bereits im Bestand der Deckung der Grundversorgung in Form eines EDEKA-Marktes und wird insofern im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wieder nutzbar gemacht. Mit der Planung soll das Angebot verbessert und die Nahversorgung dauerhaft an dem Standort nachhaltig gesichert werden. Gemäß der Ausführungen des INSEK ermöglicht die Festsetzung die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes und unterstützt die Grundversorgung einer stetig wachsenden Bevölkerung in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Entsprechend des INSEK und der Stellungnahme durch die GL vom 09. Januar 2024 kann der Standort als zentraler Versorgungsbereich bewertet werden. Dem Integrationsgebot (Z 2.13) des LEP HR wird mit der Festsetzung daher entsprochen.

Die Zweckbestimmung wird demnach als „Großflächiger Einzelhandel“ bestimmt. Demnach sind Betriebe des großflächigen Einzelhandels im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig. Die Großflächigkeit beginnt dort, wo üblicherweise die Größe solcher, der wohnungsnahen Versorgung dienender Einzelhandelsbetrieb nach oben hin begrenzt ist. Hierzu wird üblicherweise von einer Verkaufsfläche größer 800 m² ausgegangen.⁷

Des Weiteren wird die Zweckbestimmung in der Festsetzung 1.1 mit den verwendeten Begriffen des „Vollsortimenters / Nahversorgers“ näher konkretisiert. Die genannten Begriffe sind in der Rechtsprechung üblich (vgl. Bundesarbeitsgericht, Urteil vom 5.9.2012, 4AZR 584/10 und VG Minden, Urteil vom 18.9.2008, Az. 9 K 893/03) um die Zulässigkeit von Discountern einzuschränken. Die Planungsgrundlage für einen Lebensmittelvollsortimenter ergibt sich aus dem INSEK der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, dem städtebaulichen Konzept und dem geplanten Vorhaben zum Bebauungsplan Nr. B 22.

⁷ BVerwG, Urteile vom 24.11.2005 - 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05

Um den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu entsprechen wird die zulässige Verkaufsfläche auf 2.500 m² beschränkt. Damit ist eine angemessene Dimensionierung des zulässigen Marktes gewährleistet. Weiterhin wird mit der Festsetzung das zulässige Sortiment beschränkt. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Sortiment (z. B. Möbelhäuser) nach der Nummer 1.3 der Anlage 1 des Brandenburger Einzelhandelserlasses wird damit ausgeschlossen. Die produktspezifische Einteilung der Sortimente in der Festsetzung richtet sich nach den Sortimenten der Nummern 1.1 und 1.2 der Anlage 1 des Brandenburger Einzelhandelserlass 2014. Dabei werden die dort aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevante Sortimente als typisch bewertet für einen Nahversorgungsbetrieb. In Abstimmung mit der Gemeinde und dem Vorhabenträger werden die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nummer 1.1 der Anlage 1) auf 75 % und die zentrenrelevanten Sortimente (Nummer 1.2 Anlage 1) auf 25 % beschränkt. Demnach leiten sich die festgesetzten Anteile aus Erfahrungswerten seitens des Vorhabenträgers EDEKA ab.

Die Inhalte der Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dient der Klarstellung, da Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig sind, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Zusätzlich zur Hauptnutzung durch den Nahversorger (inkl. Überdachungen, Nebentreppen) sind im Sondergebiet zusätzlich die erforderlichen Anlagen zur Verkehrserschließung, für den notwendigen Schallschutz, für die geplanten Platzflächen und Bewegungsbereiche für Fußgänger und weitere Nebenanlagen im Sinne der Festsetzung zulässig. Eventuell erforderliche (unterirdische) Anlagen für die Regenwasserbewirtschaftung oder -versickerung innerhalb des Baugebietes sind ebenfalls zulässig.

Zusätzlich sind Stellplätze und ihre Zufahrten gemäß § 12 BauNVO zulässig. Es ist zu beachten, dass Stellplätze nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplatzanlagen zulässig sind.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Sonstigen Sondergebiet SO erfolgen unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzepts und unter Berücksichtigung des bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. B1 die differenzierten Festsetzungen für das zulässige Maß der baulichen Nutzung:

- zur maximal zulässigen Grundfläche in den Baugebieten, geregelt über die Grundflächenzahl (GRZ),
- zu den Oberkanten der Bebauung (OK) als Maximalhöhe in den Baugebieten.

Zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (§ 19 BauNVO)

ZF *Es erfolgt die Festsetzung der zulässigen Grundfläche über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauNVO)*

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die mit der Festsetzung zulässige GRZ (GRZ I) bezieht sich hierbei auf die Hauptanlage (in diesem Fall der EDEKA) sowie weitere Anlagen, die mit der Hauptanlage verbunden sind und deren Nutzung zuzuordnen sind (gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO).

Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan B1 der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow wird eine GRZ von 0,6 ausgewiesen. Die Festsetzung von 0,4 unterschreitet diesen Wert somit. Die Festsetzung erlaubt eine zulässige Grundfläche für die geplanten Hauptanlagen des EDEKA-Marktes von rund 4.700 m², wobei der Bereich der Baugrenze die Fläche für die Hauptanlagen auf etwas über 4.220 m² beschränkt. Die Fläche ist ausreichend, um die geplanten Verkaufsflächen von rund 2.500 m² sowie zusätzliche Neben- und Verkaufsräume und Anlieferungsbereiche unterzubringen. Abgedeckt sind hiermit auch Überdachungen des Eingangsbereiches und

der Anlieferungszufahrt. Die vorläufige Objektplanung findet sich im Anhang. Im weiteren Verfahren wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt.

TF 2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabengebiets dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen, Werbeanlagen im Sinne von TF 5.2 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

Die Überschreitung der GRZ I wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO geregelt und erlaubt für den vorliegenden Bebauungsplan eine maximal zulässige Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen (GRZ II) von bis zu insgesamt 0,85. Für die Überschreitung relevant sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. B 1 ergibt sich demnach eine Erhöhung der zulässigen GRZ um insgesamt 0,05. Diese ist erforderlich, um die für die Erschließung des geplanten EDEKA-Marktes erforderlichen Wege, Stellplätze sowie ergänzende Nebenanlagen errichten zu können. Weiterhin werden Flächen für die Umsetzung des Entwässerungskonzepts beansprucht. Mit der Festsetzung der maximalen GRZ auf 0,85 werden die nötigen Nebenanlagen für die Einhaltung aktueller baulicher Standards ermöglicht.

Um eine weitere Versiegelung zu verhindern, erfolgt die Reduzierung der gemäß Stellplatzsatzung nachzuweisenden PKW-Stellplätze (siehe TF 5.1).

Tabelle 2: Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Grundflächen (GR)

Baugebiet	Fläche in m ²	zulässige GR gem. §19 Abs. 2 BauNVO in m ² rechnerisch	GRZ gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ I)	GRZ gem. TF 2.1 (GRZ II)	GR insgesamt gem. TF 2.1
SO	11.716 m ² *	4.686 m ²	0,4	0,85	9.959

*exklusive der Fläche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (257 m²)

Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

ZF Es erfolgt die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen über die Oberkante (OK) als Höchstmaß in m über NHN (DHHN 2016).

TF 2.2 Die maximal zulässige Oberkante (OK) baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung festgesetzt. Oberkante baulicher Anlagen ist der jeweils oberste Abschluss der Außenwand (Oberkante Attika) bei Flachdächern bzw. die Oberkante First bei geneigten Dächern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe wird auf 57,5 m ü. NHN festgesetzt. Dadurch ergeben sich zulässige Gebäudehöhen von maximal rund 9,50 m. Die Höhe ist abgestimmt mit den an der Planung beteiligten Akteuren, sodass die Objektplanung in den festgesetzten Maßen zulässig ist. In dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan B1 wird die Firsthöhe aktuell auf 11 m festgesetzt, sodass in der Planung geringe Gebäudehöhen als bisher möglich sind. Mit den geringeren Höhen wird dem Denkmalschutz nachgekommen, wobei dadurch der Schornstein der Gutsbrennerei nördlich sowie die Dorfkirche im Ortsbild weniger beeinträchtigt werden.

Die Festsetzung TF 2.2 dient der inhaltlichen Klarstellung zur Ermittlung der zulässigen Gebäudeoberkante.

TF 2.3 Technische Dachaufbauten und Einrichtungen, wie z.B. Schornsteine, Absturzsicherungen, Umwehrungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungs- und Wärmeenergie, dürfen die festgesetzte Oberkante (OK) um maximal 2,0 m überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Moderne Gebäude benötigen für deren Funktion verschiedene technische Anlagen, die auf den Dächern installiert werden. Mit der Festsetzung wird die Zulässigkeit von solchen technischen Dachaufbauten geregelt und auf ein nötiges Maß beschränkt, sodass das geplante Gebäude den aktuellen Baustandards entsprechen kann. Unter anderem werden die Bestimmungen des § 32a BbgBO zur Pflicht von Photovoltaikanlagen auf Dächern berücksichtigt.

Die in der TF 2.3 genannten Anlagen dürfen die Festsetzung der Oberkante (OK) um 2,0 m überschreiten, sodass sich hierfür maximale Höhen auf bis zu 55,5 m ü. NHN ergeben. Dies entspricht in etwa der im rechtskräftigen Bebauungsplan B1 zulässigen Firsthöhe von 11,0 m.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ZF Es erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche über eine Baugrenze.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenze für das Sonstige Sondergebiet SO leitet sich aus dem städtebaulichen Konzept (vgl. Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) und der Objektplanung des EDEKA-Markts ab. Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB sind die Baugrenzen eng gefasst und an die geplante Gebäudekubatur angepasst. Mit der Verschiebung des Gebäudes in den nördlichen Bereich des Plangebiets werden die Freiraumstrukturen entlang des Zossener Damms zusätzlich nuanciert.

5.1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

ZF Es erfolgt die Festsetzung von Flächen für Stellplatzanlagen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind im Sonstigen Sondergebiet grundsätzlich zulässig; jedoch ist im Vorhaben- und Erschließungsplan explizit der Bau einer Stellplatzanlage südlich des Baukörpers vorgesehen und notwendig für die gesicherte Erschließung des Lebensmittelvollsortimenters. Im Zuge dessen wird mit der Festsetzung der Flächen für Stellplatzanlagen die notwendige Fläche baurechtlich gesichert und dem planerischen Willen die Erschließungsflächen südlich des Baukörpers zu verorten verankert.

5.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

ZF Es erfolgt die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Sonstige Sondergebiet SO ist durch – öffentliche – Straßenverkehrsflächen im Bestand direkt erschlossen. Im Süden wird das Baugebiet durch den Zossener Damm, im Westen durch die Blankenfelder Dorfstraße und im Norden durch die Wilhelm-Grunwald-Straße begrenzt.

ZF Es erfolgt die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtbereichs.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der in der Planzeichnung dargestellte Bereich dient gemäß der Objektplanung als Zufahrt zum Baugebiet für den Kundenverkehr, als auch für den Anlieferungsverkehr. Die Zufahrt wird entsprechend dimensioniert. Die Verkehrsuntersuchung hat ergeben, dass durch die Planung, mit dargestellter Zufahrt, keine negativen Auswirkungen auf den angrenzenden Verkehr zu erwarten sind, sodass die Leistungsfähigkeit des Verkehrs

gewährt ist. Anderweitige Erschließungsoptionen, wie über die Wilhelm-Grunwald-Straße oder den Zossener Damm, werden durch die Festsetzung ausgeschlossen.

ZF *Es erfolgt die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

Im süd-westlichen Bereich des Sondergebietes wird ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. An der Stelle ist gemäß des städtebaulichen Konzepts eine multifunktionale Freifläche vorgesehen, welche für die Öffentlichkeit frei nutzbar ist. Dementsprechend muss der Zugang durch Nutzungsrechte für die Allgemeinheit gesichert werden. Mit der Festsetzung wird der öffentliche Raum verbreitert und eine kleinräumige Platzsituation geschaffen. Weiterhin wird dem Fußgängeraufkommen, insbesondere in Verbindung mit der anliegenden Bushaltestelle, platzmäßig Rechnung getragen.

5.1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 3.1 Innerhalb des Sondergebietes ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Von der Festsetzung ausgenommen sind Zufahrten und Fahrgassen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen (vgl. § 8 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO). Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ist der Versiegelungsgrad im Sonstigen Sondergebiet auf ein Minimum zu reduzieren. Mit der Festsetzung sind die Befestigungen von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Dies dient vordringlich dem Ziel, dass das anfallende Niederschlagswasser über die teilversiegelten Flächen versickern kann. Zusätzlich werden anaerobe Bodenprozesse ermöglicht und die natürliche Bodenfunktion erhalten. Konkret werden Baumaterialien und Bauverfahren ausgeschlossen, die zu einer vollflächigen Versiegelung führen, wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen. Somit stellt die Festsetzung im Bereich von flächigen Versiegelungen sicher, dass die naturschutzfachlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser gemindert werden.

Eine Ausnahme von der Festsetzung betrifft Zufahrten und Fahrgassen. Im Planungskonzept teilt sich der motorisierte Individualverkehr die Anfahrsflächen mit dem Lieferverkehr. Wasser- und luftdurchlässige Befestigungen sind für eine Belastung mit Schwerlasten nicht ausgelegt, da sich die feinen Poren dadurch verdichten können und die Fähigkeit des Belags zur Wasser- und Luftdurchlässigkeit verschlechtert. Stabile Befestigungen für Schwerlasten sind bis zu einem gewissen Punkt auf dem Markt verfügbar, jedoch wirtschaftlich nicht zumutbar.

5.1.7 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und zu bepflanzen. In diesem Zusammenhang werden im Bebauungsplan B22 verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die der Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbildes dienen.

Für den Schutz der Bäume in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ist die jeweils gültige Fassung der Baumschutzsatzung (BaumSchS) der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow zu beachten. Hier werden Bestimmungen

zum Schutz- Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen für Bäume und Ersatzpflanzungen festgelegt. Bei baulichen Vorhaben mit Maßnahmen im Baumbestand ist ein Antrag bei der Gemeinde einzureichen.

Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen sind bislang nicht enthalten und werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

TF 4.1 Stellplatzanlagen sind durch zu bepflanzende Flächen zu gliedern. Es sind Vegetationsflächen in einem Umfang von mindestens 350 m² herzustellen, die mit bodenbedeckenden Stauden zu begrünen sind. Innerhalb der Vegetationsflächen sind mindestens 8 standortgerechte großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzliste A ist zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Für die Nutzung des EDEKA-Marktes wird ein Großteil der Flächen des Sonstigen Sondergebiets für Stellplätze benötigt. Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es, die nicht überbauten Flächen innerhalb der Sondergebiete sowie die geplante Stellplatzanlage durchgrünt zu gestalten. Die Stellplatzanlage ist durch Vegetationsflächen von mindestens 350 m² zu gliedern und es sind auf diesen Flächen mindestens 8 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mit der Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen wird eine geringe Ausgleichsfunktion für durch die Planung ermöglichte Eingriffe in Natur und Landschaft gewährleistet. Die Bäume dienen zusätzlich dem Ortsbild und wirken durch Verschattung auf den Stellplatzflächen in Maßen entgegen. Großkronige Laubbäume eignen sich hierbei besonders, durch ihre großen verschattenden Flächen.

Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang zwischen 18 - 20 cm aufweisen. Damit ist ein gewisser Entwicklungsstand der Bäume gewährleistet und es wird die Wahrscheinlichkeit eines plötzlichen Abganges der Bäume verringert.

ZF *Es erfolgt die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

TF 4.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen 1 sind zusätzlich zu den Bestandsbäumen und den in TF 4.1 festgesetzten Baumpflanzungen 10 standortgerechte großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen. Die Pflanzliste A ist zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zur dauerhaften Sicherung einer durchgrünten Siedlungsstruktur erfolgt im südlichen Teil des Plangebiets die Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen. Auf den festgesetzten Flächen befinden sich aktuell Bäume im Bestand, welche den Charakter des Gebiets prägen und zu einer visuellen Abschirmung und Eingrenzung des Plangebiets führen. Im Zuge der Baumaßnahmen müssen diese voraussichtlich entfernt werden, sollen mit der Festsetzung jedoch zeitnah erneuert werden. Es sollen demnach mindestens 10 standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden, die einen Stammumfang von 18 - 20 cm besitzen. Analog zu der TF 4.1 gewährleistet die Festlegung eines großzügigen Mindeststammumfangs eine ausreichende Vitalität und Standfestigkeit der Neupflanzungen. Dadurch werden eine schnelle Entwicklung sowie eine nachhaltige Etablierung der Bäume am Standort sichergestellt.

Mit dieser Vorgabe wird ein bestimmter Vegetationsanteil auf den nicht überbauten Grundstücksflächen gesichert. Die anzupflanzenden Gehölze tragen zur Sicherung des Naturhaushalts, zur Stadtbildgestaltung und zur Bewahrung der Standortqualität bei. Durch die Lage der Fläche entlang des Zossener Damms dienen die Bäume der Abschirmung des Grundstücks gegenüber dem Verkehrslärm, aber auch zur Eingliederung in den Dorfkern. Neben ihrer Bedeutung für die Biotopentwicklung wirken sich die Baumpflanzungen durch Schattenspende und Staubbindung (Filterwirkung) sowie durch Luftabkühlung positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus.

Konkrete textliche Festsetzungen für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 2 und 3 zur Eingrünung am östlichen Rand des Geltungsbereichs erfolgen im weiteren Verfahren. Eine einhergehende Einschätzung für die Nutzbarkeit der Standorte für Baumpflanzungen kann auf Grund der geringen Platzverhältnisse und möglicher Konflikte mit der Niederschlagsentwässerung zum aktuellen Verfahrensstand nicht abschließend geklärt werden. Die Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist jedoch vorgesehen.

ZF *Es erfolgt die Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen gemäß TF 4.3.
(§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)*

TF 4.3 Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen sind die Bäume zu erhalten und bei Abgang mit einem standortgerechten großkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, nachzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzliste A ist zu verwenden.

Auf den Flächen entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches sollen bestehende Vegetationsstrukturen gesichert werden, sodass die Durchgrünung des Gebietes gefördert sowie eine freiräumliche Anknüpfung an die östlich angrenzenden Grünflächen mit großem Baumbestand erhalten bleibt (vgl. Kapitel 4.1.1 Städtebauliches Konzept). Die Bäume sollen im Rahmen des Möglichen erhalten werden, jedoch bei einem Abgang analog zu den TFs 4.1 und 4.2 als standortgerechte großkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm neugepflanzt werden. Für die Neupflanzungen ist die Pflanzliste A zu verwenden. Es sind die Schutz-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der jeweils gültigen Baumschutzsatzung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow zu beachten.

Ein vollständiger Baumerhalt entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist nicht möglich, da die Flächen für die Umsetzung des Entwässerungskonzepts essenziell sind. Es sind Mulden-Rigolen vorgesehen, für dessen Bau die unmittelbar betroffenen Bäume entfernt werden müssen. Die übrigen Flächen werden durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ergänzt.

Eine Bepflanzung der Entwässerungsanlagen mit Bäumen wird im weiteren Verfahren geprüft.

ZF *Es erfolgt die Festsetzung eines zu erhaltenden Einzelbaumes gemäß TF 4.4.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)*

TF 4.4 Bei Abgang des zu erhaltenen Einzelbaums im Nord-Osten des Geltungsbereichs ist ein standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, nachzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzliste A ist zu verwenden.

Im Nord-Osten des Plangebietes befindet sich ein groß gewachsene Robinie, der für den bisherigen Charakter des Gebietes prägend ist und dessen Erhalt mit dem Entwässerungskonzept zu vereinbaren ist. Es sind die Schutz-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der jeweils gültigen Baumschutzsatzung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow zu beachten.

Auch hier ist bei einem Abgang des Baumes entsprechender Ersatz nach der Pflanzliste A nachzupflanzen.

5.1.8 Auf Landesrecht beruhende Regelungen (örtliche Bauvorschriften) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

TF 5.1 Entgegen der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind je 20 m² Verkaufsfläche mindestens 1 Stellplatz innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen

herzustellen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 BbgBO)

Gemäß § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, beschlossen am 16. Dezember 2004, müssen bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu - oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, die notwendigen Stellplätze nach der Anlage 1 geschaffen werden. Für den EDEKA-Markt gilt demnach 1 Stellplatz je 20 m² Brutto-Grundfläche (vgl. 3.2 der Anlage 1 der Stellplatzsatzung). Bei einer Grundfläche von knapp 4.000 m² ergeben sich daher 200 Stellplätze. Natur und Landschaft sind grundsätzlich zu schützen und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten (vgl. § 1 BNatSchG). Durch die Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf Flächen und Böden sind im Zuge dessen zu reduzieren (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB). Die Ausführung der Stellplatzsatzung hätte im Plangebiet, welches durch die GRZ von 0,85 ohnehin hochgradig versiegelt ist, enorme Versiegelungen zur Folge. Die Erhaltung von Grünflächen wäre nicht mehr möglich. Mit der Festsetzung werden die zu errichtenden Stellplätze auf ungefähr 130 Stellplätze reduziert.

Weiterhin wäre die Umsetzung der Ziele des städtebaulichen Konzepts sowie der gewünschten Modernisierung und des Ausbaus des Angebots an dem Standort nicht realisierbar. Bei einer Berücksichtigung der Stellplatzsatzung müsste der geplante EDEKA-Markt signifikant verkleinert werden. Im Hinblick auf das Ziel zum Erhalt des Einzelhandelsstandorts würde die Einhaltung der Stellplatzsatzung demnach die Konkurrenzfähigkeit von Vorhaben an dem Standort gefährden. Auch im Sinne einer nachhaltigen Erschließung durch alternative Mobilitätsoptionen (z. B. den ÖPNV sowie Fuß- und Radverkehr) wird von der Stellplatzsatzung abgesehen.

TF 5.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstständige, betriebsstättenunabhängige Werbeanlagen sind unzulässig. Die Oberkante der Werbeanlagen darf die tatsächliche Oberkante des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 BbgBO)

Werbeanlagen werden durch § 10 Abs. 1 BbgBO näher definiert. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereichs soll eingeschränkt und gesteuert werden, um das Ortsbild im Nahbereich verschiedener Denkmale zu schützen und eine Beeinträchtigung des angrenzenden Verkehrs zu vermeiden. Die Festsetzung begrenzt die Art und die Höhe der Werbeanlagen. Für Werbeanlagen, die bauliche Anlagen sind, gelten die Anforderungen des § 10 Abs. 2 BbgBO. Weiterhin wird Fremdwerbung durch die Festsetzung ausgeschlossen um die Anzahl ebenfalls indirekt zu begrenzen.

Bewegte, leuchtende oder blinkende Anlagen sind unzulässig. Es wird Rücksicht auf den Verkehr der angrenzenden Straßen genommen und Ablenkungen durch Werbeanlagen vermieden.

TF 5.3 Eine Überdachung von ebenerdigen Stellplätzen, auch mit Solarüberdachung, ist unzulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 BbgBO und § 32a BbgBO)

Die geltenden Regelungen gemäß § 32a BbgBO (Photovoltaikanlagen auf offenen Stellplatzanlagen) sind für diesen Bereich, insbesondere aus städtebaulichen Gründen und Gründen der Entwässerung, nicht umsetzbar. Die Anlage flächiger Solarcarports entspricht nicht dem geplanten Charakter des Gebiets. Es ist davon auszugehen, dass die genannten Anlagen im Dorfkern der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow zu einer signifikanten Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds führen würden.

Weiterhin ist das Ableiten der Niederschlagsmengen, welche auf den Carports anfallen würden, im geplanten Entwässerungssystem nicht möglich. Die Entwässerung wird bereits durch die Bodenverhältnisse stark beeinträchtigt. Der Bau von Carports würde, verglichen mit dem wasserdurchlässigen Aufbau der Stellplatzflächen, den Abflussbeiwert erhöhen, sodass eine sichere Entwässerung für das Plangebiet im Rahmen des technisch Machbaren nicht mehr gewährleistet wäre.

5.2 Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmal

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Bodendenkmal Nr. 130007. Folgender Inhalt wird nachrichtlich übernommen:

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Bodendenkmals Nr. 130007 „Dorfkern Neuzeit, Dorfkerne Mittelalter, Siedlung Mittelalter“. Die gesetzlichen Regelungen des BbgDSchG sind zu beachten.

Baumschutzsatzung

Bei Maßnahmen in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, die in den Baumbestand eingreifen, ist die jeweils gültige Fassung der Baumschutzsatzung (BaumSchS) zu beachten. Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 39 Abs. 2 Nr. 2 BbgNatSchAG und § 69 Abs. 3 Nr. 13 BNatSchG können mit Geldbußen geahndet werden. Hierfür wird auf der Planzeichnung folgender Inhalt nachrichtlich übernommen:

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Der im Geltungsbereich liegende Baumbestand unterliegt den dort festgelegten Schutzbestimmungen.

5.3 Hinweise

Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt (vgl. § 12 BauGB). Es wird folgender Hinweis in den Plan aufgenommen:

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB.

Artenschutz

Auf die besonderen Anforderungen bezüglich des Artenschutzes weist folgender Hinweis hin:

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren). Zum Schutz vor Vogelschlag an spiegelnden und durchsichtigen baulichen Elementen sind wirksame Maßnahmen umzusetzen, um Konflikte mit § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die Maßnahmen müssen eine für Vögel erkennbare Gestaltung sicherstellen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten und anderer Wildtiere ist als Minimierungsmaßnahme die ausschließliche Verwendung einer insektenfreundlichen, nach unten abstrahlenden Beleuchtung zu empfehlen (LED-Leuchtmittel mit warmweißem Licht mit max. 2.200 Kelvin oder andere

insektenverträglichen Leuchtmittel, staubdichte Leuchten mit einer Oberflächentemperatur unter 60 °C, Beschränkung der Beleuchtung auf das notwendige Mindestmaß).

Verkehrsflächen

Die Einteilung der Verkehrsfläche (zum Beispiel Gehwege, Radfahrwege, Stellplätze, Baumstreifen und Fahrstreifen) ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Diese Aufgabe obliegt der zuständigen Behörde. Aus dem Bebauungsplanverfahren heraus besteht kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf. Der Verzicht auf entsprechende Festsetzungen erleichtert spätere Änderungen der Einteilung der Verkehrsfläche aufgrund geänderter Bedürfnisse des Verkehrs. So erfolgen die endgültigen Festlegungen zur Gliederung der festgesetzten Verkehrsflächen sowie die Verortung von Stellplätzen erst im Zuge der weiteren Konkretisierung der nachfolgenden Erschließungsplanung. Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Ersatz bestehender Bebauungsplan

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird der rechtskräftige Bebauungsplan B 1 der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow in Teilen überplant. Es gilt folgender Hinweis:

Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans Nr. B1 außer Kraft.

5.4 Flächenbilanz

Tabelle 3: Flächenbilanz Nutzungsarten

Allgemeine Nutzung	Festgesetzte Nutzung	Flächengröße
Baugebiet	Sonstiges Sondergebiet	11.973 m²
	davon Flächen für Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	136 m²
	davon Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.470 m²
Verkehrsflächen (Bestand)		3.208 m²
Geltungsbereich gesamt		15.181 m²

6 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a 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.

6.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan B 22 „Großflächiger Einzelhandel Blankenfelder Dorfstraße“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte Neuordnung des Nahversorgungsstandortes an der Blankenfelder Dorfstraße/am Zossener Damm schaffen. Die Planung basiert auf dem von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Konzept „Entwicklung historischer Dorfkern – Neugestaltung EDEKA“ und steht unmittelbar mit der Entwicklung des historischen Dorfkerns Blankenfelde im Zusammenhang. Das Plangebiet befindet sich im historischen Dorfkern und ist innerhalb des Siedlungsbereiches städtebaulich integriert. Durch diese Lage ist es gegenüber den normalen Wohnlagen als zentraler Bereich innerhalb der Gemeinde qualifiziert. Da der wirksame Flächennutzungsplan vom 20. März 2018 im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine gemischte Baufläche darstellt, wird der FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) geändert.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan B 22 sieht im Geltungsbereich auf der Fläche von 11.973 m² die Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ vor. Ziel ist es, den bisherigen Einzelhandelsstandort städtebaulich weiterzuentwickeln und funktional zu stärken. Durch die geplante Weiterentwicklung des Lebensmittelvollsortimenters wird die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten. Die umliegenden Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

6.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

6.2.1 Fachgesetze und rechtliche Vorgaben

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die Aufstellung des Bebauungsplans zutreffenden Grundlagen und Ziele von Fachgesetzen aufgeführt sowie die Relevanz der rechtlichen Vorgaben und deren Berücksichtigung im Umweltbericht dargestellt.

Tabelle 4: Rechtliche Grundlagen und Ziele der Fachgesetze und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Mensch	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Emissionen	Luft	Kultur-, Sachgüter
Baugesetzbuch (BauGB) § 1 a Abs. 2 BauGB: sparsamer Umgang mit Grund und Boden	0	X	0	0	0	0	0	0	0	0
Baugesetzbuch (BauGB) § 1 a Abs. 5 BauGB: Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung tragen durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie der Klimaanpassung dienen	0	X	X	X	X	X	X	0	0	X
BauGB: § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachten sind	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 18 i.V.m §§ 13-15: Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	0	X	0	X	X	X	X	0	0	0
BNatSchG § 30 (gesetzlicher Biotopschutz): keine geschützten Biotope im Plangebiet vorhanden.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BNatSchG § 44: Schutz für die besonders und streng geschützten Arten aus	0	0	0	0	0	X	0	0	0	0

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Mensch	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Emissionen	Luft	Kultur-, Sachgüter
nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Europäische Artenschutzverordnung, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Europäische Vogelschutz-Richtlinie)										
Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) §8 (1): das Ziel der Klimaanpassung fachübergreifend und integriert berücksichtigen, insbesondere • Überflutung oder Überschwemmung bei Starkregen, Sturzfluten oder Hochwasser, • Absinken des Grundwasserspiegels oder Verstärkung von Trockenheit oder Niedrigwasser, • Bodenerosion oder • Erzeugung oder Verstärkung eines lokalen Wärmeinsel-Effekts. Dabei sollen Versickerungs-, Speicher- und Verdunstungsflächen durch wassersensible Entwicklung so weit wie möglich erhalten werden.	0	X	X	X	X	0	0	0	0	X
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 1: Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens (Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden, weitgehender Schutz der natürlichen Bodenfunktionen und der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte). Hinweis: Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.	0	X	0	0	0	0	0	0	0	0
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) §5: Allgemeine Sorgfaltspflichten (u.a.: Vermeidung einer nachteiligen Veränderung von Gewässereigenschaften, Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts) § 6: Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung (v.a. Erhalt und Schutz der Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen; hohes Schutzniveau vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften)	0	0	0	X	0	0	0	0	0	0
WHG § 47 Abs. 1: Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser, d.h. v.a. Vermeidung einer Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers.	0	0	0	X	0	0	0	0	0	0
Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow vom 27.01.2011 § 3 (1): Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, durch den Eigentümer zu beseitigen. Die	0	0	0	X	0	0	0	0	0	0

<i>Rechtliche Grundlagen und Ziele</i>	<i>Natura 2000-Gebiete</i>	<i>Fläche und Boden</i>	<i>Mensch</i>	<i>Wasser</i>	<i>Klima</i>	<i>Tiere und Pflanzen</i>	<i>Orts-, Landschaftsbild</i>	<i>Emissionen</i>	<i>Luft</i>	<i>Kultur-, Sachgüter</i>
Beseitigung soll vorrangig durch Versickerung erfolgen.										
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) § 1: „... Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinflüssen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen“. TA Luft/ TA Lärm	0	X	X	X	X	X	0	X	X	X
Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) § 17 Abs. 1 (Allein zu § 29 Absatz 3 BNatSchG): Alleien dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.	0	0	0	0	0	X	X	0	0	0
§ 18 Schutz bestimmter Biotope (zu § 30 BNatSchG): keine geschützten Biotope im Plangebiet vorhanden.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EU-Wiederherstellungsverordnung (W-VO) Artikel 8 „Wiederherstellung städtischer Ökosysteme“: Gemessen an der nationalen Gesamtfläche bis 2030 kein Nettoverlust an Grünflächen und Baumüberschirmung; ab 2031 steigender Trend. Hinweis: Artikel 8 bezieht sich auf verdichtete Siedlungsbereiche („Städte“ - DEGURBA 1 und „kleine Städte und Vororte“ - DEGURBA 2). Der Geltungsbereich liegt in einem DEGURBA 2-Gebiet.	0	0	0	0	X	X	0	0	0	0
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) § 54, Abs. 4: Das Brandenburgische Wassergesetz sieht grundsätzlich die Versickerung von Niederschlagswasser vor, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist	0	0	0	X	0	0	0	0	0	0
Satzung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow zum Schutz von Bäumen (BaumSchS) § 2: Geschützte Landschaftsbestandteile sind 1) Laubbäume und Walkiefern mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm 2) kleinkronige und Stammbildende Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm 3) Bäume mit einem geringeren Stammumfang sowie Hecken, Sträucher und Feldgehölze, wenn die Pflanzungen als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme erfolgte.	0	0	0	0	0	X	X	0	0	0
Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) § 9 Abs. 1: Einer Erlaubnis bedarf, wer	0	0	0	0	0	0	X	0	0	X

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Mensch	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Emissionen	Luft	Kultur-, Sachgüter
4. durch die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen die Umgebung eines Denkmals verändern oder 5. die bisherige Bodennutzung [...] von Grundstücken im Bereich von Bodendenkmalen verändern will.										

6.2.2 Fachpläne

Nachfolgend sind Aussagen aus Fachplänen zitiert, die für die Umweltprüfung der Aufstellung des Bebauungsplans B 22 relevant sein können. Die Einträge in eckigen Klammern dienen der Erläuterung zu welchen Themen des Umweltberichts die jeweiligen Belange der Fachpläne geprüft werden.

Landesentwicklungsplan (LEP HR)

Grundsatz 8.3: Anpassung an den Klimawandel

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll (...) durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden. [Wasser, Klima, Menschen]

Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming

Die Karte 1/Teilblatt Nord „Entwicklungsziele“ stellt für das Plangebiet die Ziele „Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche“ sowie „Erhalt von Alleen und Baumreihen“ für die Blankenfelder Dorfstraße und den Zossener Damm dar. [Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild]

Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow (FNP)

Dem Landschaftsplan sind für das Plangebiet in der Ortslage Blankenfelde die folgenden landschaftsplanerischen Entwicklungsziele zu Schutzgütern entnommen (Kapitel 5.2 und 5.4):

- Bei der Bebauung sind Flächenverbrauch und Versiegelung auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im besiedelten Bereich ist zu sichern. Dies wird unter anderem durch Reduzierung der Bodenversiegelung sowie Regenwasserversickerung vor Ort erreicht (Reduzierung der GRZ in B-Plänen; Verwendung von teildurchlässigem Material). [Fläche, Boden, Wasser]
- Wertvolle Vegetationsstrukturen sind als Habitate für bedrohte Tier- und Pflanzenarten auch außerhalb von Schutzgebieten zu erhalten und zu entwickeln. [Tiere und Pflanzen]
- Vorhandene und geplante Bauflächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen einzugrünen. Dabei muss eine behutsame Integration in die Landschaft gewährleistet werden. Der Alleebestand, welcher die Gemeinde prägt, gilt es zu sichern und größere Lücken von ca. 100 m durch Nachpflanzungen zu schließen. [Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild]
- Eine angemessene Durchgrünung und damit Erholungsnutzung soll erfolgen können. Dörfliche Strukturen in den historischen Dorfkernen gilt es zu erhalten und innerörtliche Grünstrukturen aufzuwerten. Sicherung des Dorfgangers als historische Grünanlage, dabei vor allem Sicherung und Pflege des Altbaumbestandes und des Weihers als prägende Elemente, Aufwertung der Aufenthaltsqualität durch Gestaltung von Sitzplätzen, die der viel befahrenen Dorfstraße abgewandt sind. [Orts- und Landschaftsbild, Mensch]

Weitere Aussagen des Landschaftsplanes zur Ausgangssituation von Schutzgütern fließen im Kapitel 6.3 ein.

Städtebauliches Konzept „Entwicklung hist. Dorfkern Blankenfelde in Verbindung mit der Neugestaltung des ansässigen Einzelhandels (EDEKA)“ der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

Mit dem von der Gemeindevertretung beschlossenen Städtebaulichen Konzept verfolgt die Gemeinde eine hochwertige Gestaltung der Flächen entlang des Zossener Damms gegenüber des historischen Angers. Dazu formuliert das Konzept die folgenden Zielsetzungen und Leitlinien:

Attraktiver und identitätsstiftender Ortskern

- Aufwertung der städtebaulichen und freiräumlichen Situation im Kernbereich der Dorflage durch neue bauliche und / oder freiräumliche Setzungen und Elemente, Sicherung von Blickbeziehungen [Orts- und Landschaftsbild]
- Verbesserung der verkehrlichen Situation - Zossener Damm / Blankenfelder Dorfstraße [Mensch, Klima/Luft]
- Stärkung der räumlich-funktionalen Zusammenhänge über die Straßen hinweg [Mensch]
- Verbesserung der städtebaulichen Einbindung prägender Bauten und Funktionen (v.a. alte Brennerei und Bürgerhaus) [Orts- und Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter]

Lebendiges Zentrum

- Funktionale Stärkung des Dorfkerns als Nahversorgungszentrum durch die Weiterentwicklung des ansässigen Einzelhandels (EDEKA-Neubau) und ggf. die Integration bzw. Sicherung ergänzender Nutzungen (v.a. Praxen / Therapieräume, Dienstleistungen, Gastronomie...)
- Sicherung und Stärkung der bestehenden Einrichtungen und Angebote (wie Alte Aula, Bürgerhaus usw.)

Nachhaltige Entwicklung der dörflichen Strukturen

- Erhalt der dörflichen Siedlungsstruktur mit kleinteiliger Bebauung entlang des Angers und großzügigen Gartengrundstücken in den rückwärtigen Bereichen
- Sicherung der prägenden Freiraumstrukturen, v.a. des Altbaumbestandes (Anger, ehem. Schlosspark) und des Dorfteichs mit Blick auf die Folgen des Klimawandels [Klima]
- behutsame Weiterentwicklung des Angers zur Stärkung der Aufenthaltsqualität [Mensch]
- Stärkung des Fuß- und Radverkehrs (Wegeinfrastruktur, Fahrradstellplätze, barrierefreie Querungen usw.) [Mensch]
- geplanter EDEKA-Standort: Beschränkung der Flächenversiegelung auf ein notwendiges Mindestmaß. [Boden, Wasser, Klima].

Im Ergebnis der 1. Werkstattveranstaltung werden die folgenden Ziele ergänzt:

Nachhaltige Standortentwicklung

Mit Blick auf die Auswirkungen der Klimakrise (v.a. Starkregen, Dürre / Hitze) sind bei der Planung und Umsetzung im Bebauungsplanverfahren Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen. Dazu gehören u.a.:

- Sicherung ausreichender Versickerungsmöglichkeiten auf dem Grundstück (u.a. Mulden)
- Minimierung von Flächenversiegelung
- Umsetzung Gründach und Fassadenbegrünung
- Schaffung beschatteter Flächen (v.a. Baumpflanzungen auf dem Stellplatzanlagen). [Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere]

Entsprechende Maßnahmen sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden.

Gute Nachbarschaft zwischen EDEKA – Schlosspark (Alte Aula)

- vertiefende Untersuchung der Gestaltung bzw. Ausbildung der östlichen Grundstücksgrenze zwischen dem EDEKA-Grundstück und dem Schlosspark
[Orts- und Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter]

6.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt gemäß Anlage 1 zum BauGB und besteht aus der

- schutzgutbezogenen Bestandsaufnahme zu einschlägigen Aspekten des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
- Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung. Die Prognose umfasst die Bewertung erheblicher bau-, anlagen- und betriebsbedingter Umweltauswirkungen, wobei auch indirekte, sekundäre und kumulative Auswirkungen und Wechselwirkungen, beschrieben werden. Beurteilungsmaßstäbe für die Umweltverträglichkeit sind die aufgeführten relevanten Umweltschutzziele.
- Beschreibung geplanter 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.
- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB). Da für das Plangebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, orientiert sich der Gebietszustand, der der Eingriffsbewertung zugrunde gelegt wird, an den planungsrechtlich festgesetzten Nutzungen, einschließlich der grünordnerischen Festsetzungen, wie z.B. Pflanzbindungen. Gegenübergestellt wird das Planungsrecht, das das neu zu schaffende Planungsrecht vorsieht.
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und die Benennung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.

6.3.1 Schutzgut Fläche (Flächeninanspruchnahme)

Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfs B 22 umfasst eine Fläche von ca. 1,25 ha, die sich an den Ortskern Blankenfelde anschließt und entlang der Blankenfelder Dorfstraße und des Zossener Damms (L 40) erstreckt. Auf der Fläche des geplanten Sondergebietes mit einer Gesamtfläche von rund 11.973 m² existieren bereits ein Einzelhandelsmarkt und ein Verkaufspavillon mit Parkplatzflächen, ein gastronomischer Betrieb und private Grünflächen.

Zulässige Situation nach verbindlichem Planungsrecht

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan B 1 ist auf diesen Flächen ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 zulässig. Einschließlich der Stellplatzfläche können bis zu 80 % des Mischgebiets überbaut werden.

Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan-Vorentwurf sieht die Festsetzung als Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel mit einer GRZ von 0,4 sowie Flächen für Stellplatzanlagen vor. Die zulässige Grundfläche kann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Innentwicklung auf einer bereits zu großen Teilen baulich genutzten Fläche. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan ermöglicht im Vergleich zum geltenden verbindlichen Planungsrecht eine Erhöhung der maximalen überbaubaren Grundflächen um 5,0 % (ca. 600 m²).

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

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 22 und unmittelbar angrenzend keine Natura 2000-Schutzgebiete vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen.

6.3.3 Schutzgut Boden

Bestandssituation

Laut Geoportal setzen sich die unbebauten Böden im Plangebiet aus Sand/Lehmsand über Lehm mit Sand zusammen. Die Böden entstammen im Ursprung glazialen Sedimenten einschließlich ihrer periglaziären Überprägungen. Als Bodentypen überwiegen Braunerden, Fahlerde-Braunerden und Braunerde-Fahlerden aus Sand über Lehm.

Laut Entwässerungsplanung (BEV Ingenieure GmbH 2026) wurden in einer mittleren Tiefe von rd. einem Meter schwer durchlässige Geschiebemergelschichten vorgefunden, die mindestens 6,5 bis 8,0 Meter unter die GOK reichen und dort in Mittelsand übergehen.

Aktuell ist das Mischgebiet im Geltungsbereich zu 23 % mit Gebäuden überbaut (2.697 m²) und zu 37 % teilversiegelt (4.440 m² Stellplatzanlagen und Wege). 40 % der Gesamtfläche sind unversiegelt und begrünt (4.835 m²).

Zulässige Situation nach verbindlichem Planungsrecht

Planungsrechtlich ermöglicht der rechtskräftige Bebauungsplan B1 eine Überbauung der Böden auf bis zu 80 % der Flächen des festgesetzten Mischgebietes. Laut Begründung zum Bebauungsplan sind Stellplatzanlagen und Wege teilversiegelt anzulegen. Wege in allgemein zugänglichen privaten Grünflächen sollen als wassergebundene Wegedecken ausgeführt werden.

Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen

Im Vergleich zum aktuellen Gebietszustand lässt der Bebauungsplan-Vorentwurf eine Erhöhung der Versiegelung um bis zu 25% zu (entspricht rund 3.080 m²).

Gegenüber dem zulässigen Baurecht ermöglicht der Bebauungsplan-Vorentwurf eine Erhöhung der überbauten Böden durch Gebäudegrundflächen, Nebenanlagen und Stellplatzflächen im geplanten Sondergebiet um bis zu 5 % (entspricht rund 600 m²). Die GRZ I von 0,4 im Vorentwurf des Bebauungsplans B 22 liegt deutlich unter der im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan B 1 festgesetzten GRZ I von 0,6. Dementsprechend entfällt ein vergleichsweise größerer Teil der überbaubaren Flächen auf etwaige Stellplätze und andere Nebenanlagen.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan B 22 sieht in dem Kontext eine Minderung der Bodenversiegelung durch die Herstellung von Wegen und Stellplätzen in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau vor.

6.3.4 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (Lärm, Immissionen, Erholung)

Relevante Aspekte der Umweltprüfung sind mögliche Auswirkungen des Planungsvorhabens „Großflächiger Einzelhandel Blankenfelder Dorfstraße“ auf die Gesundheit der Bevölkerung durch Lärm, Immissionen und

mögliche Beeinträchtigungen der menschlichen Erholung im Wirkraum. Empfindliche Nutzungen sind das Wohnen, soziale und gesundheitsbezogene Einrichtungen, Grünflächen sowie der Aufenthalt und die Erholung im Freien.

Bestandssituation

Die Abb. 3 und 4 zeigen die Bestandssituation der Ortslage und die Einrichtungen und Angebote im Umfeld des Plangebiets. An den Geltungsbereich grenzen Mischgebiete bzw. gemischte Bauflächen und Wohnnutzungen. Lärmempfindliche Nutzungen im direkten Umfeld des Planungsgebiets sind die eingestreuten Wohnnutzungen entlang Blankenfelder Dorfstraße, Zossener Damm und Wilhelm-Grunwald-Straße sowie die gemeinwohlorientierten Nutzungen in der Alten Aula und im Bürgerhaus, die Arzt-Praxen im Edeka-Markt und kirchliche Einrichtungen in der Dorfkirche.

Der historische Ortskern erstreckt sich entlang der Blankenfelder Dorfstraße zwischen dem Grundstück Alte Dorfschmiede, der Hofstelle des Bauernhofs Blankenfelder, der gemeindliche Erholungsfläche „Dorfanger und Dorfteich“ mit Bürgerhaus und Blühwiese und der Dorfkirche südlich Zossener Damm und der Alten Aula mit Resten des ehemaligen Schlossparks sowie der Alten Brennerei nördlich Zossener Damm. Für die Erholung sind die aneinander angrenzenden öffentlich zugänglichen Grünflächen im Anger von Bedeutung. Hierzu zählen der Grüne Dorfanger mit Dorfteich, die Blühwiese Bürgerhaus, der Kirchhof um die Dorfkirche. Aufenthalts- und Begegnungsort ist die öffentliche Platzfläche an der Ecke Blankenfelder Dorfstraße/Zossener Damm.



Abbildung 3: Dörfliche Strukturen im historischen Dorfkern Blankenfelde (Quelle: Gemeinde Blankenfelde)



Abbildung 4: Identitätsstiftende Einrichtungen und Angebote (Quelle: Gemeinde Blankenfelde)

Zulässige Situation nach verbindlichem Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan B 1 weist im Geltungsbereich ein Mischgebiet aus und sieht für die Straßenverkehrsflächen den Charakter von Anliegerstraßen vor, die ausschließlich Ziel- und Quellverkehr aufnehmen sollen.

Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen

Für die Bewertung der Auswirkung des geplanten großflächigen Einzelhandels am Standort des bisherigen Nahversorgemarkts auf die Lärmproblematik und die Entwicklung ggf. erforderlicher lärmverträglicher Planungslösungen ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Nur so können mögliche betriebs- und anlagenbezogene Lärmbelastungen infolge der Zunahme des motorisierten Verkehrs und der Lieferverkehre im Umweltbericht bewertet werden. Eine schalltechnische Untersuchung soll mit dem Entwurf des Bebauungsplans B 22 vorgelegt werden.

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfs B 22 die Sicherung und Stärkung des öffentlichen Raums im räumlichen Zusammenhang mit dem historischen Dorfkern vor. Dafür sollen grüingeprägte, multifunktional nutzbare Vorzonen entlang Zossener Damm und Blankenfelder Dorfstraße entwickelt werden. Da der Bebauungsplan-Vorentwurf plant, in diesen Bereichen öffentliche Verkehrsflächen sowie auf der Sondergebietsfläche entlang der Verkehrsflächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und Pflanzgebote festzusetzen, wird die Umsetzung von Maßnahmen der qualitätvollen Freiflächengestaltung und die Schaffung von Räumen für multifunktionale Nutzungen wie z.B. Marktstände und Kunst im öffentlichen Raum ermöglicht.

Da eine Zunahme von Verkehren durch das geplante Sondergebiet auch Auswirkungen auf die Erholungsnutzung und die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume haben kann, erfolgt die abschließende Bewertung erst nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Entwurf.

6.3.5 Schutzgut Wasser

Bestandssituation

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen und nicht im Nahbereich von Oberflächengewässern. Der Glasowbach liegt in etwa 1.100 m Entfernung vom Plangebiet.

Die Empfindlichkeit des oberen Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Landschaftsplan als mittel eingestuft. Auch die Grundwasserneubildungsrate liegt im mittleren Bereich. Der Flurabstand beträgt 5 bis 10 Meter, bei einem Anteil bindiger Bildungen von 20 – 80%.

Laut Niederschlagswasserkonzept zum Neubau EDEKA-Center (BEV Ingenieure GmbH 2026) steht unter der Geschiebemergelformation gespanntes Grundwasser bis auf eine Höhe von rund vier Meter unter Geländeoberkante an. Eine vollständige Ableitung von Niederschlagswasser auf der undurchlässigen Schicht in besser versickerungsfähige angrenzende Bereiche wird ausgeschlossen, da für die Geschiebemergelschicht vom Baugrundgutachter ein für die Versickerung ungünstiger Durchlässigkeitsbeiwert von $1,1 \cdot 10^{-7}$ m/s bis $3,5 \cdot 10^{-7}$ m/s ermittelt wurde.

Sowohl in der Blankenfelder Dorfstraße als auch im Zossener Damm existieren Regenwasser-Freigefällekanäle in der Trägerschaft des Landesbetriebs Straßenwesen Brandenburg. Der Kanal unter der Blankenfelder Dorfstraße mündet in ein Versickerungsbecken und die Kanalleitung Zossener Damm in den Glasowbach. Da beide Systeme bereits jetzt stark ausgelastet sind, wird einer Einleitung, auch einer kleinen, gedrosselten Menge, vom Unterhaltungsträger nicht zugestimmt.

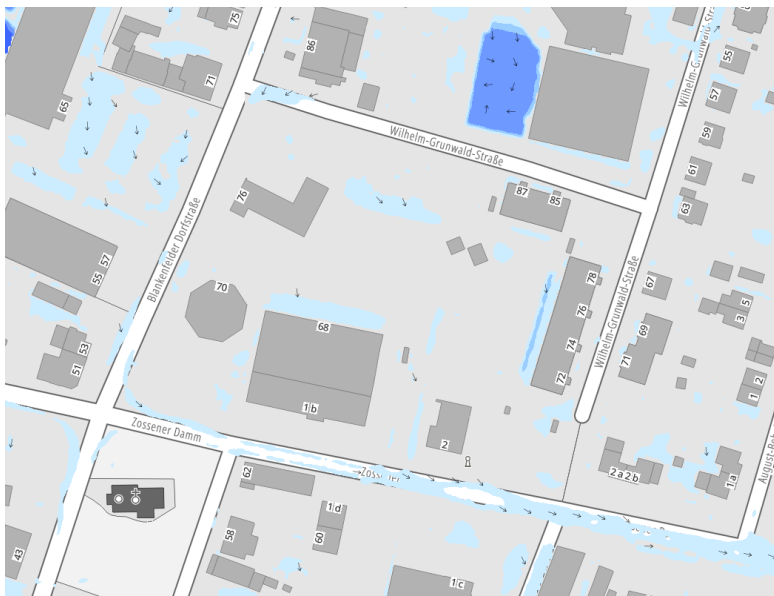


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Hinweiskarte Starkregengefahren ((BKG, dl-de/by-2.0 Grundkarte GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2.0))

Die Hinweiskarte Starkregengefahren aus der Auskunftsplattform Wasser für das Land Brandenburg zeigt Senken im Bereich des geplanten Sondergebiets und der Wilhelm-Grundwald-Straße mit Überflutungstiefen bis zu 15 cm. Des Weiteren ist ein Oberflächenabfluss entlang Blankenfelder Dorfstraße und v.a. Zossener Damm hauptsächlich in östliche Richtung dargestellt.

Die Daten enthalten jeweils die maximale Überflutungstiefe, die maximalen Fließgeschwindigkeiten sowie die Fließrichtung für ein außergewöhnliches Niederschlagsereignis (100-jährlich).

Zulässige Situation nach verbindlichem Planungsrecht

Für das festgesetzte Mischgebiet liegt vom August 2024 eine wasserrechtliche Erlaubnis für eine Teileinleitung in vorhandene Sickerschächte vor.

Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen

Grundsätzlich sehen die wasserrechtlichen Vorgaben eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück vor, auf dem das Wasser anfällt (Kap. 6.2.1). Da jedoch die Bodenverhältnisse bei einem mittleren Durchlässigkeitsbeiwert von $2 \cdot 10^{-8}$ m/s versickerungstechnisch sehr ungünstig für eine reine Versickerung oberhalb der anstehenden Mergelschicht ohne Ableitung sind und außerdem ein Anschluss an vorhandene Regenwasseranlagen der Gemeinde nicht möglich ist, verfolgt die Entwässerungsplanung zum Bauvorhaben den Ausbau und die Ertüchtigung der vorhandenen Anlage bzw. die Neuanlage einer Versickerung auf dem Grundstück nach Vorgaben der unteren Wasserbehörde.

Diese Planung basiert auf einer neuen wasserrechtlichen Erlaubnis für das Bauvorhaben vom August 2024. Die Genehmigung beinhaltet den Anschluss einer 2.380 m² großen Dachfläche an zwei 18 Meter tiefe Sickerschächte, denen eine 56 m³ große Kiesrigole als Retentionsvolumen (14 m³) vorgeschaltet ist. Die Versickerungsleistung je Schacht beträgt 12 l/s, da die Schächte die undurchlässigen Mergelschichten durchstoßen. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ist der Weiterbetrieb von zwei 18 Meter tiefen Sickerschächten vorgesehen, die eine gedrosselte Wassermenge von $Q = 10$ l/s der unter der Mergelschicht anstehenden Sandschicht zuführen. Die Sammlung und Reinigung des auf einer Fläche von rd. 9.500 m² anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über ein Mulden-Rigolensystem mit rd. 1.100 m² großen Mulden und einer insgesamt rd. 350 m langen Kiesrigole mit Vollsickerrohr. Sämtliche Anlagenteile sind miteinander verbunden und münden in einen Drosselschacht, der im Mittel 10 l/s an die beiden vorhandenen Sickerschächte weiterleitet.

Bei Umsetzung der geplanten Regenentwässerung werden die Anforderungen des im Oktober

2024 erschienenen Arbeitsblattes ADWA-A 138-1 und die Auflagen der Unteren Wasserbehörde bzgl. Sammlung, Reinigung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfüllt.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung wird für das Bauvorhaben EDEKA-Center ein Überflutungsnachweis für ein 30-jährliches Regenereignis geführt. Danach kann das gesamte Regenwasser auch bei einem im Mittel alle 30 Jahre auftretenden Starkregen vollständig über das Mulden-Rigolensystem bei Aufstau bis zum Gelände erfolgen. Zusätzlich stehen als weiterer Rückhalteraum die Parkplatzflächen mit Gefälle zu den Mulden zur Verfügung.

Ein Überflutungsnachweis für die Verkehrsflächen liegt nicht vor.

6.3.6 Schutzgut Klima

Für die Betrachtung und Bewertung sind **naturschutzrechtlich** mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf das Siedlungsklima der durchgrünten Ortslagen, relevante weitere Klimafaktoren sowie auf Emissionen von Schadstoffen und Lärm bedeutsam.

Weitere Anforderungen der Betrachtung und Bewertung ergeben sich aus dem **Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG)**. Gemäß § 8 KAnG haben Träger öffentlicher Aufgaben bei Ihren Planungen und Entscheidungen das Ziel der Klimaanpassung nach § 1 fachübergreifend und integriert zu bewerten. Dabei sind sowohl bereits eingetretene als auch die zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen, insbesondere Überflutung oder Überschwemmung bei Starkregen, Sturzfluten oder Hochwasser, Absinken des Grundwasserspiegels oder Verstärkung von Trockenheit oder Niedrigwasser, Bodenerosion oder Erzeugung oder Verstärkung eines lokalen Wärmeinsel-Effekts. Außerdem ist dabei zu berücksichtigen, dass Versickerungs-, Speicher- und Verdunstungsflächen durch wassersensible Entwicklung so weit wie möglich erhalten bleiben.

Das Klima heute, bereits beobachtete Änderungen, mögliche künftige Entwicklungen

Das Land Brandenburg liegt im Bereich des gemäßigten Klimas mit einer durchschnittlichen Jahresmitteltemperatur von 9,0 °C für den Zeitraum der Jahre 1971-2000. Im mittleren Jahresverlauf beträgt die geringste monatliche Durchschnittstemperatur im Januar 0,1 °C und die höchste im Juli 18,3 °C. Die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme in der Periode 1971-2000 beträgt 550,7 mm, wobei die geringsten Niederschläge im

Februar mit einer monatlichen Niederschlagsmenge von durchschnittlich 31.5 mm und die höchsten Werte im Juni mit durchschnittlich 63.1 mm auftreten.

Im Vergleich der 30-Jahres-Zeiträume 1951-1980 zu 1986-2015 wird für die Jahresmitteltemperatur eine Zunahme um durchschnittlich etwa 0.9 °C festgestellt. Für den durchschnittlichen Jahresniederschlag wird eine mittlere Zunahme von 18.6 mm beobachtet. Da die Niederschlagsmengen sich im Rahmen der natürlichen Schwankungen von Jahr zu Jahr ändern, ist die Aussage allerdings statistisch nicht signifikant. (vgl. GERICS 2021: Klimaausblick Brandenburg, S.2⁸)

Der Klimaausblick nach GERICS 2021 ermittelt mögliche zukünftige Entwicklungen des Klimas in Brandenburg, basierend auf den Ergebnissen von 85 regionalen Klimamodellsimulationen. Danach ergeben die Analysen bezogen auf den Referenzzeitraum von 1971-2000 einen Anstieg der bodennahen Lufttemperatur bis zum Ende des 21. Jahrhunderts um 0.3 °C bis 5.4 °C - je nach Modell und Szenario. Die zum Ende des 21. Jahrhunderts projizierten Änderungen des Jahresniederschlags reichen von einer Abnahme von 11.1 % bis zu einer Zunahme von 31.7, wobei die beiden Szenarien mit hohen und mittleren Emissionen von einer Zunahme des Niederschlags, von Starkregen und der klimatischen Wasserbilanz ausgehen. (ebd. S. 1)

Bestandssituation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt in einer gut durchgrünten Ortslagen mit geringen Beeinträchtigungen und ausgeglichenen Temperaturverhältnissen. Von Westen her kann über die offene Feldflur Kalt- und Frischluft durch die offene Bauungsstruktur in den Siedlungskörper eindringen. Schadstoff- und Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr auf dem Zossener Damm und der Blankenfelder Dorfstraße stellen Beeinträchtigungen dar.

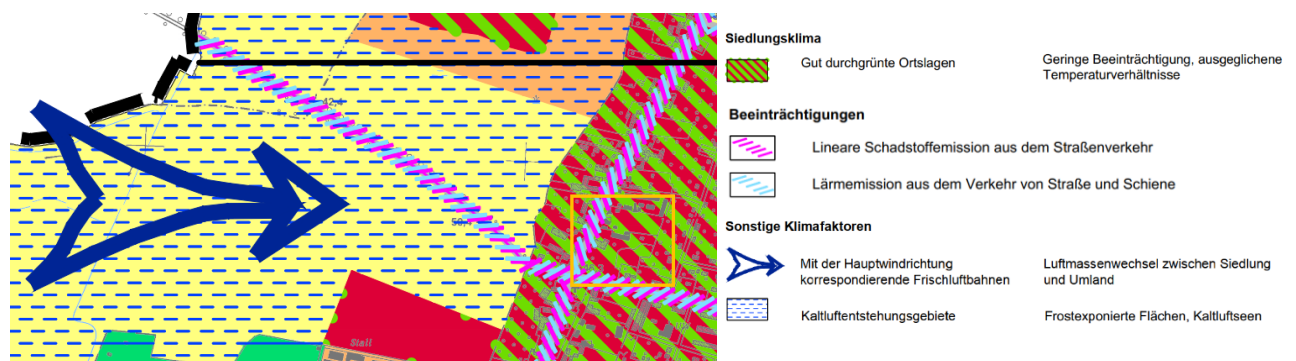


Abbildung 6: Ausschnitt Karte „Klima / Luft“ Landschaftsplan Gemeinde Blankenfelde

Lokalklimatisch ist bedeutsam, dass 40 % der Fläche des geplanten Sondergebiets im Bestand unversiegelt und begrünt sind. 26 % der Gesamtfläche des geplanten Sondergebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfs B 22 sind in der Ausgangssituation mit Bäumen überschirmt. Der Baumüberschirmungsanteil im Bereich der im Bebauungsplan-Vorentwurfs B 22 zur Festsetzung geplanten öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 22 % (vgl. Abb. 7).

⁸ https://www.climate-service-center.de/imperia/md/content/csc/projekte/klimasignalkarten/gerics_klimaausblick_brandenburg_version1.2_deutsch.pdf



Abbildung 7: Erfassung der Baumüberschirmung im Bestand

Zulässige Situation nach verbindlichem Planungsrecht

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan B1 „Schlossplatz“ vom 10. Februar 1993 ist eine dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise auf max. 60 % der Mischgebietsfläche zulässig.

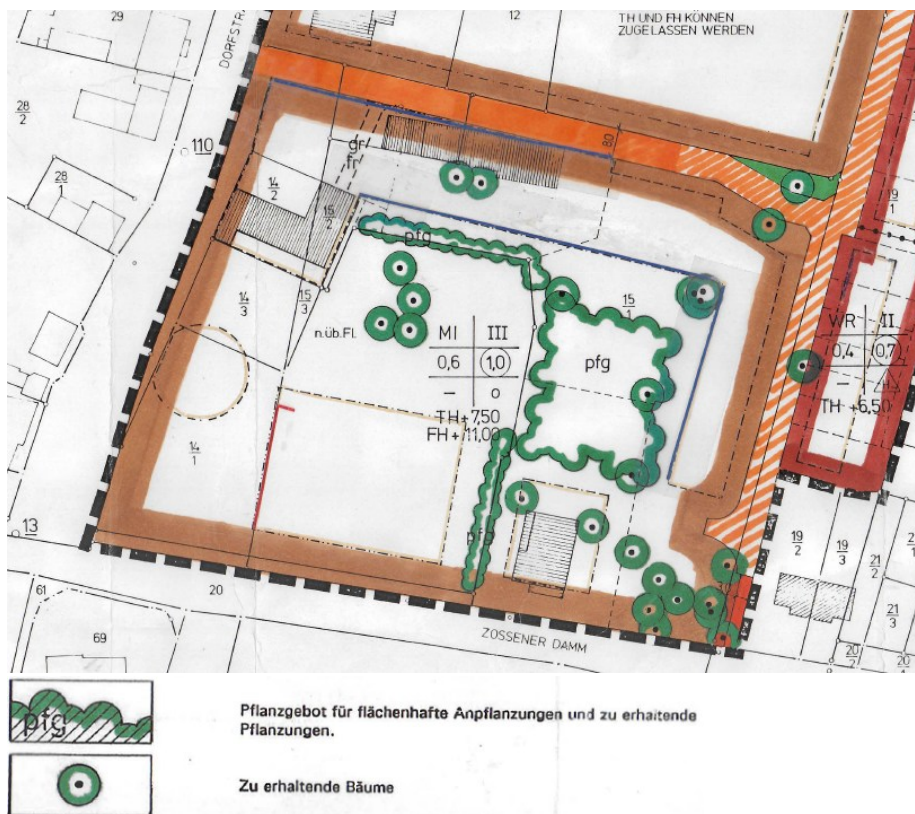


Abbildung 8: Ausschnitt Bebauungsplan B 1 – Schlossplatz

Für eine gewisse Durchgrünung des Standortes sorgen die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans B1:

- Zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzung und zu erhaltende Pflanzungen bzw. Bäume.
- Begrünung von mindestens 15% der Grundstücksfläche.
- Anpflanzung von mindestens einem Großbaum je 5 Kfz-Stellplätze.
- Festsetzung von standortgemäßen und einheimischen Gehölzen als Pflanzarten (STU 18-20 cm).
- Festsetzung der Begrünung ungegliederter Fassaden durch Selbstklimmer oder Rankgehölze mit Kletterhilfen.
- Dachbegrünung von Flachdächern mit bis zu 5 % Neigung. Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung, bei Wegfall der Dachbegrünung ist in der Baueingabenplanung bzw. in der Freiflächenplanung ein entsprechender Ersatz nachzuweisen.
- Einfriedungen: Einpflanzungen beiderseits des Zaunes sind zulässig.
- Mit Vorlage des Bauantrages für die Mischgebiete ist einen Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Diese Festsetzungen wirken sich positiv auf das Mikroklima und die Durchgrünung aus.

Um die Versiegelung im Mischgebiet sieht die Planbegründung außerdem vor, dass Wege im Bereich privater Grünflächen, die öffentlich zugänglich sind, mit wassergebundenen Decken ausgebildet werden.

Mit Blick auf das aktuell geltende Planungsrecht stellt Abb. 9 für den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfs B 22 näherungsweise dar, wie sich die Baumüberschirmung bei einer maximalen Ausnutzung der zulässigen Bebauung und unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan B 1 festgesetzten Pflanzgebote ergeben kann. Danach würden mindestens 24 % der Gesamtfläche des geplanten Sondergebiets und 20 % der Gesamtfläche der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen mit Bäumen überschirmt sein.



Abbildung 9: Simulation einer möglichen Baumüberschirmung aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans B 1

Bewertung der Auswirkungen auf das Mesoklima (Frisch- und Kaltluftausbreitung) und auf das Mikroklima am Standort

Der Bebauungsplan-Vorentwurf ermöglicht einen Überbauungs- und Versiegelungsgrad von bis zu 85 % der Gesamtfläche des Sondergebiets. Um Eingriffe in das Schutzgut Klima zu vermeiden und zu mindern sind mit aktuellem Planungsstand folgende klimawirksame Festsetzungen vorgesehen:

- Fläche zum Erhalten von Bäumen (Teilfläche des vorhandenen Baumbestands am östlichen Rand des Sondergebiets) sowie Erhaltung der alten Robinie an der Wilhelm-Grunwald-Straße als Einzelbaum. (Vermeidung)
- Flächen Nr. 1 bis 3 zur Erhaltung und Anpflanzung von standortgerechten großkronigen Bäumen mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm. In der Fläche 2 ist eine heckenartige Bepflanzung vorgesehen. (Vermeidung/Verminderung/Kompensation)
- Die Stellplatzanlagen sind durch Vegetationsflächen zu gliedern in einem Umfang von mindestens 350 m² herzustellen. Die Vegetationsflächen sind mit bodenbedeckenden Stauden zu begrünen. Innerhalb der Vegetationsflächen sind mindestens standortgerechte großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm der Pflanzliste A zu pflanzen und zu erhalten. (Verminderung/Kompensation)

Das Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet westlich des Geltungsbereichs ist von den Planungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs nicht direkt betroffen. Da keine geschlossene, hohe Bebauung mit Barrierewirkung geplant ist und die Ausbreitung der Frisch- und Kaltluftzufuhr über die Freiflächen des Sondergebiets weiterhin möglich bleibt, führen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs auch zu keiner erheblichen indirekten Beeinträchtigung der mesoklimatischen Bedingungen für das Siedlungsgebiet.

Die vorhandenen Grün- und Freiflächen sowie der vorhandene Baumbestand haben mikroklimatisch eine Bedeutung für das Plangebiet, in dem sich künftig täglich durch die geplante Vergrößerung der Verkaufsflächen mehr Menschen aufhalten werden. Im Vergleich zur Ist-Situation ermöglicht der Bebauungsplan-Vorentwurf B 22 den Verlust von unbebauten Freiräumen am nördlichen Rand des Geltungsbereichs sowie von Baumbeständen vor allem im nördlichen und östlichen Teil des geplanten Sondergebiets. Am östlichen Grundstücksrand erfordert nach gegenwärtigem Planungsstand die Herstellung des Mulden- und Rigolensystems nach der Entwässerungsplanung (Planstand März 2026) und die weitere Grundstückerschließung im Anlieferungsbereich eine Fällung eines großen Teils des an der östlichen Grundstücksgrenze vorhandenen Baumbestands.

Die festgesetzten Pflanzgebote im Bebauungsplan B 1 für flächenhafte Anpflanzungen und zu erhaltenden Pflanzungen werden im Bebauungsplan-Vorentwurf nur zu einem Teil gesichert: Vorgesehen ist eine kleinere Fläche zum Erhalt von Bäumen an der östlichen Grundstücksgrenze des Sondergebiets und die Erhaltung der älteren Robinie an der Wilhelm-Grunwald-Straße als Einzelbaum. Um Eingriffe in klimawirksamen Baumbestand zu vermindern und anteilig zu kompensieren sind die Flächen 1-3 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Eine genaue Bilanzierung des Eingriffs erfolgt im Rahmen der Entwurfsfassung des Bebauungsplans. Eine Verringerung der Durchgrünung und Baumüberschirmung ist auch im Bereich der Stellplatzanlage zu erwarten. Gegenüber der festgesetzten Pflanzung von einem Großbaum je 5 Kfz-Stellplätzen nach Bebauungsplan B 1 sind im Vorentwurf des Bebauungsplans B 22 die Neupflanzung von insgesamt 8 großkronigen Bäumen für die Stellplatzanlage mit rund 150 Stellplätzen vorgesehen.

Somit ist durch die mögliche Herstellung des großflächigen Einzelhandelsmarkts mit den Zufahrten, Lieferzonen sowie der Stellplatzanlage und dem geplanten Mulden-Rigolensystem nach gegenwärtigem Planungsstand die Fällung eines Großteils der klimawirksamen Bestandsbäume im Bereich des Sondergebiets zu erwarten. Zusätzlich muss ein Altbaum der Allee Blankenfelder Dorfstraße für die Herstellung der Zufahrt beseitigt werden. Im Vergleich zur Bestandssituation und zum geltenden Planungsrecht ergeben sich dadurch voraussichtlich erhebliche Auswirkungen für das Mikroklima.

Zossener Damm und Blankenfelder Dorfstraße sind bereits im Bestand vielbefahrene Straßen mit erheblichen Schadstoff- und Lärmemissionen. Durch die Vergrößerung des Einzelhandelsmarktes ist eine Zunahme der Belastungen durch Pkw- und Lkw-Verkehr sowie den Warenumsatz für empfindliche Nutzungen im Umfeld zu erwarten. Das Verkehrsgutachten W&K Ingenieurgesellschaft mbH 2025 prognostiziert auf der Grundlage einer Verkehrszählung an der Grundstückszufahrt des bestehenden EDEKA-Marktes und einer Verkehrsprognose inkl. Auswirkungen des Vorhabens bis 2030 zusätzliche 2.673 Kfz-Fahrten pro Tag. Auswirkungen auf den Verkehrsfluss an der benachbarten Kreuzung L 40 / L 792 schließt das Gutachten aus.

Bewertung der fachübergreifenden und integrierte Berücksichtigung der Ziele der Klimaanpassung nach § 8 i.V.m § 1 KANg

Wie oben beschrieben ist für das Plangebiet und die Umgebung von einer bereits beobachteten und in der Zukunft prognostizierten Zunahme der klimatischen Wasserbilanz mit vermehrten Starkregen auszugehen. Bei der Bewertung der Planung sind außerdem die bereits erfolgte Temperaturzunahme von durchschnittlich 0,9 °C im Jahr und die im Extremfall bis zum Ende des 21. Jahrhunderts anwachsende Temperaturzunahme von bis zu 5.4 °C zu berücksichtigen. Gemäß § 1 KAnG sollen zum Schutz von Leben und Gesundheit, von Gesellschaft, Wirtschaft und Infrastruktur sowie von Natur und Ökosystemen negative Auswirkungen des Klimawandels, insbesondere die drohenden Schäden, vermieden oder, soweit sie nicht vermieden werden können, weitestgehend reduziert werden. Außerdem soll die Widerstandsfähigkeit ökologischer Systeme und der Gesellschaft gegenüber den in Zukunft fortschreitenden klimatischen Veränderung gesteigert werden.

Relevant für das Plangebiet ist v.a. die fachübergreifende und integrierte Berücksichtigung von:

- a) Überflutung bei Starkregen,
- b) Verstärkung von Trockenheit
- c) Erzeugung oder Verstärkung eines lokalen Wärmeinsel-Effekts
- d) So weit wie möglich Erhaltung von Versickerungs-, Speicher- und Verdunstungsflächen durch wassersensible Entwicklung.

Darüber hinaus umfasst das Berücksichtigungsgebot in § 8 (3) KAnG die Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen von Böden, deren Versiegelung dauerhaft nicht mehr für die Nutzung der Böden notwendig ist.

Erhebliche Effekte für Hoch- und Niedrigwasser sowie das Absinken des Grundwasserspiegels werden aufgrund der großen Entfernung zum Vorflutgewässer und der geplanten Versickerung auf dem Grundstück ausgeschlossen. Da keine offenen Böden geplant sind, sind auch keine erheblichen Bodenerosionen zu erwarten sein.

Negative Auswirkungen auf Hoch- und Niedrigwasser sind nicht zu erwarten, da direkte Abflüsse aus dem Sondergebiet gemäß der Entwässerungsplanung BEV 2026 durch die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswasser auf dem Grundstück bis zu einem 30-jährlichen Regenereignis ausgeschlossen werden. Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück über das Mulden-Rigolensystem bei Aufstau bis zum Gelände zurückgehalten. Zusätzlich stehen als weiterer Rückhalteraum die Parkplatzflächen mit Gefälle zu den Mulden zur Verfügung.

Bezüglich der Ziele, die Trockenheit nicht weiter zu verstärken und lokale Wärmeinsel-Effekt nicht zu erzeugen oder zu verstärken, gibt es Zielkonflikte mit der vorliegenden Planung für die Kfz-Stellplatzanlage und die Entwässerungsplanung BEV 2026, die zum einen mit einem erheblichen Eingriff in den Baumbestand verbunden ist und zum anderen die Neupflanzung und stärkere Gliederung und Überschirmung der befestigten Verkehrsflächen durch Bäume limitiert.

Mit Blick auf die gebotene Anpassung an die Klimawandelfolgen und die stärkere Resilienz wird die Prüfung integrierter Planungsalternativen empfohlen. Hierzu zählen u.a.

- die Rückhaltung von Regenwasser auf den Dachflächen in Kombination mit einer Begrünung des Dachs und Teile der Fassaden; um Trinkwasserressourcen zu schonen, empfiehlt sich die Bewässerung der begrünten Flächen mit Regenwasser;
- die teilweise Verlagerung von Rigolen unter befestigten Verkehrsflächen, um eine Pflanzung einer größeren Zahl von Bäumen in Mulden möglich zu machen;
- die Prüfung von Möglichkeiten, die Anzahl der Stellplätze im Sondergebiet so zu verringern, das ausreichend großkronige Bäume gepflanzt werden können;
- die Prüfung des Erhalts besonders klimawirksamer Bäume (z.B. ältere Linden und eine Esche) an der östlichen Grundstücksgrenze;
- der Herstellung beschatteter, begrünter Plätze als Aufenthaltsorte im Freien für Mitarbeitende und Kunden.

Ähnliche klimawirksame Maßnahmen ergeben sich auch aus den Zielen für eine nachhaltige Standortentwicklung des von der Gemeinde beschlossenen Städtebaulichen Konzepts (Kap. 6.2.1).

6.3.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen, einschließlich biologischer Vielfalt

Bestandssituation

Der Landschaftsplan der Gemeinde Blankenfelde weist das Plangebiet mit einem mittleren Biotopwert aus. Die Alleebäume entlang Zossener Damm und Blankenfelder Dorfstraße sind lineare Gehölzbiotope und gesetzlich geschützt (§ 29 BNatSchG und § 31 BbgNatSchG).

Für die genauere Bewertung der Bestandssituation wurden im August 2025 flächendeckend die im Geltungsbereich des Bebauungsplans B 22 vorhandenen Biotope und Bäume kartiert und systematisch anhand der Biotopcodes gemäß Biotoptypenliste Brandenburg 2025 erfasst. Die abgegrenzten Biotope sind in Biotoptypenkarte (Abb. 11 und 12 im Anhang) und in der Tabelle 5 unten dargestellt. Die erfassten Einzelbäume zeigen die Abb. 13 und die Baumliste (Tabelle 6) im Anhang.

Im Bestand weisen die im nördlichen Bereich des geplanten Sondergebiets kartierten Flächen mit ruderaler Wiese artenreicher Ausprägung (0511311) und die einschichtige Baumgruppe (0715322) eine höhere Biotopwertigkeit auf. Von höherer Biotopwertigkeit sind zudem die erfassten Einzelbäume, insbesondere die nach dem Naturschutzgesetz geschützten Alleebäume sowie die unter Baumschutz stehenden älteren Bäume auf (vgl. Abb. 13 und Tab. 6 im Anhang). Artenreiche ruderalen Wiesen mit höherer Wertigkeit finden sich auch als Säume unter den Alleebäumen der Blankenfelder Dorfstraße und des Zossener Damms.

Die Laubgebüsche mit überwiegend nicht heimischen Arten und die gärtnerisch gestalteten Freiflächen ohne Bäume sind von geringer bis mittlerer Biotopwertigkeit.

Aktuell sind 40 % der Flächen im geplanten Sondergebiet Vegetationsflächen von geringer bis hoher Wertigkeit (4.835 m²).

Tabelle 5: Biotoptypenerfassung

Summe			
Code	BioTyp	BBT	Fläche (m²)
032341	Gänsefuß-Melden-Pionierfluren (<i>Atriplicion nitentis</i>), weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)		18,6
0511311	ruderalen Wiesen, artenreiche Ausprägung, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)		1.513,9
05161	artenreicher Zier-/ Parkrasen	102721	43,1
05161	artenreicher Zier-/ Parkrasen	102732	16,5
05161	artenreicher Zier-/ Parkrasen		219,0
071022	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten		142,9
0715322	einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)		1.148,7

102721	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen), Anpflanzung von Sträuchern (> 1m Höhe), ohne Bäume	05161	791,2
102721	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen), Anpflanzung von Sträuchern (> 1m Höhe), ohne Bäume		254,4
102722	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen), Anpflanzung von Sträuchern (> 1m Höhe), mit Bäumen		499,4
10273	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen), Hecke (Formschnitt)		106,4
102731	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen), Hecke (Formschnitt), ohne Bäume		81,4
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfläche (in Betrieb)		2.697,4
12642	Parkplätze, teilversiegelt		3.701,2
12653	teilversiegelter Weg (incl. Pflaster)		739,0
Gesamt			11.973,0

Zulässige Situation nach verbindlichem Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan B 1 ermöglicht eine Überbauung und Versiegelung der Böden auf bis zu 80 % der Flächen des festgesetzten Mischgebietes. Mindestens 15% der Grundstücksfläche sind zu begrünen. Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzung und zu erhaltende Pflanzungen sind Bäume und sonstige Anpflanzungen zu erhalten (Festsetzung von standortgemäßen und einheimischen Gehölzen als Pflanzarten gemäß Artenliste mit einem Stammumfang von 18-20 cm).

Die Stellplatzanlage sind durch Großbäume zu gliedern (ein Großbaum je 5 Kfz-Stellplätze) und

ungegliederte Fassaden durch Selbstklimmer oder Rankgehölze mit Kletterhilfen zu begrünen. Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

Bewertung Biotop und Baumbestand

Der Bebauungsplan-Vorentwurf ermöglicht gegenüber der Bestandssituation einen Verlust von bis zu 25% Vegetationsflächen geringer bis höherer Wertigkeit (entspricht rund 3.080 m²).

Gegenüber dem zulässigen Baurecht beträgt der mögliche Verlust von bis zu 5 % an Vegetationsflächen (rund 600 m²).

Ein erheblicher Eingriff ist in den geschützten Baumbestand zu erwarten. Die genaue Bilanzierung der Eingriffe in Biotop und den geschützten Baumbestand erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs. Im Zuge der Konkretisierung der Objektplanung werden weitere Möglichkeiten der Eingriffsvermeidung und Ersatzpflanzungen und kompensatorische Maßnahmen im Sondergebiet geprüft.

Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen gemäß Artikel 8 „Wiederherstellung städtischer Ökosysteme“ der EU-Wiederherstellungsverordnung (W-VO)

Nach Artikel 8 der W-VO soll es gemessen an der nationalen Gesamtfläche bis 2030 kein Nettoverlust an Grünflächen und Baumüberschirmung und dem Jahr 2031 einen steigenden Trend geben. Aktuell gibt es für das deutsche Bundesgebiet noch keine verbindliche Regelung, wie diese Anforderung konkret in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Als eine erste Annäherung wurde eine Klassifizierung „betroffener Kommunen“ anhand der DEGUBRA-Methode der europäischen Statistik vorgenommen. Nach der bundeseinheitlichen Empfehlung zur Abgrenzung städtischer Ökosysteme liegt der Geltungsbereich innerhalb des Gemeindesgebietes von Blankenfelde-Mahlow, das nach DEGURBA⁹ als "kleinere Städte und Vororte" klassifiziert ist. Für diese Kategorie gilt der Artikel 8 der W-VO. **Gleichwohl ist auf nationaler Ebene noch nicht** definiert, welche Flächen dem Begriff „Städtische Ökosysteme“ unterliegen. Eine Definition ist mit Vorlage des Entwurfs des Wiederherstellungsplans der Bundesregierung zu erwarten, der nach der W-VO bis 01. September 2026 der EU-Kommission vorzulegen ist.

Im Bestand stellt sich die Baumüberschirmung im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfs B 22 wie folgt dar (vgl. auch Abb. 7 in Kapitel 6.3.6 Schutzgut Klima):

- 26 % der Gesamtfläche des geplanten Sondergebiets sind mit Bäumen überschirmt und
- 22 % der Gesamtfläche der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Bäumen überschirmt.

Im weiteren Verfahren erfolgt mit Vorlage des Umweltberichts zum Entwurf des Bebauungsplans B 22 eine Bilanzierung der Grünflächen und des Überschirmungsgrads mit Bäumen gemessen an dem oben dargestellten aktuellen Gebietszustand.

Bewertung Artenschutz

Von den geplanten Nutzungsänderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfs sind Tiere und deren Lebensräume betroffen, die artenschutzrechtlich geschützt sind. In einem „Tierökologischen Gutachten zur Brutvogel- und Reptilienfauna sowie Baumhöhlen“ wurde daher die Betroffenheit der Belange des Artenschutzes für besonders und streng geschützter Tierarten im Plangebiet geprüft. Untersucht wurden der aktuelle Brutvogelbestand sowie das Vorkommen von Reptilien. Ergänzend sind potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvogel- und Fledermausarten in Form von Baumhöhlen sowie Rissen und Spalten an Bäumen aufgenommen worden. Darauf aufbauend wurden in einem ersten Schritt die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs in Bezug auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben vorläufig bewertet. Eine genauere Bewertung kann erst bei Vorlage des Bebauungsplan-Entwurfs erfolgen, wenn auch kompensatorische Maßnahmen feststehen.

Voraussichtliche artenschutzrechtliche Betroffenheit und Hinweise zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplan-Vorentwurf B 22 sind Festsetzungen geplant, durch die der Abriss vorhandener Gebäude, die Beseitigung von Gehölzen und Freiflächen und eine zusätzliche Bebauung des Gebietes vorbereitet werden. Damit ist für betroffene Teilflächen mit einem Lebensraumverlust für die derzeit vorhandenen Tierarten zu rechnen. Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch geplante Maßnahmen Beeinträchtigungen von besonders und streng geschützten Arten, u. a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten, eintreten können.

Dabei ist zu bewerten,

⁹ Quelle: <https://geodienste.bfn.de/mapapps/resources/apps/bfnviewer-415-wvo-art8/index.html?lang=de>

- ob Individuen der entsprechenden Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden können (§ 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG),
- ob die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten beschädigt oder zerstört werden können (§ 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG).

Brutvögel, Niststätten, Quartiere

Aufgrund der Besiedlung des Plangebiets durch Brutvögel muss während der Brutzeit von Februar bis November bei allen Maßnahmen, die im Bereich von Gehölzen, der Bodenvegetation oder Gebäuden erfolgen, mit einer Verletzung oder Tötung von Tieren (Gelege, Jungvögel) und damit mit Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 gerechnet werden. Weiterhin wird es durch den Abriss vorhandener Gebäude sowie der geplanten zusätzlichen Bebauung in den betroffenen Teilflächen zu einem vollständigen und dauerhaften Verlust der vorhandenen Fortpflanzungsstätten der festgestellten Brutvogelarten und damit Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 kommen. Potenziell betroffen sind alle in den entsprechenden Teilflächen nachgewiesenen Brutvogelarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die festgestellten Baumhöhlen sind darüber hinaus potenzielle Quartiere für Fledermausarten. Bei Fällungen der Höhlenbäume können entsprechende Arten ebenfalls von Beeinträchtigungen durch eine Verletzung oder Tötung von Tieren bzw. einem Quartierverlust betroffen sein.

Je nach den vorgesehenen Nutzungsänderungen ist für die vorkommenden Arten teilweise auch ein Erhalt der Brutvorkommen innerhalb des Plangebietes denkbar. So könnten die Haussperlinge (*Passer domesticus*) die Niststätten an dem vorhandenen Einkaufsmarkt, soweit dieser in der jetzigen Form bestehen bleibt, weiterhin nutzen.

Insgesamt sollte ein möglichst hoher Anteil an Gehölzen und extensiv genutzter Grünflächen als potenzielle Brut- und Nahrungshabitate für die vorkommenden Vogelarten erhalten werden.

Reptilien

Aufgrund fehlender Hinweise auf ein mögliches Vorkommen einer Teilpopulation der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) oder anderer Reptilienarten sowie nur sehr kleinflächig vorhandener geeigneter Habitate, ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs auszugehen.

Vermeidungsmaßnahmen

Um Verstöße gegenüber den artenschutzrechtlichen Bestimmungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu mindern oder auszuschließen, sollten Maßnahmen zur Vermeidung vorgesehen werden.

Brutvögel

Aufgrund der Besiedlung des Untersuchungsgebiets durch Brutvögel muss während der Brutzeit von Februar bis November bei allen Maßnahmen, die im Bereich von Gebäuden, Gehölzen oder der Bodenvegetation erfolgen, mit einer Verletzung oder Tötung von Tieren (Gelege, Jungvögel) gerechnet werden. Diese lassen sich durch Regelungen der Bauzeiten vermeiden. Sämtliche Maßnahmen zur Baufeldfreimachung mit ggf. notwendigen Gebäudeabrissarbeiten sowie Gehölzrodungen im Bereich der Vorkommen von Brutvogelarten, sind daher außerhalb der Brutzeit der jeweils betroffenen Arten durchzuführen. Entsprechende Bauzeitenregelungen sollten festgesetzt werden.

Fledermäuse

Vor einer Fällung von Höhlenbäumen oder einem Gebäudeabriss sind potenzielle Quartiere auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu prüfen. Bei Hinweisen auf Vorkommen sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen, um eine Verletzung oder Tötung von Tieren zu vermeiden.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Höhlen- und Gebäudebrüter, Fledermäuse

Für Brutvogelarten, die

- in Brandenburg häufig und ungefährdet sind,
- die einen stabilen oder positiven Bestandstrend aufweisen,
- ein breites Spektrum unterschiedlicher Habitate in Siedlungsbereich, Grün- und Freiflächen sowie Parks besiedeln und
- die nicht auf wiederkehrend genutzte Niststätten in Form von Höhlen angewiesen sind,

kann davon ausgegangen werden, dass auch nach einem Verlust einzelner Reviere innerhalb des Plangebiets die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben ist. Dies betrifft Arten, wie die Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*) oder die Nebelkrähe (*Corvus corone*).

Für Höhlenbrüter, auch wenn sie zu den häufigen verbreiteten und nicht gefährdeten Arten zählen, ist davon auszugehen, dass das Vorhandensein geeigneter Niststätten in der Regel ein begrenzender Faktor für die Nutzbarkeit potenzieller Lebensräume darstellt. Ein Verlust entsprechender Niststätten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Vorentwurfs kann daher zu einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten führen. Gleiches gilt für mögliche Vorkommen von Fledermausarten.

Für betroffene Höhlenbrüter sowie Fledermäuse muss damit gerechnet werden, dass sich die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten bei einem durch den Bebauungsplan-Vorentwurf vorbereiteten Lebensraumverlust verschlechtert. Es sind in diesem Fall Ausgleichsmaßnahmen, durch die eine kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätte sichergestellt wird, vorzusehen.

Die drei festgestellten älteren Höhlenbäume liegen im Bereich des geplanten Neubaus und gehen daher voraussichtlich als Niststätte für Höhlenbrüter, wie Blaumeise (*Parus caeruleus*) und Star (*Sturnus vulgaris*), sowie ggf. als Quartier für Fledermäuse verloren.

Durch das Anbieten von künstlichen Niststätten in Form von Nistkästen bzw. von Fledermauskästen, im Rahmen von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), kann eine Kompensation des Niststätten- bzw. Quartierverlustes erfolgen.

Für den Verlust der drei Höhlenbäume sollten als geeignete Ausgleichsmaßnahme acht Höhlennistkästen an verbleibenden Gehölzen oder Gebäuden installiert werden. Die Art der Nistkästen ist an die festgestellten bzw. zu erwartenden Vogelarten anzupassen. Es sollten Vogelnistkästen mit Fluglochweiten von 45 mm (u.a. Star), 32 mm (u.a. Kohlmeise, Haussperling) und 26 mm (u.a. Blaumeise) vorgesehen werden.

Bei Verlusten von Niststätten des Haussperlings sind diese ebenfalls in der entsprechenden Zahl in Form von Höhlennistkästen (Fluglochweite 32 mm) an verbleibenden Gebäuden auszugleichen. Zusätzlich könnten Halbhöhlennistkästen, die von weiteren an Gebäuden brütenden Arten genutzt werden können, installiert werden.

Bei Hinweisen auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse sind Verluste ebenfalls durch das Anbringen von Fledermauskästen zu kompensieren.

Mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass die Funktion der Fortpflanzungsstätten für Höhlenbrüter und für Fledermäuse in einem engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

6.3.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestandssituation

Das Plangebiet gehört laut Landschaftsplan der Gemeinde Blankenfelde zur historischen Dorf- und Siedlungslage, die teilweise überprägt ist und nicht mehr erlebbare Dorfstrukturen aufweist. Die Aufenthaltsqualität wird als gering bis mittel eingestuft. Landschafts- und raumprägende Elemente sind die Alleen/Baumreihen in der Blankenfelder Dorfstraße und Zossener Damm. Zugleich sind diese beiden Straßen als Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen dargestellt, wodurch die Erlebbarkeit des Ortsbildes beeinträchtigt wird.

Das Flurstück 384 im geplanten Sondergebiet ist mit einem zweigeschossigen Einkaufsmarkt am Zossener Damm, einem eingeschossigen Verkaufspavillon an der Blankenfelder Dorfstraße sowie einer ebenerdigen Stellplatzanlage bebaut. Die Vorzonen zum öffentlichen Straßenland sind gärtnerisch mit Zierpflanzungen v.a. von Sträuchern und Hecken gestaltet und am östlichen und nördlichen Rand der Stellplatzanlagen befinden sich Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen, die die Anlage eingrünen. Auf diesem Flurstück zählen zu den größeren, für die dörflich geprägte Ortslage charakteristischen Bäumen, die Bäumen mit den Nummern 13, 18, 19 und 74 (Roskastanien), 20 (Ulme), 108 (Esche) und 111 und 112 (Linden). Auch die Bäume mit den Nummern 14 und 16 zählen zu den typischen Siedlungsbäumen dörflicher Lagen.

Die Flurstücke 14/2 und 15/2 sind mit einem eingeschossigen Zweckbau und Parkplatz bebaut, der u.a. von einem gastronomischen Betrieb genutzt wird. Auf der Gebäuderückseite findet sich auf dem Flurstück 307 ein schmaler Gehölzsaum.

Die privaten Grundstücke mit den Flurstücksnummern 302, 304, 306, 371 und 372 an der Wilhelm-Grunwald-Straße sind unbebaute, brachliegende Grünflächen mit ruderalen Wiesen, Laubgebüsch und einschichtigen Baumgruppen aus nicht heimischen Baumarten. Der Gehölzaufwuchs ist durch Sukzession entstanden. Gebietsprägende ältere Bäume im Bereich dieser privaten Grünflächen sind die Bäume mit den Nummern 7 (alte Robinie) und auch Teile der Baumgruppe auf einer Aufschüttung.

Prägend für das Ortsbild sind die alten Alleegebäude der Blankenfelder Dorfstraße und des Zossener Damms, die in Wiesenstreifen gepflanzt sind. Zu berücksichtigen sind ferner die historischen und das Ortsbild prägenden Bauwerke und Freianlagen im nahen Umfeld des Geltungsbereichs. Hierzu zählen die Dorfkirche südlich Zossener Damm, die Alte Aula mit Resten des ehemaligen Schlossparks östlich am Geltungsbereich angrenzend sowie die Alte Brennerei nördlich Wilhelm-Grunwald-Straße (vgl. Abb. 3: Dörfliche Strukturen im historischen Dorfkern Blankenfelde in Kap. 6.3.4).

Zulässige Situation nach verbindlichem Planungsrecht

Der Bebauungsplan B1 lässt eine Nutzung der bisherigen Grün- und Freiflächen als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer dreigeschossigen Bebauung zulässig. Einschließlich von Nebenanlagen können bis zu 80 % des Mischgebiets überbaut werden.

Die folgenden Festsetzungen sorgen für die ortsbildgerechte Gestaltung im Mischgebiet:

- Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzung und zu erhaltende Pflanzungen bzw. Bäume.
- Begrünung von mindestens 15% der Grundstücksfläche.
- Anpflanzung von mindestens einem Großbaum je 5 Kfz-Stellplätze.
- Verwendung standortgemäßen und einheimischen Gehölzarten für die Pflanzgebote.
- Festsetzung der Begrünung ungliederter Fassaden durch Selbstklimmer oder Rankgehölze mit Kletterhilfen.

Bewertung

Im Vergleich zur Bestandssituation wird die geplante Festsetzung eines Sondergebietes mit einer GRZ von 0,4 und einer baulichen Nutzung inkl. Stellplatz- und Nebenanlagen zu einer Überbauung von bis zu 85 % zu einem Verlust von privaten Grünflächen und Eingriffen in den Baumbestand führen.

Im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 werden Pflanzgebote für flächige Anpflanzungen und Bäume zu großen Teilen überplant. Die festgesetzte Pflanzdichte von einem Baum je fünf Kfz-Stellplätze wird durch die Festsetzung von acht Bäumen für die Stellplatzanlage im Bebauungsplan-Vorentwurf deutlich unterschritten. Eine Fassadenbegrünung ist im Bebauungsplan-Vorentwurf B 22 nicht vorgesehen.

Insgesamt können Eingriffe in den Baumbestand nur teilweise vermieden werden. Als erheblich einzustufen sind nach gegenwärtigem Planstand die Verluste innerhalb der geplanten Baugrenze und entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs durch die geplanten Erschließungsmaßnahmen. Außerdem ist geplant, den Baum Nr. 24 der geschützten Lindenallee Blankenfelder Dorfstraße für die Anlage der Zufahrt zu fällen. Für die Vermeidung von Eingriffen in den Alleebaumbestand wurden alternative Anordnungen der Zufahrt von der Vorhabenträgerin geprüft, sind aber unter Berücksichtigung der Möglichkeiten für den Anlieferungsverkehr nicht realisierbar.

Auf der Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfs B 22 werden Bäume in den Flächen zur Erhaltung von Bäumen und z.T. in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen gesichert. Im weiteren Bebauungsplanverfahren sollte insbesondere in Abstimmung mit der Entwässerungsplanung geprüft werden, ob weitere Bäume erhalten und zusätzliche neue Bäume im Bereich der Stellplatzanlage gepflanzt werden können. Dabei sollte auch geprüft werden, ob eine ausreichende Eingrünung durch Sträucher und Bäumen zum benachbarten Grundstück mit der Alten Aula und den Resten des ehemaligen Schlossparks möglich ist.

Der genaue Verlust von Bäumen und die notwendigen Ersatzpflanzungen im geplanten Sondergebiet und in den Verkehrsflächen werden im Rahmen der Entwurfsplanung bewertet.

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

Bestandssituation/ verbindliches Planungsrecht

Im Bestand fallen Abfälle und Abwässer für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen an. Auf den unbebauten privaten Grünflächen fallen keine Abfälle und Abwässer an.

Nach dem Bebauungsplan B 1 sind Abfälle und Abwässer für ein Mischgebiet auf der gesamten Baugebietsflächen zulässig.

Bewertung

Da die Ansiedlung von emittierenden und mit Gefahrstoffen verbundenen Gewerbe- und Industrieansiedlung nicht möglich ist, ist nicht zu befürchten, dass anfallende Abfälle oder ihre Beseitigung und Verwertung zu besonderen Umweltisiken führen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Abfälle des geplanten großflächigen Einzelhandels ordnungsgemäß getrennt und entsorgt und Belastungen für die Nachbarschaft ausgeschlossen werden. Zur Entwässerungsplanung siehe Kapitel 6.3.5.

6.3.10 Schutzgut Luft einschließlich Luftqualität

Für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow liegen keine Luftreinhalte- und Aktionspläne vor.

Das Verkehrsgutachten W&K Ingenieurgesellschaft mbH 2025 prognostiziert auf der Grundlage einer Verkehrszählung an der Grundstückszufahrt des bestehenden EDEKA-Marktes und einer Verkehrsprognose inkl.

Auswirkungen des Vorhabens bis 2030 zusätzliche 2.673 Kfz-Fahrten pro Tag. Ob diese Mehrverkehre zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Luftqualität und zu Belastungen für empfindliche Nutzungen im Wirkraum des Planvorhabens führen, sollte in einem Immissionsgutachten zum Bebauungsplan-Entwurf ermittelt werden.

6.3.11 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Bestandssituation

In der Brandenburger Bau- und Bodendenkmalliste finden sich folgende Einträge, die für die Planung relevant sind:

- Bodendenkmal Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Siedlung deutsches Mittelalter, Kirche deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit (Nr. 130007):
- Gutsbrennerei (ID 09107217) Blankenfelder Dorfstraße 86
- Dorfkirche (ID 09105265) Blankenfelder Dorfstraße 50.

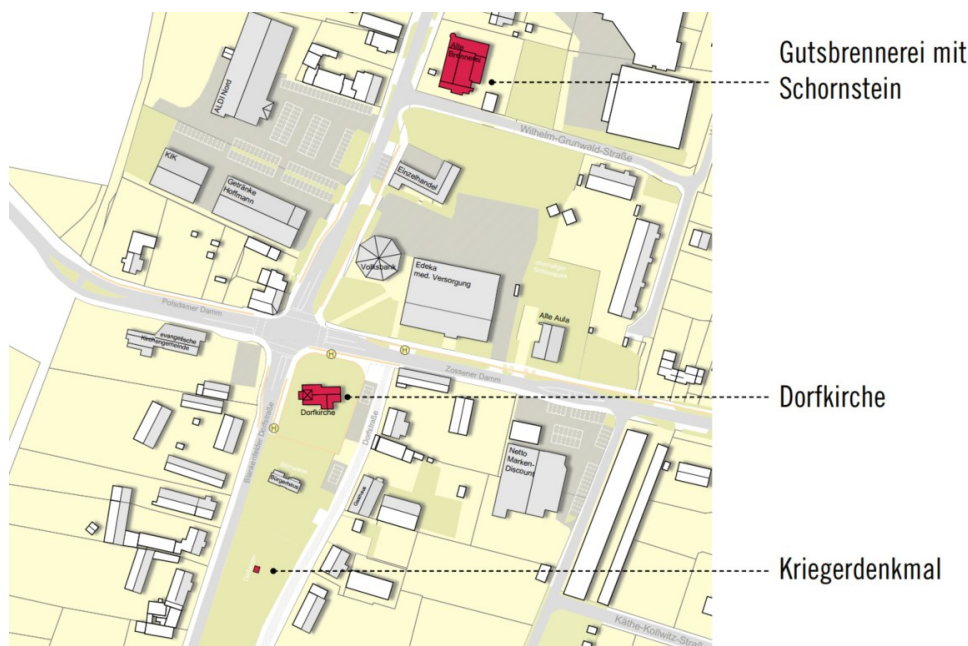


Abbildung 10: Rahmenbedingungen Siedlungsstruktur und Baudenkmale (Quelle: Gemeinde Blankenfelde – Konzept Entwicklung hist. Dorfkern/ Neugestaltung des ansässigen Einzelhandels (EDEKA))

Bewertung

Bodendenkmale sind nach BbgDSchG §§ 1 (1), 2 (1)-(3), 7 (1) im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis oder Plangenehmigung und – im Falle erteilter Erlaubnis – ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (BbgDSchG §§ 7 (3), 9 und 11 (3)). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (BbgDSchG § 9 (3)). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist nach BbgDSchG §§ 7 (3) und 11 (3) der Veranlasser kostenpflichtig.

Die Anforderung aus dem Städtebaulichen Konzept den Baukörper des neuen Einzelhandelsmarktes an der Blankenfelder Dorfstraße hinter die Bauflucht der Alten Brennerei zurückzusetzen, wurde im Aufstellungsverfahren durch die Vorhabenträgerin geprüft. Die geänderte Bauflucht verläuft jetzt auf Höhe Alte Brennerei. Aus funktionalen Gründen ließ sich keine weitere Verlagerung der Bauflucht möglich machen.

Durch die Verlagerung des geplanten Einzelhandelsmarktes auf die Nordseite des geplanten Sondergebietes hält die Bebauung einen großen Abstand zur Dorfkirche. Die geplante Festsetzung einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und der Pflanzflächen gewährleistet gegenüber der Dorfkirche eine platzartige Gestaltung entlang Zossener Damm und eine Eingrünung der Einzelhandelsmarktfäche.

6.3.12 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan B 1 ergeben sich Wechselwirkungen durch die mögliche Zunahme der befestigten Flächen. Dadurch sind weniger Vegetationsflächen mit vielfältigen Naturhaushaltswirkungen möglich. Allerdings liegen die Zunahmen nur in einem Bereich von 5% und umfassen auch die Mulden-Rigolen-Systeme. Da diese begrünt werden sollen und außerdem die Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen sind, können diese Zunahmen kompensiert werden.

Erhebliche Wechselwirkungen bestehen nach gegenwärtigem Planungsstand zwischen der Herstellung des Mulden-Rigolensystems, wenn dadurch erheblich weniger klima-, biotop- und landschaftsbildwirksamer Bäume im Sondergebiet erhalten und neu angepflanzt werden können. Diese Wechselwirkungen werden als erheblich eingestuft, weshalb mögliche Alternativen zu prüfen sind, die sowohl die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf dem Grundstück, als auch die Verminderung der Auswirkungen auf Baumbestand und Neupflanzungen ermöglichen (vgl. Kapitel 6.3.5 Wasser und 6.3.6 Klima).

6.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Da für das Planungsgebiet mit dem rechtskräftig festgesetzten Bebauungsplan B 1 bereits Baurecht besteht (vgl. Kap. 3.1) ist bei der Prüfung der Umwelterheblichkeit und der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht die Bestandssituation zum Zeitpunkt der Planaufstellung, sondern die planungsrechtlich zulässige Art und das mögliche Maß der baulichen Nutzung maßgeblich. Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich daher nur dann, wenn das neu zu schaffende Planungsrecht eine intensivere bauliche Nutzung als das bestehende zulässt. Damit ist hinsichtlich der Bewertung der Neuplanungen zu prüfen, ob sich das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ändert und/oder, ob Abweichungen gegenüber den festgesetzten Bebauungsplänen geplant sind.

Der Bestand muss jedoch auch betrachtet werden, um den Schritt der Vermeidung von Beeinträchtigungen sachgerecht prüfen zu können.

Die konkrete Bewertung von Eingriff und Ausgleich erfolgt im nachfolgenden Planungsschritt, wenn die Planungen für den Bebauungsplan-Entwurf vorliegen.

6.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planvorhaben steht im Einklang mit dem Zielen des FNP der Gemeinde. Der geplante großflächige Einzelhandelsmarkt benötigt die Flächen in dem Umfang wie sie im Bebauungsplan-Vorentwurf B 22 festgesetzt sind.

Im Zuge der Entwicklung der städtebaulichen Konzeption wurden anderweitige Möglichkeiten der Anordnung des Einkaufsmarktes und der Grundstückszufahrt geprüft. Der Standort des Marktes auf der Nordseite des geplanten Sondergebiets hat sich dabei als Vorzugsvariante herausgestellt.

6.6 Zusätzliche Angaben

6.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Auf der Grundlage einer Luftbildauswertung und einer terrestrischen Überprüfung am 14.08.2025 durch Dr. Hanna Köstler hat die bgmr Landschaftsarchitekten GmbH den Biotopbestand flächendeckend im Maßstab 1:500 am Nahversorgungsstandort an der Blankenfelder Dorfstraße kartiert und kartografisch dargestellt (vgl. Karte im

Anhang des Umweltberichts). Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte nach den Biotopcodes gemäß Biotoptypenliste Brandenburg 2025.

Im Oktober 2024 wurde durch die bgmr Landschaftsarchitekten GmbH mit Heinrich Hartong, Büro für Umwelt und Landschaftsplanung das „Tierökologische Gutachten zur Brutvogel- und Reptilienfauna sowie Baumhöhlen“ erstellt. Zur Methodik und zu den Ergebnissen siehe den Bericht in der Anlage des Umweltberichts.

6.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung, einschließlich Ausgleichsmonitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen (nach § 1a Absatz 3 Satz 2) und von vertraglich vereinbarten Maßnahmen oder sonstigen geeigneten Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. Da gemeindeeigene Flächen nicht zur Verfügung stehen, müssen ggf. Maßnahmen auf externen Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Die Auflistung der zu überwachenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfs.

6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Zusammenfassung des Umweltberichts erfolgt im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfs.

6.8 Quellen

Die Quellen zum Umweltbericht werden im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfs aufgeführt.

[illegible]

Stand März 2026

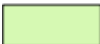
03	Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren
	Ruderalfluren
	032341 Gänsefuß-Melden-Pionierfluren (<i>Atriplicion nitentis</i>), weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung <10%)
05	Gras- und Staudenfluren
	Frischwiesen und Frischweiden
	0511311 ruderales Wiesen, artenreiche Ausprägung, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung <10%)
	Zier-, Scher- und Trittrasen, weitgehend ohne Bäume
	05161 artenreicher Zier-/ Parkrasen
07	Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen
	flächige Laubgebüsche und Baumgruppen
	0715322 einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)
	071022 Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten
10	Grün- und Freiflächen
	Gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen), weitgehend ohne Bäume
	102721 gärtnerisch gestaltete Freiflächen, Anpflanzung von Sträuchern (> 1m Höhe), ohne Bäume
	10273 gärtnerisch gestaltete Freiflächen, Hecke (Formschnitt)
	102731 gärtnerisch gestaltete Freiflächen, Hecke (Formschnitt), ohne Bäume
	Gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen), mit Bäumen
	102722 gärtnerisch gestaltete Freiflächen, Anpflanzung von Sträuchern (> 1m Höhe), mit Bäumen
12	Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen
	Gewerbe-, Industrie-, Handels-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfsfläche
	12310 Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfläche (in Betrieb)
	Verkehrsflächen
	12642 Parkplätze, teilversiegelt
	12653 teilversiegelter Weg (incl. Pflaster)
Grenzen	
	Geltungsbereich B-Plan B22

Abbildung 12: Legende „Biotopbestand am Nahversorgungsstandort an der Blankenfelder Dorfstraße Bebauungsplan B22, Gemeinde Blankenfelde-Mahlow (bgmr Landschaftsarchitekten GmbH im Auftrag des EDEKA-MIHA Immobilien-Service, Stand März 2026)

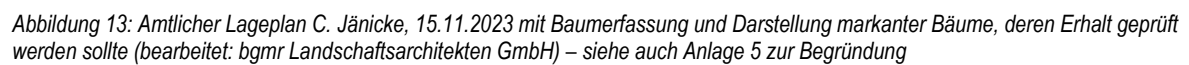


Tabelle 6: Baumerfassung (Grundlage: Vermessungsbüro Jänicke, Stand:15.11.2023)

LfdNr.	Baum-Nr. im Plan	Baumart	Wissenschaftlicher Name	Baum- schutz	Vitalität	Kronen- durchmesser	Stammumfang	Beschreibung
1	64	Zeder	Cedrus spec	nein	1	5,0	0,73	K
2	65	Linde	Tilia spec	ja	2	5,0	1,59	K!, S
3	105	Linde	Tilia spec	ja	3	4,0	1,20	K!, 2
4	106	Linde	Tilia spec	ja	2	6,0	1,69	S, K!
5	139	Linde	Tilia spec	ja	3	3,0	1,14	K!, R
6	223	Linde	Tilia spec	ja	3	3,0	1,23	K!, S, T
7	325	Robinie	Robinia pseudoacacia	ja	1	18,0	10x 0,39-1,14	Seitenstämme entfernt
8	326	Roskastanie	Aesculus hippocastanum	nein	3	5,0	0,35;0,20;0,24	untermaßige Austriebe aus altem, hohlen Stumpfen
9	327	Roskastanie	Aesculus hippocastanum	nein	3	4,0	0,20;0,19	untermaßige Austriebe aus altem, hohlen Stumpfen
10	328	Roskastanie	Aesculus hippocastanum	ja	1	16,0	2,70	S (Morschung und Eisentell im Stamm); sonst schöner Altbaum
11	429	Linde	Tilia spec	ja	1	12,0	1,84	Straßenbaum: K, S am Stammfuß
12	461	Linde	Tilia spec	ja	0	14,0	1,76	Straßenbaum: (R), (oW)
13	795	Roskastanie	Aesculus hippocastanum	ja	0	6,0	1,41	Efeubewuchs
14	796	Baum-Hasel	Corylus colurna	ja	0	5,0	0,74	
15	797	Esche-Ahorn	Acer negundo	nein	0	6,0	4x0,23-0,83	
16	798	Baum-Hasel	Corylus colurna	ja	0	5,0	4x0,20-0,71	oW
17	905	Kirsch-Pflaume	Prunus cerasifera	nein	1	4,0	0,25;0,33;0,36	H (vor Jahren gekappt, wächst gut nach), untermaßig
18	906	Roskastanie	Aesculus hippocastanum	ja	0	6,0	1,06	
19	907	Roskastanie	Aesculus hippocastanum	ja	0	8,0	0,73	S, oW, steht sehr dicht an Nr. 20
20	908	Ulme	Ulmus spec.	ja	0	8,0	0,69;0,52	T, steht sehr dicht an Nr. 19
21	909	Linde	Tilia spec	ja	0	2,0	1,98	Straßenbaum (Allee?): A, K, oW
22	912	Linde	Tilia spec	ja	0	2,4	2,43	Straßenbaum: A
23	913	Linde	Tilia spec	ja	0	6,0	0,59	Straßenbaum: untermaßig, (K, A, T)
24	914	Linde	Tilia spec	ja	0	12,0	1,23	Straßenbaum: A, K mit M
25	1128	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	ja	0	5,0	0,67	A, H
26	1129	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	nein	0	4,0	0,59	untermaßig
27	1130	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	nein	0	4,0	0,57	untermaßig
28	1131	Kirsche, Traube	Prunus spec.	nein	0	7,0	0,37;0,32	H, T, untermaßig
29	1132	Kirsche, Traube	Prunus spec.	nein	2	5,0	4x0,23-0,43	H, Pilz!, untermaßig
30	1133	Robinie	Robinia pseudoacacia	ja	0	14,0	4x0,93-1,15	T, A
31	1134	Roskastanie	Aesculus hippocastanum	nein	0	4,0	0,35;0,20;0,24	steht bedrängt, untermaßig
32	1135	Robinie	Robinia pseudoacacia	nein	2	6,0	0,51	Zaun eingewachsen
33	1136	Ulme	Ulmus spec.	ja	0	9,0	0,67;0,63	
34	1137	Ulme	Ulmus spec.	nein	0	4,0	0,46	untermaßig
35	1138	Robinie	Robinia pseudoacacia	nein	1	5,0	0,39	T!, untermaßig
LfdNr.	Baum-Nr. im Plan	Baumart	Wissenschaftlicher Name	Baum- schutz	Vitalität	Kronen- durchmesser	Stammumfang	Beschreibung
36	1139	Robinie	Robinia pseudoacacia	ja	0	10,0	0,83;0,52	(T, A)
37	1140	Robinie	Robinia pseudoacacia	nein	0	7,0	0,41	untermaßig
38	1141	Robinie	Robinia pseudoacacia	nein	0	6,0	0,57	untermaßig
39	1142	Esche?	Fraxinus spec.?	nein	4	9,0	0,39;2x0,25	abgestorben
40	1143	Eschen-Ahorn	Acer negundo	nein	1	7,0	0,65	T, H
41	1144	Robinie	Robinia pseudoacacia	ja	1	6,0	0,97	T, H
42	1145	Eschen-Ahorn	Acer negundo	nein	2	4,0	0,39;2x0,25	T, H
43	1146	Robinie	Robinia pseudoacacia	nein	1	4,0	0,42	T, untermaßig
44	1147	Robinie	Robinia pseudoacacia	nein	1	3,0	0,42	T, untermaßig
45	1148	Robinie	Robinia pseudoacacia	ja	2	6,0	0,62;0,47	T!, untermaßig
46	1149	Eschen-Ahorn	Acer negundo	nein	2	7,0	0,44	steht sehr dicht an Nr. 50
47	1150	Eschen-Ahorn	Acer negundo	nein	2	6,0	0,51	Ngg!, K
48	1151	Robinie	Robinia pseudoacacia	ja	0	8,0	1,07	(T)
49	1152	Eschen-Ahorn	Acer negundo	nein	0	5,0	0,43	Ngg, T
50	1153	Robinie	Robinia pseudoacacia	nein	0	7,0	0,58	(Ngg, T), untermaßig
51	1154	Ulme	Ulmus spec.	nein	0	5,0	0,58	steht bedrängt, untermaßig
52	1155	Eschen-Ahorn	Acer negundo	nein	0	12,0	4x0,54-1,10	T, H
53	1156	Roskastanie	Aesculus hippocastanum	nein	0	7,0	0,34;0,28;0,24	H, untermaßig
54	1157	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	nein	0	6,0	0,53	H, steht bedrängt, untermaßig
55	1158	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	ja	3	8,0	0,63	Riss, Morschung
56	1159	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	nein	0	7,0	0,57	Z, untermaßig
57	1160	Ulme	Ulmus spec.	ja	0	6,0	0,73	steht bedrängt, nah am Zaun
58	1170	Eschen-Ahorn	Acer negundo	nein	0	8,0	1,05	
59	1171	Eschen-Ahorn	Acer negundo	nein	0	5,0	0,68	
60	1172	Robinie	Robinia pseudoacacia	nein	2	5,0	0,43	Zaun eingewachsen, T, untermaßig
61	1174	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	nein	0	5,0	0,39	H, untermaßig
62	1175	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	ja	0	9,0	0,82	H
63	1176	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	nein	0	4,0	0,41	H, untermaßig
64	1177	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	ja	0	8,0	0,62	H
65	1178	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	nein	0	3,0	0,32	H, untermaßig
66	1179	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	nein	0	7,0	0,48	H, untermaßig
67	1180	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	nein	0	6,0	0,48	H, untermaßig
68	1181	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	nein	3	4,0	0,30	H, untermaßig
69	1182	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	nein	0	6,0	0,42	H, untermaßig
70	1183	Kirsch-Pflaume	Prunus cerasifera	nein	1	8,0	0,42;0,32	H, untermaßig
71	1184	Eschen-Ahorn	Acer negundo	nein	3	11,0	4x0,31-0,92	S, A, T!, Bruchgefahr
72	1185	Apfel	Malus domestica	nein	0	6,0	0,49	H
73	1186	Robinie	Robinia pseudoacacia	ja	2	13,0	1,08;0,69	T, A
74	1247	Roskastanie	Aesculus hippocastanum	ja		8,0	1,07	
75	1617	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	ja	0	9,0	1,05	Z, T
76	1618	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	ja	0	11,0	1,29	Parkplatz auf Wurzelraum

LfdNr.	Baum-Nr. im Plan	Baumart	Wissenschaftlicher Name	Baum- schutz	Vitalität	Kronen- durchmesser	Stammumfang	Beschreibung
77	1619	Roskastanie	Aesculus hippocastanum	ja	0	14,0	2,73	K mit M, schöner Altbaum
78	1620	Roskastanie	Aesculus hippocastanum	ja	2	14,0	1,93	Morschung am Stammfußl, Ngg, K
79	1621	Roskastanie	Aesculus hippocastanum	ja	0	9,0	1,31	K
80	1622	Kirsche, Traube	Prunus spec.	?	2	8,0	0,39;0,69	T, K, steht bedrängt
81	1623	Eschen-Ahorn	Acer negundo	nein	0	16,0	1,83	K
82	1624	Birke	Betula spec.	-	-	-	0,60	gefällt
83	1625	Roskastanie	Aesculus hippocastanum	ja	0	7,0	0,88	
84	1700	Robinie	Robinia pseudoacacia	ja	0	8,0	0,31;0,89	
85	1701	Robinie	Robinia pseudoacacia	ja	0	9,0	0,60;0,62	
86	1702	Robinie	Robinia pseudoacacia	nein	2	8,0	0,38	T, A, untermaßig
87	1703	Robinie	Robinia pseudoacacia	ja	2	12,0	4x0,63-0,73	T, A
88	1704	Robinie	Robinia pseudoacacia	ja	3	12,0	0,39;0,68;0,30	Tl, A
89	1705	Robinie	Robinia pseudoacacia	ja	3	8,0	0,69;0,52	T, A
90	1706	Roskastanie	Aesculus hippocastanum	ja	0	6,0	0,76	S, (K mit M)
91	1707	Robinie	Robinia pseudoacacia	nein	0	6,0	0,45	untermaßig
92	1708	Robinie	Robinia pseudoacacia	nein	1	4,0	0,43	S, oW, untermaßig
93	1709	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	nein	0	6,0	0,40	Z, H, untermaßig
94	1710	Robinie	Robinia pseudoacacia	nein	1	3,0	0,32	Nachbargrundstück: Zaun eingewachsen, untermaßig
95	1711	Robinie	Robinia pseudoacacia	nein	1	3,0	0,35	Zaun eingewachsen, T, A, untermaßig
96	1712	Robinie	Robinia pseudoacacia	nein	0	6,0	0,37	steht sehr bedrängt, untermaßig
97	1713	Robinie	Robinia pseudoacacia	nein	0	9,0	0,33	steht sehr bedrängt, untermaßig
98	1714	Robinie	Robinia pseudoacacia	nein	0	6,0	0,40	steht sehr bedrängt, untermaßig
99	1715	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	nein	1	8,0	0,37;0,47	Zaun eingewachsen, untermaßig
100	1716	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	nein	1	8,0	0,46	T, H, untermaßig
101	1717	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	nein	1	7,0	0,49	oW, H, untermaßig
102	1718	Robinie	Robinia pseudoacacia	nein	1	10,0	0,41;0,52	T, A, untermaßig
103	1719	Robinie	Robinia pseudoacacia	nein	1	8,0	0,56	T, A, untermaßig
104	1722	Robinie	Robinia pseudoacacia	nein	1	5,0	0,40	steht bedrängt, untermaßig
105	1723	Robinie	Robinia pseudoacacia	ja	2	8,0	0,95;0,47	Tl, H
106	1724	Robinie	Robinia pseudoacacia	nein	1	9,0	0,54	T, A, untermaßig
107	1725	Robinie	Robinia pseudoacacia	nein	0	8,0	0,58	T, untermaßig
108	1736	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	ja	0	12,0	0,84	(T, A)
109	1737	Robinie	Robinia pseudoacacia	ja	2	8,0	0,79	T, A
110	1738	Robinie	Robinia pseudoacacia	nein	4	6,0	0,91	fast tot
111	1739	Linde	Tilia spec	ja	0	16,0	1,01;1,09	(T)
112	1740	Linde	Tilia spec	ja	0	14,0	1,37	(K, T)
113	1741	Robinie	Robinia pseudoacacia	ja	1	10,0	4x0,32-1,40	Tl
114	1743	Robinie	Robinia pseudoacacia	ja	2	4,0	0,27;0,21;0,30	T
115	1744	Robinie	Robinia pseudoacacia	nein	2	5,0	0,33	T, A, untermaßig
LfdNr.	Baum-Nr. im Plan	Baumart	Wissenschaftlicher Name	Baum- schutz	Vitalität	Kronen- durchmesser	Stammumfang	Beschreibung
Bäume auf benachbarter Wohnanlage								
116	2000	Hänge-Birke	Betula pendula	ja	0	8,0	0,80	Z
117	2001	Robinie	Robinia pseudoacacia	ja	1	16,0	1,92	Kl, Ngg
118	2002	Linde				10,0	3,05	Bäume der Wohnanlage
119	2003	Ahorn				16,0	1,06	Bäume der Wohnanlage
120	2004	Robinie				12,0	1,65	Bäume der Wohnanlage
121	2005	Wacholder				12,0	1,01	Bäume der Wohnanlage
122	2006	Wacholder				8,0	0,44	Bäume der Wohnanlage
123	2011	Konifere	-	-	-	-	-	gefällt, Standesamtgrundstück Eingangsbereich
124	2012	Wacholder	-	-	-	-	-	gefällt, Standesamtgrundstück Eingangsbereich
125	2013	Konifere	-	-	-	-	-	gefällt, Standesamtgrundstück Eingangsbereich
126	2014	Wacholder	-	-	-	-	-	gefällt, Standesamtgrundstück Eingangsbereich
127	2015	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	ja	0	24,0	4,03	Naturdenkmal Standesamtgrundstück
128	2016	Weide	-	-	-	-	-	gefällt, Standesamtgrundstück Eingangsbereich
129	2017	Tanne	-	-	-	-	-	gefällt, Standesamtgrundstück Eingangsbereich
130	2018	Konifere				2,5	0,26	Eingangsbereich Standesamtgrundstück
Bäume auf benachbarter Verwaltungsfläche								
131	2019	Eibe				4,0	0,19	131 bis 177 Gehölzbestand auf dem Grundstück des Verwaltungsgebäudes; zahlreiche Koniferen, Robinien, mehrere Linden (mitteltalt bis alt); Laubbäume fast alle dicht mit Efeu bewachsen
132	2020	Eibe				3,0	0,17	
133	2021	Konifere				4,0	0,34	
134	2022	Thuja				6,0	0,77	
135	2023	Tanne				6,0	0,61	
136	2024	Tanne				3,0	0,28	
137	2025	Thuja				2,0	0,18;0,12	
138	2026	Eibe				3,0	0,21	
139	2028	Zeder				6,0	1,29	
140	2029	Zeder				4,0	0,85	
141	2030	Konifere				3,0	0,32	
142	2031	Konifere				4,0	0,62	
143	2032	Tanne				6,0	0,81	
144	2033	Konifere				1,0	0,36	
145	2034	Douglasie				6,0	0,70	
146	2035	Tanne				3,0	0,45	
147	2036	Konifere				2,0	0,34	
148	2037	Tanne				4,0	0,58	
149	2038	Douglasie				3,0	0,42	
150	2039	Konifere				6,0	4x0,22-0,70	
151	2040	Robinie				6,0	0,30;0,23	

LfdNr.	Baum-Nr. im Plan	Baumart	Wissenschaftlicher Name	Baum- schutz	Vitalität	Kronen- durchmesser	Stammumfang	Beschreibung
152	2041	Linde				10,0	2,26	
153	2042	Eibe				6,0	0,30;0,25	
154	2043	Ahorn				10,0	1,12	
155	2044	Linde				8,0	1,02	
156	2045	Linde				6,0	0,98	
157	2046	Robinie				8,0	1,06	
158	2047	Robinie				6,0	2,60	
159	2048	Ahorn				6,0	0,86	
160	2049	Ahorn				7,0	0,75	
161	2050	Robinie				8,0	1,56;1,80	
162	2051	Buche				10,0	0,85	
163	2052	Buche				10,0	1,40	
164	2053	Tränenkiefer				4,0	0,30	
165	2054	Konifere				4,0	0,38	
166	2055	Eibe				6,0	0,30	
167	2056	Buche				5,0	0,55	
168	2057	Konifere				4,0	0,37	
169	2058	Birke				14,0	2,57	
170	2059	Buche				5,0	0,82	
171	2060	Konifere				5,0	0,31;0,25	
172	2061	Eibe				5,0	0,48	
173	2062	Buche				6,0	0,74	
174	2063	Eibe				3,0	0,32	
175	2064	Konifere				2,0	4x0,24-0,38	
176	2065	Konifere				2,0	6x0,18-0,32	
177	2066	Eibe				3,0	0,30	

Abkürzung	Bedeutung		
A	Astausbruch	Z	Zwiesel
Habitus	Schäden am Habitus	(...)	geringe Ausprägung
K	Kronenastschnitt	...!	starke Ausprägung
Ngg.	Neigung		
oW	offenes Wurzelwerk		
R	Rindenschäden		
S	Stammschäden		
T	Totholz		
W	Wurzelschäden		

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Ausgeübte Nutzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans steuert künftig Art und Maß der baulichen Nutzung im Sinne des EDEKA Lebensmittelvollsortimenters. Die weiteren bestehenden Nutzungen werden in der Vorhabenplanung nicht weiter berücksichtigt und sind mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes baurechtlich nicht mehr zulässig, faktisch jedoch durch den Bestandsschutz geschützt. Die Bandbreite der Nutzungen wird auf einen Lebensmittelvollsortimenter beschränkt.

7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erlaubt keine Wohnsiedlungsentwicklung, weshalb kein Anwohnerzuwachs und damit verbundener Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen ausgelöst wird.

7.3 Verkehr

Hinsichtlich der äußeren Verkehrserschließung bestehen keine Bedenken. Die Zunahme des Verkehrs durch den geplanten Einzelhandel entspricht den Kapazitäten der vorhandenen Infrastrukturen. Für genauere Informationen siehe Kapitel 0.

7.4 Ver- und Entsorgung

Es kann nach derzeitigem Kenntnisstand von einer gesicherten Ver- und Entsorgung ausgegangen werden. Die Flächen im Geltungsbereich sind bereits durch einen EDEKA-Markt sowie weiterer kleiner gewerblicher Nutzungen bebaut und erschlossen.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

7.6 Kosten und Finanzierung

Der Vorhabenträger hat sich über einen städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, die Planungskosten vollständig zu tragen. Ein Planungsschaden gemäß § 39 f. BauGB ist daher nicht zu berücksichtigen. Die Gemeinde trägt alleine die Kosten für verwaltungsinterne Prozesse im Zuge des Planverfahrens. Vor Satzungsbeschluss wird zudem ein Durchführungsvertrag geschlossen, der bspw. die Kostenübernahme für die Erschließung oder ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen regelt.

Die Auswirkungen des Planvorhabens werden anhand der im weiteren Verfahren zu ermittelten, auch fachgutachterlichen Ergebnisse, vertiefend ergänzt.

7.7 Natur, Landschaft, Umwelt

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist der Begründung des Bebauungsplans als gesonderter Teil beigelegt. Zum Zeitpunkt des Vorentwurfs liegt die umweltfachliche Bewertung als Untersuchungsrahmen (Scoping) zum Umweltbericht vor. Die Inhalte sind in Kapitel 6 der Begründung dargestellt.

8 Verfahren

Städtebauliches Konzept

Mit Beschluss vom 25. Mai 2023 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow das städtebauliche Konzept „Blankenfelde - Entwicklung historischer Dorfkern - Neugestaltung EDEKA“ beschlossen (Beschluss-Nr. GV 6/2023). Das städtebauliche Konzept ist damit selbstbindende Grundlage für künftige Planungen, die unmittelbar mit der Entwicklung des historischen Dorfkerns Blankenfelde im Zusammenhang stehen und damit zentrale Planungsgrundlage für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. B 22.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow hat in ihrer Sitzung am 29. Juni 2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans B 22 „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. GV 24/5/2023, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 10/2023 vom 10. Juli 2023, 18. Jahrgang, S. 9).

Da die Planungen zum Bebauungsplan B 22 aus dem bestehenden Flächennutzungsplan nicht entwickelt werden können (vgl. hierzu § 8 Abs. 2 BauGB) erfolgte analog hierzu der Beschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes - Änderung „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Blankenfelder Dorfstraße“ am 28. September 2023 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. (Beschluss-Nr. GV 41/6/2023, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 13/2023 vom 18. Oktober 2023, 18. Jahrgang, S. 3)

Erarbeitung des Vorentwurfes

Der Beschluss zur öffentlichen Auslage nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow am _____.2026. Die öffentliche Beteiligung findet im Zeitraum vom _____.2026 bis _____.2026 statt.

Wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

Erarbeitung des Entwurfes

Wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

9 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) in der Fassung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2021 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])