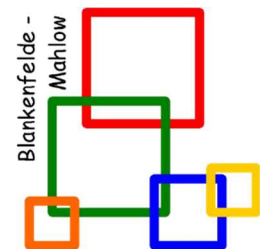




Gemeinde Blankenfelde-Mahlow



**6. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Vorentwurf)**

- Begründung -

Stand 27. Juli 2020

Impressum

Auftraggeber:



Luiten van der Valk Beheer BV
Vertreten durch:
Van der Valk Hotel Berlin-Brandenburg GmbH
Eschenweg 18
15827 Blankenfelde-Mahlow

Auftragnehmer:



Stadtplanung B. Krause
Neue Bahnhofstraße 9-10
10245 Berlin
Tel. 030 97 00 23 15

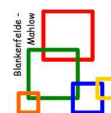
in Zusammenarbeit mit

Dipl.-Ing. Gotje Skujin
Freie Landschaftsarchitektin
Alpnacher Weg 8
13089 Berlin

Verfasser:

Bettina Krause
Florian Krawen
Gotje Skujin (Umweltbelange)

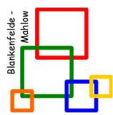
27. Juli 2020



INHALTSVERZEICHNIS

I. BEGRÜNDUNG

I.1	Einleitung	...01
I.1.1	Veranlassung	...01
I.1.2	Lage und Kurzcharakteristik des Änderungsbereiches	...02
I.2	Der Flächennutzungsplan im Rahmen der kommunalen Planung	...04
I.2.1	Funktionen der Flächennutzungsplanung	...04
I.2.2	Rechtliche Bedeutung	...05
I.2.3	Planungshorizont	...06
I.2.4	Landschaftsplanung und Umweltbelange in der Planung	...07
I.2.5	Verfahrensablauf	...08
I.2.6	Darstellungssystematik	...10
I.3	Einbindung in die Landesplanung und die regionale Entwicklung sowie Bindungen aus Fachplanungen	...11
I.3.1	Landesplanung	...11
I.3.2	Regionalplanung	...15
I.3.3	Sonstige Bindungen aus übergeordneten Planungen	...15
I.3.4	Nachbargemeinden	...16
I.4	Kommunale Planungsgrundlagen	...18
I.4.1	Flächennutzungsplan 2011	...18
I.4.2	Änderungen des Flächennutzungsplans	...19
I.4.3	Verbindliche Bauleitpläne	...21
I.5	Bestandssituation im Änderungsbereich	...22
I.6	Ziele und Zwecke der FNP-Änderung	...24
I.7	Inhalte der FNP-Änderung	...25
I.7.1	Sondergebiet „Hotel“	...25
I.7.2	Gewerbliche Baufläche	...26
I.7.3	Geschütztes Biotop	...26
I.7.4	Kennzeichnung von Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen	...27
I.7.5	Integration des Landschaftsplans in den FNP-Änderungsbereich	...27
I.7.6	Flächenbilanz	...28

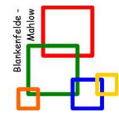


II. UMWELTBELANGE

II.1	Einleitung	...29
II.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes	...29
II.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	...31
II.2.1	Bestand / Bewertung / Prognose bei Durchführung der Planung	...31
II.2.1.1	Schutzgut Geologie / Relief	...31
II.2.1.2	Schutzgut Boden	...31
II.2.1.3	Schutzgut Wasser	...32
II.2.1.4	Schutzgut Klima / Luft	...32
II.2.1.5	Schutzgut Arten / Biotope (Flora und Fauna)	...33
II.2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	...34
II.2.1.7	Schutzgebiete	...35
II.2.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	...35
II.2.1.9	Schutzgut Mensch	...35
II.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	...35
II.2.3	Geplante Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	...36
II.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	...38

III. ANHANG

Abkürzungsverzeichnis	...39
Quellenverzeichnis	...41



I. BEGRÜNDUNG

I.1 Einleitung

I.1.1 Veranlassung

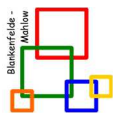
Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow wurde im Jahr 2011 rechtswirksam. Das Van der Valk Hotel Berlin-Brandenburg existierte zu diesem Zeitpunkt bereits seit mehr als 15 Jahren am aktuellen Standort. Auch das einige Jahre später errichtete Konferenzzentrum, das an das Hotel angeschlossen ist, bestand bereits seit fast 10 Jahren.

Der rechtswirksame FNP der Gemeinde stellt den Hotelstandort überwiegend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dar. Von dieser Darstellung sind die Gebäude erfasst, allerdings nur ein Teil der Stellplatzflächen und der sonstigen Außenanlagen.

Obwohl der nur wenige Kilometer entfernte Flughafen Berlin-Brandenburg noch nicht in Betrieb ist, ist die Auslastung des Hotels sehr gut. Wenn Konferenzen stattfinden, werden regelmäßig die Kapazitätsgrenzen erreicht. Der Eigentümer und Betreiber des Hotels beabsichtigt deshalb eine Aufstockung der Bettenkapazitäten. Dies erfordert auch eine Erhöhung der Stellplatzzahl. Außerdem ist der Neubau eines Verwaltungsgebäudes vorgesehen. Darüber hinaus haben sich im Laufe des Hotelbetriebs verschiedene Bereiche des bestehenden Komplexes als nicht optimal erwiesen, wie beispielsweise die Größe des Restaurants, die nicht überdachte Terrasse etc.

Die geplanten baulichen Veränderungen und Erweiterungen können zum Teil nicht innerhalb des im FNP dargestellten Sondergebietes untergebracht werden. Die betroffenen Flächen sind im FNP teilweise als Grünflächen und teilweise als Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Auch ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert nicht. Grundlage für die Baugenehmigungen war zwar ein Bebauungsplan, der allerdings nie rechtskräftig wurde. Die Flächen befinden sich folglich weiterhin im planungsrechtlichen Außenbereich. Da eine Hotelnutzung in der Regel nicht zu den privilegierten Vorhaben im Außenbereich gehört, sondern zu den so genannten sonstigen Vorhaben, kann dort die Änderung oder Errichtung von baulichen Anlagen nur zugelassen werden, wenn öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt werden. Da unter anderem die abweichende Darstellung im FNP gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB ein solcher öffentlicher Belang ist, steht bereits die Darstellung von Teilbereichen als Grünfläche der Änderung des dortigen Bestandes und baulichen Erweiterungen auf diesen Flächen entgegen (siehe Kapitel I.2.2).

Eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Hotel- und Konferenzstandortes ist damit nicht mehr gewährleistet. Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow muss auf diese Situation reagieren, wenn sie nicht städtebauliche Konflikte riskieren will. Im Rahmen der FNP-Änderung sollen deshalb sämtliche bereits durch das Hotel baulich genutzte Flächen und ausreichende zusätzliche Flächen für die kurz- bis mittelfristige Entwicklung des Hotels als Bauflächen bzw. -gebiete dargestellt werden, um für Planungssicherheit zu sorgen und die Zukunft des Standorts zu sichern.



Die FNP-Änderung soll außerdem zum Anlass genommen werden, die fehlerhafte Darstellung von unmittelbar nördlich des Hotels gelegenen Flächen, die für die geplante Erweiterung des angrenzenden Gewerbegebietes vorgesehen sind, zu korrigieren.

Die FNP-Änderung für das Hotelgelände dient als Grundlage für den Bebauungsplan, der aus dem FNP zu entwickeln ist und im Parallelverfahren aufgestellt wird (siehe Kapitel I.2.2).

I.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Änderungsbereiches

Der FNP-Änderungsbereich befindet sich im Südosten der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow im Ortsteil Dahlewitz unmittelbar nordwestlich der Auffahrt von der Bundesstraße B 96 auf die Autobahn A 10 (Berliner Ring). Er umfasst eine Fläche von ca. 6,5 Hektar. Die Fläche liegt im Bereich des rechtswirksamen FNP für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow.

Der Änderungsbereich erstreckt sich von der Autobahnauffahrt in nördlicher und westlicher Richtung. Er umfasst bebaute und unbebaute Teilflächen des aktuellen Betriebsgelände des Van der Valk Hotels Berlin-Brandenburg und angrenzende ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen, die heute brach liegen. Auf dem Hotelgelände befinden sich der aus zwei verbundenen Gebäuden bestehenden Hotelkomplex mit Bettenhaus und Konferenzzentrum sowie zugehörige Stellplatzanlagen und sonstige Freiflächen, wie Wege und sonstige Erschließungsflächen, Grünflächen, Regenrückhaltebecken etc. Im Westen gibt es außerdem mehrere Nebengebäude.

Das Betriebsgelände des Hotels ist vollständig eingezäunt. Der Zaun bildet auf der westlichen Teilfläche die südliche Grenze und auf der südlichen Teilfläche die westliche Grenze des Änderungsbereiches. Die südliche Teilfläche reicht im Süden bis zu einer kleinen Böschung, die die dortige Stellplatzanlage begrenzt, und deren Verlängerung nach Osten. Die östliche Grenze des Änderungsbereiches bildet die Grenze der befestigten Fläche der zu dieser Stellplatzanlage gehörigen Wendeanlage und deren gradlinige Verlängerung nach Südwesten und nach Nordosten bis etwa zum östlichen Ende des Bettenhauses. Weiter nördlich orientiert sich die östliche Grenze des Änderungsbereiches an den befestigten Flächen. Der Änderungsbereich umfasst dort noch die nordöstliche Stellplatzanlage des Hotels. Im Norden verläuft die Grenze des Änderungsbereiches über die brachliegenden ehemaligen Landwirtschaftsflächen. Die Grenze ist dort nicht in der Örtlichkeit ablesbar. Im Westen wird der FNP-Änderungsbereich durch den Zaun des Hotelgeländes und dessen nördliche Verlängerung, ablesbar an einem unbefestigten Weg mit Alleebaumbestand, begrenzt.

Der Änderungsbereich hat eine Ausdehnung von ca. 100 m bis maximal 400 m in West-Ost-Richtung und ca. 100 m bis knapp 350 m in Nord-Süd-Richtung. (Für eine differenzierte Beschreibung und Analyse des Änderungsbereiches siehe Kapitel I.5.)

Während sich unmittelbar an den Änderungsbereich fast ausschließlich Freiflächen (Grünflächen und Brachflächen) anschließen, ist das weitere Umfeld vor allem durch stark befahrenen Straßenverbindungen – Autobahn A 10 und mehrspurig ausgebaute Bundesstraße B 96 –, die eine starke Trennwirkung haben, sowie Gewerbebetriebe mit großflächigen Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet Eschenweg geprägt. Direkt westlich des Hotels jenseits des Eschenwegs befindet sich ein großflächiger Standort von Rolls-Royce Deutschland.

Der Ortskern von Dahlewitz liegt in nordwestlicher Richtung etwas mehr als 1 km vom Änderungsbereich entfernt. In südlicher Richtung beginnt in einer Entfernung von ca. 900 m die Gemeinde Rangsdorf. Der Ortskern dieser Gemeinde ist etwa 2 km (Luftlinie) entfernt. Über den Eschenweg wird nach ca. 1,6 km die Bundesstraße B 96 und nach etwas mehr als einem weiteren Kilometer der Berliner Autobahnring erreicht. Der Änderungsbereich ist damit hervorragend an das überörtliche Straßennetz angebunden.

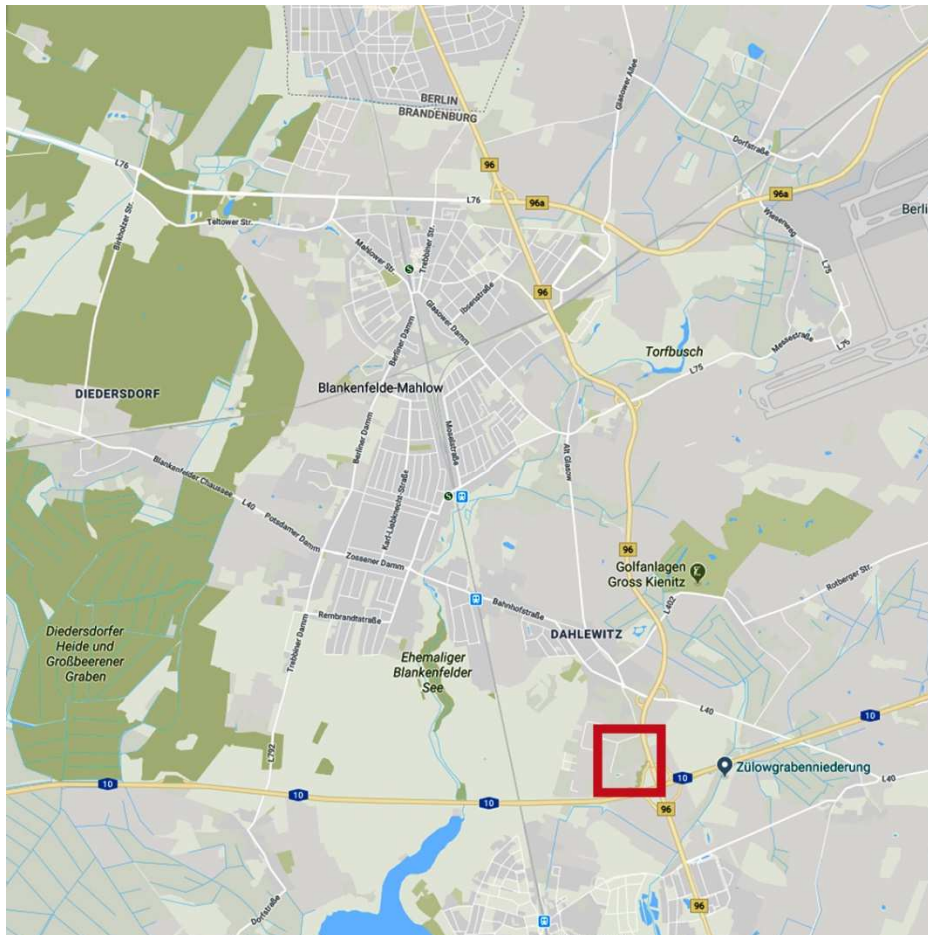


Abb. 1: Lage des Änderungsbereiches (Quelle Kartenausschnitt: Google Maps)

I.2 Der Flächennutzungsplan im Rahmen der kommunalen Planung

I.2.1 Funktionen der Flächennutzungsplanung

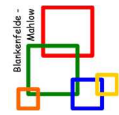
Die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde ist das Ergebnis zahlreicher öffentlicher und privater Aktivitäten. Die Gemeinde besitzt die „Planungshoheit“, das heißt das Recht und die Pflicht, diese Aktivitäten zu leiten, denn nur im Rahmen einer abgestimmten Planung kann ein Ausgleich zwischen den verschiedenen Interessen gefunden werden.

Wichtigstes Instrumentarium zur Gestaltung der Bodennutzung in einer Gemeinde ist die Bauleitplanung. Aufgabe der Bauleitplanung ist es gemäß § 1 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Um diese Aufgabe umsetzen zu können, sind rechtswirksame Pläne, so genannte Bauleitpläne, erforderlich, die sowohl die Gemeinde und sonstigen öffentlichen Planungsträger als auch die Bürger in ihren Vorhaben an bestimmte gemeinsam erarbeitete Zielvorstellungen binden. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Es besteht eine Rechtspflicht zur Aufstellung von Bauleitplänen, wenn diese für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich sind (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Bei den Bauleitplänen wird unterschieden zwischen dem vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan) und dem verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan). Während der Flächennutzungsplan (FNP) lediglich die Art der Bodennutzung in den Grundzügen regelt, haben Bebauungspläne die Aufgabe, daraus für einzelne Teilbereiche der Gemeinde rechtsverbindliche Festsetzungen für die Bebauung oder sonstige Nutzung der Grundstücke zu entwickeln (siehe Kapitel I.2.2). Der Flächennutzungsplan ist also das übergeordnete Planungsinstrument.

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im FNP für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Die Gemeinde ordnet und steuert so in eigener Verantwortung die Bodennutzung für ihr Gemeindegebiet und schafft damit die Grundlage für eine ausgewogene, dem Wohl der Gemeinde dienende, zukunfts- und umweltorientierte Entwicklung.

Wie der Begriff „Flächennutzungsplan“ bereits deutlich macht, stellt der FNP vor allem dar, welche Flächen wie genutzt werden sollen. Es wird noch nicht wie im (nachfolgenden) Bebauungsplan die Bebauung der Grundstücke im Einzelnen geregelt. Vielmehr soll der FNP die Grundkonzeption der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde zum Ausdruck bringen. Damit hat der FNP insbesondere eine Funktion als städtebaulicher Leit- und Zielplan und dient der gegenseitigen Abstimmung und Einigung aller an der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Beteiligten und Interessierten. Die Darstellungen des FNP sind das Ergebnis der Abwägung zwischen den unterschiedlichen öffentlichen und privaten Interessen, Belangen



und Ansprüchen. Dabei hat der Plan die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu beachten (siehe Kapitel I.3).

Wichtigste Aufgabe des FNP ist die Koordinierung der unterschiedlichen Ansprüche an die begrenzte Fläche der Gemeinde. Dazu gehört z. B. die Klärung der Frage, welche Flächen in Zukunft baulich genutzt und welche von Bebauung freigehalten und wichtige Freiraumfunktionen übernehmen sollen. Des Weiteren stellt der FNP dar, welche Teile der Bauflächen überwiegend dem Wohnen, welche dem Gewerbe oder welche sonstigen Nutzungen dienen sollen und wie diese Teile einander zugeordnet sind, damit ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen gewährleistet ist. Schließlich trifft der FNP auch Aussagen zu den Standorten von Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie zu den wichtigsten Verkehrstrassen.

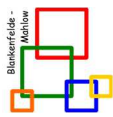
I.2.2 Rechtliche Bedeutung

Die Änderung des FNP für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow erfolgt auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite v. 27.03.2020 (BGBl. I S. 587). Für den FNP gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Wie bereits angesprochen (siehe Kapitel I.2.1), beschränkt sich der FNP auf die Darstellung der wesentlichen Merkmale zur Ordnung der Bodennutzung im Gemeindegebiet und enthält noch keine rechtsverbindlichen Festsetzungen. Der FNP ist im Unterschied zum Bebauungsplan keine Rechtsvorschrift. Er wird nicht als Satzung, sondern als verwaltungsinternes Planwerk beschlossen und ist somit auch nicht allgemeinverbindlich. Die Darstellungen des FNP haben gegenüber dem Bürger keine unmittelbare Rechtswirkung. Ihm erwachsen deshalb aus den Darstellungen weder direkte Rechte (z. B. der Anspruch auf Baugenehmigung für ein bestimmtes Grundstück) noch Einschränkungen (z. B. durch die Darstellung von Grün- oder Gemeinbedarfsflächen) und daraus resultierende Entschädigungsansprüche. Dies ist logisch, da der FNP keine parzellenscharfen Aussagen enthält, d. h. nicht auf einzelne Grundstücke zu beziehen ist.

Verbindlich ist der FNP lediglich für Behörden und Stellen, die bei der Aufstellung als Träger öffentlicher Belange beteiligt werden. Sie haben gemäß § 7 BauGB ihre Planungen insoweit dem FNP anzupassen, als sie dem Entwurf nicht widersprochen haben. Man sagt deshalb etwas vereinfacht, dass der FNP „behördenverbindlich“ ist.

Dennoch hat der FNP weitere rechtliche Wirkungen, die auch den einzelnen Bürger mittelbar betreffen. Von Bedeutung ist vor allem das „Entwicklungsgebot“ für Bebauungspläne: Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne, die dann gegenüber dem einzelnen Bürger rechtsverbindliche Festsetzungen enthalten, aus dem FNP zu entwickeln. „Entwickeln“ bedeutet das Verfeinern der gröberen Planung des FNP durch den Bebauungsplan. Der FNP – als eine Darstellung der Grundzüge der Art der Bodennutzung – ist also die Grundlage für die detaillierteren, grundstücksscharfen rechtsverbindlichen Festsetzungen der städtebaulichen Ordnung. Dabei steht der Gemeinde beim „Entwickeln“ der Bebauungspläne eine



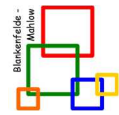
gewisse Gestaltungsfreiheit zu, die es erlaubt, über das Ausfüllen des groben Rasters des FNP hinaus eigenständig in dessen Rahmen zu planen. Das heißt, es ist keine exakte Übereinstimmung mit den Darstellungen des FNP gefordert. Allerdings darf die Gemeinde im Bebauungsplan weder die Grundkonzeption des FNP antasten noch grundsätzlich von seinen Darstellungen abweichen. Wie groß die Gestaltungsfreiheit ist, hängt dabei von der Darstellungsschärfe des FNP ab. Unzulässig wäre es beispielsweise, wenn nach dem FNP für ein bestimmtes Gebiet Wohnbauflächen vorgesehen sind und die Gemeinde nun in einem Bebauungsplan ein Gewerbegebiet ausweisen will. Nicht möglich ist es auch, aus Grün- und Freiflächen Baugebiete zu entwickeln. Dagegen widerspricht es dem Entwicklungsgebot nicht, wenn aus Bauflächen lokale Gemeinbedarfsflächen oder Grünflächen mit lokaler Bedeutung entwickelt werden. Zusammenfassend kann man sagen, dass der FNP also zunächst als Rahmen für die Bebauungsplanung für den einzelnen Bürger eine Relevanz besitzt.

Darüber hinaus ergibt sich eine mittelbare Betroffenheit für den Bürger bei der Genehmigung von Bauvorhaben im „Außenbereich“ gemäß § 35 BauGB, d. h. außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Denn die Darstellungen des FNP stellen einen öffentlichen Belang im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB dar, der der Zulässigkeit eines Außenbereichsvorhabens entgegenstehen kann. Vorhaben, die weder privilegiert sind (privilegiert sind insbesondere Vorhaben, die der primären Zweckbestimmung des Außenbereichs als land- und forstwirtschaftlich zu nutzendes Gebiet und als Erholungslandschaft entsprechen, wie z. B. forstwirtschaftliche Betriebe und Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung) noch begünstigt sind (begünstigt sind außenbereichsverträgliche Vorhaben, die sich auf bestimmte bereits vorhandene, zum Zeitpunkt ihrer Errichtung zulässige bauliche Anlagen, die erweiterten Bestandsschutz genießen, beziehen), sind dort gemäß § 35 Abs. 2 BauGB nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Da bereits eine geringfügige nachteilige Wirkung eine Beeinträchtigung darstellt, kann ein sonstiges Vorhaben, das den Darstellungen des FNP widerspricht, in der Regel nicht genehmigt werden. Den privilegierten Vorhaben des § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB stehen öffentliche Belange dann entgegen, wenn für die Vorhaben an anderer Stelle im Flächennutzungsplan oder in Raumordnungsplänen Ausweisungen erfolgt sind (so genanntes Darstellungsprivileg).

Zur Erlangung der Rechtsverbindlichkeit muss die FNP-Änderung von der Genehmigungsbehörde beim Landkreis genehmigt werden. Kein Bestandteil des FNP, sondern nur ein Anhang, ist die Begründung. Diese nimmt deshalb an der Rechtswirkung der FNP-Änderung nicht teil. Gleiches gilt für nachrichtlichen Übernahmen von Planungen und Nutzungsregelungen nach anderen Vorschriften (z. B. nach dem Bundesnaturschutzgesetz), auf die sich die Rechtswirksamkeit ebenso wenig bezieht.

I.2.3 Planungshorizont

Die Geltungsdauer von Flächennutzungsplänen ist gesetzlich nicht geregelt, sondern muss sich an den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde orientieren. In der Regel wird eine Geltungsdauer von mindestens 10 bis 15 Jahren angestrebt, um für längerfristige Planungssicherheit zu sorgen. Sollten sich im Laufe dieser Zeit die Planungsziele für Teilgebiete ändern, so besteht die Möglichkeit, Änderungsverfahren durchzuführen, um die Planungen den neuen Entwicklungen und Bedürfnissen anzupassen.



Der Planungshorizont des Flächennutzungsplans der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ist etwa das Jahr 2020. Die im rechtswirksamen FNP enthaltene Bevölkerungsprognose und die Bedarfsermittlungen, insbesondere für Infrastruktureinrichtungen, beziehen sich auf das Jahr 2030.

Der FNP stellt allerdings keinen bis zum Jahr 2020 oder 2030 zu realisierenden Zustand dar, sondern dient als langfristiger Rahmen für eine kontinuierliche, in die Zukunft gerichtete, geordnete städtebauliche Entwicklung.

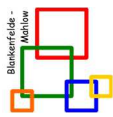
I.2.4 Landschaftsplanung und Umweltbelange in der Planung

Eine große Bedeutung wird heute bei sämtlichen Planungsentscheidungen dem Schutz der Umwelt beigemessen. Das Baugesetzbuch (BauGB) bezeichnet es als eine der Hauptaufgaben der gemeindlichen Bauleitplanung, dazu beizutragen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne, also auch des Flächennutzungsplans, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Die Gemeinden sind zudem verpflichtet, mit Grund und Boden „sparsam und schonend“ umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der Regelkatalog zum Inhalt von Flächennutzungsplänen enthält ausdrücklich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB).

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan bzw. zur FNP-Änderung.

Geltung verschafft wird den Umweltbelangen insbesondere auch über die umweltbezogenen Fachplanungen, zu denen u. a. die Landschaftsplanung gehört. Aufgabe der Landschaftsplanung ist es, die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu formulieren und auf ihre Umsetzung hinzuwirken. Dies geschieht in erster Linie mit Hilfe von gutachterlichen Fachplänen.

Auf der überörtlichen Ebene werden für das Gebiet eines Bundeslandes die zur Verwirklichung naturschutzrechtlicher Ziele erforderlichen Maßnahmen in Landschaftsprogrammen dargestellt. Sie präzisieren auf Landesebene, welche Schutzziele angestrebt und mit welchen Mitteln sie erreicht werden sollen. Denselben Zweck verfolgt auf der zweiten Planungsstufe der Landschaftsrahmenplan für Teile des Landes. Er konkretisiert das Landschaftsprogramm für eine bestimmte Region. Auf der gemeindlichen Ebene werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit Hilfe von Landschaftsplänen verfolgt, die jeweils für die gesamte Gemeinde aufgestellt werden. Der Landschaftsplan enthält Angaben sowohl zum Ist-Zustand von Natur und Landschaft als auch zum erwarteten Zustand, zu den konkre-



sierten Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den Erfordernissen und Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele (§ 9 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz). Die im Landschaftsplan für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen (§ 11 Abs. 3 BNatSchG). Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen wird, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow wurde deshalb parallel zum Flächennutzungsplan ein Landschaftsplan erarbeitet, dessen wichtigste Inhalte im rechtswirksamen FNP integriert sind. Dies betrifft beispielsweise die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die gleichzeitig auch der Minderung, dem Ausgleich bzw. dem Ersatz für die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dienen (siehe unten).

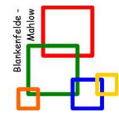
Der Landschaftsplan enthält Darstellungen für das gesamte Gemeindegebiet, also auch für den FNP-Änderungsbereich. Kapitel I.7.4 enthält eine flächenkonkrete Beschreibung dieser Darstellungen. Außerdem werden in diesem Kapitel gegebenenfalls Abweichungen der FNP-Änderung vom Landschaftsplan begründet, wie es in § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG verlangt wird.

Neben den genannten Planungsinstrumenten hat schließlich die Regelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 14 ff. BNatSchG über Eingriffe in Natur und Landschaft eine herausragende Bedeutung für die Bauleitplanung, also auch für die Flächennutzungsplanung. Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Gemäß § 5 Abs. 2a BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB ist bereits im Flächennutzungsplan darüber zu entscheiden, wie zu erwartende Eingriffe ausgeglichen, ersetzt oder gemindert werden können. Damit soll sichergestellt werden, dass Fragen der Eingriffs-Ausgleichsproblematik in einer frühen Planungsphase berücksichtigt werden. Für Darstellungen im Rahmen der FNP-Änderung, mit denen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, müssen deshalb entsprechende Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgehalten werden (siehe auch Kapitel I.7.4 und II.2.3).

I.2.5 Verfahrensablauf

Der Flächennutzungsplan wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufgestellt (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Verfahrensschritte zur Aufstellung und zur Änderung der Bauleitpläne, an die sich die Gemeinde halten muss, hat der Gesetzgeber im Baugesetzbuch geregelt. Dieses enthält u. a. Bestimmungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden an der Planung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Das Änderungsverfahren entspricht gemäß § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich dem Verfahren zur Aufstellung des FNP.

Mit dem Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertreter wird das FNP-Änderungsverfahren eingeleitet. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird dann der Vorentwurf zur FNP-Änderung erstmals der Öffentlichkeit vorgestellt. In diesem Rahmen



kann sich die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren. Darüber hinaus haben die Bürger Gelegenheit, ihre Vorschläge und Kritik zum Vorentwurf der FNP-Änderung vorzubringen.

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

Über die eingehenden Äußerungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange müssen die Gemeindevertreter beraten und im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB, der die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander vorschreibt, entscheiden. Das Ergebnis dieser Abwägung ist die Überarbeitung des Vorentwurfs und die Erstellung eines förmlichen Entwurfs zur FNP-Änderung, der die Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte ist.

Auch bei wesentlichen Änderungen der Planung erfolgt keine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung; jedoch können sich die Bürger im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung ein weiteres Mal an der Diskussion über die FNP-Änderung beteiligen. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf zur FNP-Änderung mit der Begründung inklusive Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mindestens für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt. In dieser Zeit hat jedermann die Möglichkeit, Anregungen zum Entwurf der FNP-Änderung vorzubringen. Ort und Dauer der Auslegung werden vorher ortsüblich bekanntgemacht. Gleichzeitig werden auch die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ein weiteres Mal um ihre Stellungnahmen gebeten.

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

Bei einer weiteren Änderung des Entwurfs besteht gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB grundsätzlich die Pflicht, die Öffentlichkeit und die Behörden noch einmal förmlich zu beteiligen. Es kann aber aufgrund von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt werden, dass Stellungnahmen im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des Entwurfs zur FNP-Änderung abgegeben werden können. Die Stellungnahmen sind dann erneut zu prüfen und abzuwägen.

Die FNP-Änderung wird schließlich von den Gemeindevertretern beschlossen und der Genehmigungsbehörde beim Landkreis zur Genehmigung vorgelegt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird die FNP-Änderung rechtswirksam. Jedermann kann dann die FNP-Änderung und die Begründung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

I.2.6 Darstellungssystematik

Die Darstellungssystematik der FNP-Änderung entspricht der Darstellungssystematik im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Darstellung erfolgt im Maßstab 1:10.000 auf der Grundlage des rechtswirksamen FNP, dem die digitale topografische Karte des Landesbetriebs Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (DTK-25-V) zugrunde liegt.

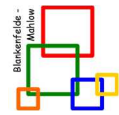
Beigefügt ist der FNP-Änderung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB eine Begründung. Diese soll dazu dienen, die planerische Grundkonzeption und die Entwicklungsziele, die der FNP-Änderung zugrunde liegen, zu verdeutlichen sowie die Auswirkungen der Planänderung und die betroffenen Belange des Umweltschutzes aufzuzeigen.

Instrumente des Flächennutzungsplans sind gemäß § 5 Abs. 2, 3, 4 und 4a BauGB Darstellungen, Kennzeichnungen (für Flächen, die erhöhten Anforderungen unterliegen, z. B. mit Altlasten belastete Flächen), nachrichtliche Übernahmen (von Festlegungen nach anderen Vorschriften, z. B. nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder nach dem Bundesfernstraßengesetz) und Vermerke (für in Aussicht genommene Festlegungen nach anderen Vorschriften).

Der Umfang der Darstellungen ist im Baugesetzbuch nicht abschließend geregelt. Er richtet sich vielmehr nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Die wichtigsten Inhalte des Planausschnitts im Bereich der FNP-Änderung sind:

- die Abgrenzung von für die Bebauung vorgesehenen Flächen von nicht für die Bebauung vorgesehenen Flächen;
- die geplante Art der Nutzung in den Bauflächen und Baugebieten (Flächenfarbe mit Einschrieb);
- die Gliederung der Freiflächen in Grün-, Wald- und Landwirtschaftsflächen (Flächenfarbe);
- das Hauptnetz des Straßenverkehrs (Flächenfarbe) sowie
- die Kennzeichnung von Bergbauflächen (Randsignatur).

Da die Darstellung nicht parzellenscharf ist (siehe Kapitel I.2.2), werden untergeordnete Verkehrsflächen und Grünflächen als Bestandteile der angrenzenden (Bau-)Flächen dargestellt.



I.3 Einbindung in die Landesplanung und die regionale Entwicklung sowie Bindungen aus Fachplanungen

Der FNP ist Teil eines komplexen Systems raumbezogener Planungen. Dieses System umfasst verschiedene, gesetzlich geregelte Planungsebenen: die Bundesraumordnung, die Landesplanung, die Regionalplanung sowie die kommunale Bauleitplanung mit der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne). Diese räumlichen Planungen werden ergänzt durch die Fachplanungen, d. h. die Planungen der verschiedenen Ministerien, Ämter und sonstigen Verwaltungen von Bund, Ländern und Gemeinden, z. B. die Straßen- und Schulplanung.

Damit sichergestellt ist, dass die örtliche Bauleitplanung in die überörtliche Raumordnung und Landesplanung eingebunden ist, fordert § 1 Abs. 4 BauGB die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auch die Regionalplanung einschließt. Dabei bedeutet „Anpassung“ die Deckungsgleichheit, d. h. die Ziele sind verbindliche Festlegungen ohne Raum für Abwägungen, die von den öffentlichen Planungsträgern, also auch von den Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne, beachtet werden müssen. Da die Bindung an die überörtliche Planung eine starke Einschränkung der Planungshoheit als Teil des Selbstverwaltungsrechts der Gemeinden darstellt, hat der Gesetzgeber den Gemeinden ein Mitwirkungsrecht bei der Aufstellung dieser Pläne eingeräumt.

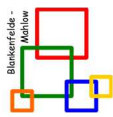
I.3.1 Landesplanung

In Brandenburg werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in mehreren Programmen und Plänen festgelegt. Der besonderen räumlichen Situation von Berlin und Brandenburg (Land in Land), dem hohen Verflechtungsgrad beider Länder und der daraus resultierenden Notwendigkeit einer grenzübergreifenden Planung tragen die Länder durch eine gemeinsame Raumordnung und Landesplanung für das Gesamtgebiet beider Länder (gemeinsamer Planungsraum) Rechnung. Im Landesplanungsvertrag verpflichteten sich Berlin und Brandenburg, ein gemeinsames Landesentwicklungsprogramm und gemeinsame Landesentwicklungspläne zu erarbeiten.

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm

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

Räumliches Grundgerüst für diese Entwicklung bildet das Zentrale-Orte-System. Die zentralen Orte sollen gemäß § 3 Abs. 1 LEPro 2007 als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen wahrnehmen. Zur Steigerung der



Wirtschaftskraft soll der Einsatz von öffentlichen Mitteln auf räumliche und sektorale Schwerpunkte konzentriert werden (§ 2 Abs. 2 LEPro 2007).

Bei der Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007 die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Außerdem sollen nach § 5 Abs. 3 LEPro 2007 verkehrssparende Strukturen angestrebt werden. Dabei sind unterschiedliche Nutzungen im Idealfall einander so zuzuordnen, dass sie möglichst fußläufig erreichbar sind und auf diese Weise Verkehr vermieden wird.

Das LEPro 2007 enthält darüber hinaus weitere Grundsätze, unter anderem zur integrierten Freiraumentwicklung und zur Verkehrsentwicklung.

Vertieft und räumlich konkretisiert werden die im Landesentwicklungsprogramm enthaltenen Grundsätze in zwei Landesentwicklungsplänen, dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) und dem Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS).

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der am 1. Juli 2019 den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst hat, setzt einen konkreten Rahmen für die kommunale Bauleitplanung. Seine Festlegungen gliedern sich in Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Die genannten Grundsätze sind abwägungspflichtig und müssen auf diese Weise Eingang in die kommunale Bauleitplanung, also auch in die Flächennutzungsplanung, finden. Dagegen sind die im LEP HR formulierten Ziele beachtungspflichtig, das heißt es existiert für die Gemeinde kein Abwägungsspielraum. Die FNP-Änderung für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow muss deshalb an diese Ziele angepasst werden und wird nur unter dieser Voraussetzung genehmigt werden.

Der LEP HR gilt bis zu seiner Änderung, Ergänzung oder Aufhebung. Er enthält Festlegungen für die generelle Entwicklung der Hauptstadtregion, zur Wirtschaftsentwicklung, zum Zentrale-Orte-System, für die Entwicklung der Kulturlandschaft, für die Siedlungsentwicklung, die Freiraumentwicklung und die Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung, zum Klima- und Hochwasserschutz und zur Energiegewinnung sowie für die interkommunale und regionale Kooperation.

Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen, gesellschaftlichen und kulturellen Lebens sollen gemäß LEP HR die zentralen Orte sein. Dabei sieht der LEP HR eine Beschränkung des Zentrale-Orte-Systems auf die Metropole Berlin sowie Oberzentren, Mittelzentren und Mittelzentren in Funktionsteilung vor. Der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, die eine so genannte Achsengemeinde ist, wird im LEP HR eine mittelzentrale Funktion zugewiesen. Gemäß Ziel 3.6 sind in den Mittelzentren die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dies betrifft unter anderem die Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen, die Einzelhandelsfunktionen sowie die Kultur-, Sport-, Freizeit-, Bildungs-, Wissenschafts-, Gesundheits- und sozialen Versorgungsfunktionen. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu qualifizieren.

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

Der FNP-Änderungsbereich ist Teil des im LEP HR festgelegten Gestaltungsraums Siedlung entsprechend Ziel 5.6. Dort soll grundsätzlich die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen konzentriert werden. Allerdings haben die Gemeinden insgesamt große Spielräume zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraums. Dabei ist grundsätzlich dem gebotenen Freiraumerhalt angemessene Rechnung zu tragen.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem LEP HR

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

Schließlich sind gemäß Ziel 7.2 großräumige und überregionale Verkehrsverbindungen zwischen den Zentralen Orten, zu denen die in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereichs gelegenen Straßenverbindungen B 96 und A 10 gehören, vorrangig zu sichern und nachfragegerecht zu entwickeln.

Die geplante FNP-Änderung steht im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung. Der Änderungsbereich befindet sich vollständig im Gestaltungsraum Siedlung, der für die Siedlungsentwicklung vorgesehen ist. Eine Darstellung von neuen Bauflächen an neuen Standorten „auf der grünen Wiese“ erfolgt nicht. Im Gestaltungsraum Siedlung kann

zwar eine weitgehend uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen erfolgen, die ausschließliche Nutzung für Wohnzwecke ist aber nicht zwingend. Auch sprechen die nahe gelegenen Gewerbeflächen und stark befahrenen überörtlichen Straßen gegen eine Wohnnutzung. Zudem ist die Fläche bereits überwiegend baulich durch das vorhandene Hotel genutzt. Es erfolgt in diesem Bereich lediglich eine Anpassung des FNP an die aktuelle Nutzung. Die Sicherung und Weiterentwicklung des Hotelstandortes entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung und dem Prinzip der Nachhaltigkeit.

Lediglich der äußerste nördliche Teil des Änderungsbereiches ist derzeit noch nicht baulich genutzt, sondern liegt brach. Die Fläche soll künftig in die angrenzende gewerbliche Nutzung einbezogen werden. Angesichts der isolierten Lage dieser Fläche zwischen gewerblich genutzten Flächen und stark befahrenen Verkehrsflächen mit erheblicher Trennwirkung, ist eine Beibehaltung als Grünfläche weder sinnvoll noch erforderlich. Die Fläche schließt unmittelbar an den Siedlungsbestand an, ist bereits über den Eschenweg erschlossen und gehört außerdem nicht zum Freiraumverbund, sondern zum Gestaltungsraum Siedlung. Die Weiterentwicklung des gut funktionierenden Gewerbestandortes sichert zudem Arbeitsplätze. Die Darstellung als Gewerbliche Baufläche schließt die Entwicklung lokaler Grünflächen nicht aus.

Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)

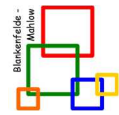
Der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) sichert den Ausbau des Flughafens Schönefeld landesplanerisch ab. Der LEP FS ist im Juni 2006 in Kraft getreten.

Inhalt des LEP FS sind neben der eigentlichen Flughafenfläche Trassen und Korridore für die Straßen- und die Schienenanbindung sowie Planungszonen Siedlungsbeschränkung und Bauhöhenbeschränkung.

Die Planungszonen Siedlungsbeschränkung und Bauhöhenbeschränkung erstrecken sich bis in die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Der FNP-Änderungsbereich wird von beiden Zonen nicht erfasst, sodass dort keine Einschränkungen für die bauliche und sonstige Entwicklung resultieren.

Die im LEP FS nachrichtlich dargestellte Straßentrasse der neuen B 96 zur Umfahrung der Ortslagen von Dahlewitz und Glasow, die nördlich des Änderungsbereichs an die alte B 96 anschließt, wurde bereits realisiert. Die übrigen Trassen und Korridore befinden sich ausnahmslos in größerer Entfernung zum Änderungsbereich.

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



I.3.2 Regionalplanung

Eine kommunal verfasste Regionalplanung wurde in Brandenburg mit dem Gesetz zur Einführung der Regionalplanung und der Braunkohlen- und Sanierungsplanung im Land Brandenburg (RegBkPIG) vom 13.05.1993 verankert. Gemäß § 3 dieses Gesetzes wurde das Land Brandenburg in fünf Regionen (Regionalplanungsräume) unterteilt, die sich jeweils von Berlin sektoral bis zur Landesgrenze erstrecken. Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow liegt in der Region „Havelland-Fläming“, die aus den Landkreisen Havelland, Potsdam-Mittelmark und Teltow-Fläming sowie den kreisfreien Städten Potsdam und Brandenburg an der Havel gebildet wurde.

Träger der Regionalplanung sind die Regionalen Planungsgemeinschaften, deren Mitglieder die Landkreise der Region sind. Sie haben jeweils Regionalpläne aufzustellen, für deren Erarbeitung Regionale Planungsstellen eingerichtet wurden. Inhaltlich sollen die Regionalpläne gemäß § 2 Abs. 1 RegBkPIG die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vertiefen und konkretisieren, zusätzliche weitere Ziele festlegen sowie quantitative und qualitative Vorgaben setzen. Die Regionalpläne müssen aus dem LEP HR entwickelt werden. Nach ihrer Festsetzung durch Satzung sind die Ziele der Regionalplanung, die als Ziele der Raumordnung und Landesplanung gelten, auch für die Gemeinden verbindlich, die ihre Bauleitpläne diesen Zielen anzupassen haben.

Da der Regionalplan „Havelland-Fläming“ mit Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 05.07.2018¹ für unwirksam erklärt wurde, existieren auf dieser Planungsebene derzeit keine wirksamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

In Aufstellung befindet sich der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ Für diesen liegt ein Entwurf mit Stand 2. April 2020 vor. Dieser Regionalplan soll die Grundfunktionalen Schwerpunkte für die Region Havelland-Fläming festlegen, die die im LEP HR festgelegten Zentralen Orte ergänzen sollen. Da die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow bereits im LEP HR als Mittelzentrum festgelegt ist (siehe Abschnitt „Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kapitel I.3.1), enthält dieser Entwurf keine Festlegungen für die Gemeinde. Der Ortsteil Rangsdorf der benachbarten Gemeinde Rangsdorf ist im Entwurf zum sachliche Teilregionalplan als Grundfunktionales Zentrum festgelegt. Daraus resultieren für diesen Ortsteil erweiterte Möglichkeiten für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Dies hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die FNP-Änderung.

I.3.3 Sonstige Bindungen aus übergeordneten Planungen

Neben der Anpassung an die übergeordneten raumbezogenen Planungen muss die Gemeinde rechtlich verbindliche Planfeststellungsbeschlüsse oder Nutzungsregelungen von Fachplanungsträgern bei der Flächennutzungsplanung als Vorgaben beachten und darf nicht über sie hinweggehen. Diese müssen als nachrichtliche Übernahmen bzw. – soweit rechtlich noch nicht verbindlich – als Vermerke in den FNP eingezeichnet werden (§ 5 Abs. 4 BauGB). Zudem kann die Flächennutzungsplanung hierdurch teilweise eingeschränkt werden, weil beispielsweise eine bauliche Entwicklung ausgeschlossen ist.

¹ OVG Berlin-Brandenburg 2 A 2.16

Unter die Fachplanungen und Nutzungsregelungen fallen insbesondere die in § 38 BauGB aufgeführten bundes- und landesrechtlichen Regelungen, Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Brandenburgischen Wassergesetz sowie denkmalrechtliche Unterschutzstellungen.

An den Änderungsbereich grenzen mit der Bundesautobahn A 10 und der Bundesstraße B 96 zwei mehrspurige überörtliche Fernverkehrsstraßen, die sich südöstlich des Änderungsbereiches kreuzen. Der Ausbau des Kreuzes ist noch nicht vollständig abgeschlossen. Unmittelbare Einschränkungen für die Flächennutzungsplanung im Änderungsbereich resultieren daraus nicht, da sich der Änderungsbereich nicht auf für den weiteren Ausbau benötigte Flächen erstreckt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Planung von sensiblen Nutzungen aufgrund von Immissionen eingeschränkt sein kann bzw. Maßnahmen zum Immissionsschutz erfordert. Darüber hinaus resultieren aus dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) Einschränkungen für die Errichtung von baulichen Anlagen, die jedoch erst auf der Ebene der Bebauungsplanung zu beachten sind.

Der FNP-Änderungsbereich befindet sich weder innerhalb eines Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebietes noch innerhalb eines zum europäischen Schutzgebietsnetz „Natura 2000“ gehörigen FFH-Gebietes oder Europäischen Vogelschutzgebietes.

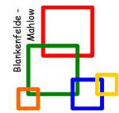
Südlich und südwestlich des Änderungsbereiches erstreckt sich jenseits der Autobahn A 10 in einer Entfernung von etwas mehr als 100 m das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Notte-Niederung“; außerdem befindet sich in westlicher Richtung in einer Entfernung von knapp 900 m das Landschaftsschutzgebiet „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“. Aufgrund der Entfernung dieser Gebiete und der erheblichen Trennwirkung der zwischen dem Änderungsbereich und den Landschaftsschutzgebieten gelegenen Autobahn bzw. großflächigen Gewerbe- und Stellplatzflächen sowie der Tatsache, dass die FNP-Änderung überwiegend auf die Sicherung eines bereits bebauten Bereiches abzielt, kann davon ausgegangen werden, dass die Planänderung nicht zu Beeinträchtigungen der Schutzgebiete führt und folglich mit den Erhaltungszielen für die Schutzgebiete verträglich ist.

Wasserschutzgebiete werden von der FNP-Änderung nicht berührt.

Im Änderungsbereich sind außerdem nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmale vorhanden.

I.3.4 Nachbargemeinden

Auf der Ebene der Gemeinden selber besteht gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ein Abstimmungsgebot für die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden, da durch die Inanspruchnahme der Planungshoheit einer Gemeinde die Planungshoheit der Nachbargemeinden eingeschränkt werden kann. Nach dem Wortlaut des Gesetzes besteht eine bindende Verpflichtung zur Beteiligung der Nachbargemeinden. Diese Verpflichtung setzt allerdings voraus, dass eine sachliche Notwendigkeit für die Abstimmung der Bauleitpläne besteht. Die Beteiligung der Nachbargemeinden ist also nur dann notwendig, wenn von den in Aufstellung befindlichen Bauleitplänen unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art zu erwarten sind. Benachbarte Gemeinden sind immer die angrenzenden Gemeinden. Zusätzlich gehören zu den benachbarten Gemeinden auch solche, auf die die Bauleitplanung Auswirkungen gewichtiger Art hat.



Nachbargemeinden der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow sind die Gemeinde Schönefeld, die Stadt Mittenwalde, die Gemeinde Rangsdorf, die Stadt Ludwigsfelde, die Gemeinde Großbeeren sowie die Stadt Berlin mit dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg.

Die Gemeinde Rangsdorf liegt nur etwa 750 m in südlicher Richtung vom FNP-Änderungsbereich entfernt. Unmittelbar jenseits der Gemeindegrenze befinden sich westlich der B 96 ein Wohngebiet und östlich ein Einkaufszentrum. Im rechtswirksamen FNP der Gemeinde sind diese Flächen als Wohnbauflächen bzw. Gewerbliche Baufläche und Sondergebiet „Einzelhandel“ enthalten.

Auswirkungen gewichtiger Art sind durch die FNP-Änderung weder auf diese Nachbargemeinde noch auf die weiteren Nachbargemeinden zu erwarten, da im Wesentlichen der Bestand an bereits durch Hotel und Konferenzzentrum genutzten Flächen gesichert wird. Auch die Ausdehnung der Gewerblichen Bauflächen nach Norden und die Einbeziehung in den bereits vorhandene Gewerbe- und Industriestandort am Eschenweg hat aufgrund der geringen Flächengröße keine Auswirkungen auf die Nachbargemeinden.

I.4 Kommunale Planungsgrundlagen

I.4.1 Flächennutzungsplan 2011

Für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow existiert ein Flächennutzungsplan, der am 21. November 2011 wirksam wurde.

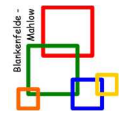
Der FNP trifft eine Flächenvorsorge für einen Anstieg der Bevölkerungszahl Blankenfelde-Mahlows auf etwa 30.000 Einwohner im Jahr 2030. Grundlage für den FNP bildeten das im Jahr 2008 von der Gemeindevertretung beschlossene Leitbild mit 44 Leitsätzen, aus dem ein Leitbild für die Flächennutzungsplanung entwickelt wurde. Zielstellung ist die Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Erholung sowie der Naturraumfunktionen als Einheit. Der flächennutzungsrelevante Schwerpunkt wird dabei auf die Entwicklung der Wohn- und Arbeitsfunktion gelegt.

Für die Entwicklung der Arbeitsfunktion werden die größtenteils bereits entwickelten und durch Bebauungspläne festgesetzten Gewerbestandorte festgeschrieben. Dabei spielt vor allem der Gewerbestandort Dahlewitz eine große Rolle. Dieser Standort hatte sich aufgrund der Lagegunst in Berlinnähe und am Autobahnring bereits in den 1990er Jahren entwickelt. Nach der Entscheidung, den nahe gelegenen Flughafen Schönefeld zum Flughafen Berlin-Brandenburg auszubauen, wurde eine zusätzliche Nachfrage nach Gewerbeflächen in Flughafennähe prognostiziert, insbesondere für gut angebundene und erschlossene Standorte. Diese Nachfrage will die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow unter anderem durch eine Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbestandortes Dahlewitz bedienen.



Abb. 3: geplante neue Gewerbeflächen²

² aus: Begründung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, 2011, S. 73



Zu den neuen gewerblichen Bauflächen am Gewerbestandort Dahlewitz, die gemäß Begründung im FNP dargestellt werden sollen, gehört die mit G8 Dahlewitz – Eschenweg Ost II bezeichnete Fläche, die sich nördlich an das Gelände des Van der Valk Hotels anschließt.

Der Standort des Van der Valk Hotels selber, der zum Zeitpunkt der Aufstellung des FNP bereits in seiner jetzigen Ausdehnung mit Bettenhaus, Konferenzzentrum und Stellplatzanlagen existierte, gehört gemäß Begründung zum FNP zu den vier großflächigen Hotelstandorten, die im Bestand dargestellt werden.³

Diese geplanten Darstellungen schlagen sich allerdings nicht genau in der Planzeichnung zum FNP nieder. So ist ein Teil der geplanten Gewerbefläche (G8) als Sondergebiet Hotel und Grünfläche dargestellt, ein Teil des Hotelstandortes im Gegenzug als Gewerbliche Baufläche. Die Begründung zum FNP spricht dafür, dass es sich bei der vorgenommenen Abgrenzung zwischen Gewerblicher Baufläche und Sondergebiet nicht um eine bewusste Planungsabsicht gehandelt hat, sondern die Flächen versehentlich verschoben wurden.

Ähnliches lässt sich für die Grünflächendarstellung im Osten des FNP-Änderungsbereiches vermuten. Dort sind nicht nur die zum Hotel gehörigen Grünanlagen als Grünflächen dargestellt, sondern auch Teile der bebauten Flächen und Stellplatzanlagen. Die Grünflächendarstellung umfasst außerdem im Westen Teile der bestehenden Stellplatzanlagen. Geht man von einer versehentlichen Flächenverschiebung aus, so war es offensichtlich Planungsabsicht, den gesamten westlichen Teil des Hotelgeländes als Grünfläche darzustellen. Eine Begründung für diese Grünflächendarstellung findet sich im FNP allerdings nicht.

Außerdem enthält der FNP im Änderungsbereich noch die Darstellung von Wasserflächen. Es handelt sich dabei um ein bestehendes, naturnahes Regenrückhaltebecken und um einen kleinen Zierteich. Schließlich wird der Änderungsbereich größtenteils noch als Fläche, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, gekennzeichnet.

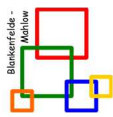
Die an den FNP-Änderungsbereich angrenzenden Flächen sind im FNP dem Bestand bzw. der Planungsabsicht entsprechend als Gewerbliche Bauflächen im Norden, Westen und Südwesten sowie im Osten und Süden als Grünflächen (Grünanlage Van der Valk Hotel) dargestellt. An diese Flächen schließen sich nachrichtlich übernommene Verkehrsflächen mit übergeordnetem Charakter – Bundesautobahn und mehrspurige Schnellstraßen (Autobahn A 10 und die Bundesstraße B 96) – an. Die zwischen Grünflächen und Straßen gelegene Fläche ist außerdem als „Geplanter Ausbau AS Rangsdorf – nicht rechtsverbindlich“ vermerkt.

I.4.2 Änderungen des Flächennutzungsplans

In den Jahren seit der Wirksamkeit des Ursprungsplans wurden insgesamt vier FNP-Änderungsverfahren eingeleitet, von denen bereits zwei zum Abschluss gebracht wurden.

Gegenstand der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, die 2018 wirksam wurde, sind 31 über das Gemeindegebiet verteilte Teilflächen. Es handelt sich dabei nur in zwei Fällen um Neubauf Flächen. Die anderen Änderungen betreffen überwiegend Anpassungen der Flächen-

³ vgl. ebenda, S. 76



darstellungen an die Realnutzung oder an rechtskräftige Bebauungspläne. Dabei betrifft eine Neubaufäche – Fläche A4 – auch das Gewerbegebiet Dahlewitz: Im äußersten Nordwesten, in Nachbarschaft zur Ortslage von Dahlewitz wird eine nur 0,3 ha große Landwirtschaftsfläche in die Darstellung als Gewerbliche Baufläche einbezogen.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, die ebenfalls 2018 wirksam wurde, betrifft eine Fläche im Ortsteil Dahlewitz an der Mittelstraße zwischen B 96 und L 40 etwa 650 m nördlich des Van der Valk Hotels. Die ca. 1,7 ha große Fläche wird als Grundlage für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt.

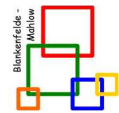
Für die 3. FNP-Änderung liegt ein Vorentwurf mit Stand September 2018 vor. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 2,5 ha im Ortsteil Mahlow im äußersten Norden der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Beabsichtigt ist die Änderung einer Maßnahmenfläche für die Entwicklung von Wald in eine Grünfläche im Zusammenhang mit einem Wohnungsbauvorhaben (Bebauungsplan M48 „Waldblick Süd“)

Die 4. FNP-Änderung, für die ebenfalls ein Vorentwurf mit Stand Oktober 2018 vorliegt, betrifft die Ortslage von Groß Kienitz im Südosten von Blankenfelde-Mahlow. Die Darstellung von Gemischten Bauflächen soll in die Darstellung von Wohnbauflächen und Gewerblichen Bauflächen entsprechend dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan GK13 „Wohnbauvorhaben Fünfruten“ geändert werden.

Die 5. FNP-Änderung betrifft das Regenrückhaltebecken nördlich des Hotelstandortes. Der Änderungsbereich grenzt teilweise unmittelbar an den Geltungsbereich der 6. FNP-Änderung. Das dort vorhandene Regenrückhaltebecken soll vergrößert und als technische Anlage ausgebaut werden, um die zusätzlichen Niederschlagsmengen, die bei einer weiteren Verdichtung und Versiegelung des Industrie- und Gewerbegebietes anfallen, aufzunehmen. Darüber hinaus soll der Zunahme von Starkregenereignissen Rechnung getragen werden. Die 5. FNP-Änderung bildet die Grundlage für den Bebauungsplan DA 22 „Erweiterung eines Regenrückhaltebeckens im Gewerbe- und Industriegebiet Eschenweg im Ortsteil Dahlewitz“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Für die 5. Änderung gibt es einen Vorentwurf mit Stand Oktober 2019. Dieser stellt den Änderungsbereich als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit den Zweckbestimmungen Entsorgungsanlagen Abwasser und Versorgungsanlagen Elektrizität – diese Zweckbestimmung ist im wirksamen FNP schon enthalten – dar.

Die 5. FNP-Änderung berührt die 6. FNP-Änderung nicht nur räumlich, sondern auch sachlich: Durch den Ausbau des Regenrückhaltebeckens, für den die 5. FNP-Änderung eine Grundlage schafft, kann das Regenrückhaltebecken im Plangebiet in seiner jetzigen Form erhalten werden. Ein Ausbau dieses Beckens, das sich naturnah zu einem wertvollen Biotop entwickelt hat, ist dann nicht mehr erforderlich. Die 5. FNP-Änderung und der daraus entwickelte Bebauungsplan Satzung bilden folglich eine wesentliche Voraussetzung für den Schutz des Biotops.

Die 2. bis 4. FNP-Änderung berühren die 6. FNP-Änderung dagegen weder räumlich noch sachlich. Die Darstellung einer Gewerblichen Baufläche im Norden des Gewerbegebietes Dahlewitz im Rahmen der 1. FNP-Änderung hat aufgrund der geringen Flächengröße keine Auswirkungen auf die 6. FNP-Änderung.



I.4.3 Verbindliche Bauleitpläne

Für den Änderungsbereich existieren bislang keine verbindlichen Bauleitpläne. Der Bebauungsplan für das Baugebiet 5 der ehemaligen Gemeinde Dahlewitz, der die Grundlage für die Errichtung des Van der Valk Hotels bildete, wurde nicht rechtskräftig.

Parallel zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt nun die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für den Hotelstandort: Bebauungsplan DA21 „Erweiterung Van der Valk Hotel am Eschenweg im Ortsteil Dahlewitz“. Der FNP-Änderungsbereich umfasst große Teile des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans, mit Ausnahme der östlichen Grünanlagen. Gegenstand der 6. FNP-Änderung sind gleichzeitig auch Flächen, die sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden, sondern nördlich anschließen.

I.5 Bestandssituation im Änderungsbereich

Der FNP-Änderungsbereich umfasst zum einen den Standort des Van der Valk Hotels Berlin-Brandenburg – mit Ausnahme der östlich des Gebäudekomplexes gelegenen Grünanlage – und zum anderen nördlich an den Standort anschließende Brachflächen.



Abb. 4: Blick auf den Hotelkomplex von Westen

Der Änderungsbereich wird vor allem durch das Van der Valk Hotel mit angeschlossenem Konferenzzentrum geprägt. Während das Hotelgebäude bereits in den 1990er Jahren entstanden ist, wurde das Konferenzzentrum, das durch ein flaches Gebäude mit dem Bettenhaus verbunden ist, in den frühen 2000er Jahren errichtet. Der Gebäudekomplex nimmt den östlichen Teil des Änderungsbereiches ein. Die Erschließung des Hotelgeländes erfolgt über eine Privatstraße, die an den westlich des Änderungsbereiches gelegenen Eschenweg anschließt. Darüber hinaus befinden sich drei große zugehörige Stellplatzanlagen im Änderungsbereich: eine westlich des Gebäudekomplexes, eine südlich an der Grenze des Änderungsbereiches und eine nordöstlich, ebenfalls an der Grenze des Änderungsbereiches. Zum umzäunten Gelände des Van der Valk Hotels gehören außerdem noch ein mit zwei Schuppen bebauter Werkhof und ein naturnahes Regenrückhaltebecken im Westen des Änderungsbereiches. Mit Ausnahme des Regenrückhaltebeckens prägen so bebaute und versiegelte Flächen diesen Teil des Änderungsbereiches. Die ebenfalls zum Hotel gehörigen gestalteten Grünanlagen östlich der Hauptgebäude liegen außerhalb des FNP-Änderungsbereiches.



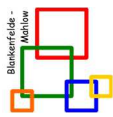
Abb. 5: Stellplatzanlage östlich des Konferenzzentrums

Nördlich des umzäunten Geländes des Van der Valk Hotels prägen den Änderungsbereich ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Flächen liegen seit Jahren brach. Es gibt nur flachen Aufwuchs auf den weitgehend gehölzlosen Flächen.



Abb. 6: Stellplatzanlage im Westen mit benachbarter Brachfläche

Diese Flächen gehören zu den potenziellen Erweiterungsflächen für das Gewerbe- und Industriegebiet Eschenweg, in diesem Fall zur Fläche G8 mit der Bezeichnung Dahlewitz – Eschenweg Ost II, die sich über den Änderungsbereich hinaus nach Norden erstreckt (siehe Kapitel I.4.1).



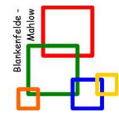
I.6 Ziele und Zwecke der FNP-Änderung

Zielstellung der FNP-Änderung ist es zum einen, den vorhandenen Standort des seit Jahrzehnten in der Gemeinde ansässigen Van der Valk Hotels im Ortsteil Dahlewitz planerisch zu sichern und eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung dieses Betriebs zu gewährleisten.

Dies erfordert die Sicherung zumindest aller Flächen, die derzeit bereits baulich durch das Hotel genutzt werden, als Bauflächen. Dazu gehören neben den mit Gebäuden bebauten Flächen auch die Flächen, auf denen sich Stellplatzanlagen befinden, die die notwendigen Stellplätze aufnehmen. Eine Sicherung der Stellplatzanlagen im Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, ist nur möglich, wenn die Stellplatzanlagen nicht im FNP als Grünflächen dargestellt werden. Die aktuelle Darstellung von Teilen aller drei vorhandenen Stellplatzanlagen als Grünflächen entspricht weder dem Bestand noch einer realistischen Entwicklungsperspektive.

Darüber hinaus soll das Hotel flächenmäßig so abgesichert werden, dass auf dem bestehenden Betriebsgelände eine bedarfsgerechte Entwicklung möglich ist. Nur so kann für den Eigentümer Planungssicherheit für künftige Investitionen geschaffen werden. Eine Erweiterung des Betriebsgeländes durch die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen soll dagegen nicht vorbereitet werden.

Zum anderen sollen die Flächen, die gemäß Begründung zum Ursprungs-FNP für die weitere Gewerbeflächenentwicklung im Industrie- und Gewerbegebiet Eschenweg vorgesehen sind, auch als solche entwickelbar sein. Dies betrifft die Teilfläche der Fläche G8, die entgegen der Aussage in der FNP-Begründung in der Planzeichnung zum FNP 2011 als Grünfläche dargestellt ist. Diese offensichtlich versehentliche Flächenverschiebung soll ebenfalls mit der FNP-Änderung bereinigt werden. (Siehe auch Kapitel I.4.1.)



I.7 Inhalte der FNP-Änderung

I.7.1 Sondergebiet „Hotel“

Der Änderungsbereich wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB überwiegend als sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Das Sondergebiet erhält die Zweckbestimmung „Hotel“.

Gemäß § 11 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete (im Unterschied zu Sondergebieten, die der Erholung dienen) solche Gebiete darzustellen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Dies ist hier der Fall. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind zwar auch in anderen Baugebieten zulässig, wie z. B. in Mischgebieten oder auch in Gewerbegebieten, kein Baugebiet dient aber ausschließlich der Unterbringung von Beherbergungsbetrieben. In diesem Teil des Änderungsbereiches sollen aber neben der Nutzung durch Betriebe des Beherbergungswesens keine weiteren Nutzungen, wie beispielsweise andere gewerblichen Nutzungen, zulässig sein. Dies erfordert die Darstellung als Sondergebiet, da sich der geplante Darstellungsgehalt keinem anderen der in Baunutzungsverordnung geregelten Gebietstypen zuordnen lässt.

Durch die Darstellung als Sondergebiet „Hotel“ sollen auf der Ebene des FNP die flächenmäßigen Voraussetzungen für die Sicherung und weitere Entwicklung des Van der Valk Hotels geschaffen werden. Die Darstellung umfasst dabei das gesamte aktuelle Betriebsgelände, mit Ausnahmen weiter Teile der zusammenhängenden Grünflächen im Osten und Süden, die sich außerhalb des Änderungsbereiches befinden. Die als Sondergebiet dargestellten Flächen sind, wie oben beschrieben, überwiegend bereits durch Gebäude, Stellplatzanlagen, Erschließungsflächen und Ähnliches baulich genutzt. Im westlichen Teil sind größere zusammenhängende Grünflächen, die eine teilweise Darstellung als Grünfläche wie im wirksamen FNP rechtfertigen würden, nicht vorhanden. Auch ein großflächiger Rückbau von baulichen Anlagen ist dort weder beabsichtigt noch in dieser Lage zwischen Gewerbegebiet und bestehendem Sondergebiet sinnvoll.

Nur im Osten, im Anschluss an den Gebäudekomplex aus Hotel und Konferenzzentrum befinden sich noch Teile der gestalteten Grünanlagen im Änderungsbereich. Diese Flächen sollen künftig ebenfalls als Sondergebiet dargestellt werden, um bereits kurzfristig geplante Betriebsenerweiterungen (Restaurantanbau etc.) abzusichern. Darüber hinaus soll aber auch langfristige Planungs- und Investitionssicherheit durch die Bereitstellung zusätzlicher Flächenreserven geschaffen werden. Die FNP-Änderung folgt hierbei dem Grundsatz, gut funktionierende Standorte zu erhalten, wenn nicht wesentliche Gründe entgegenstehen.

In das dargestellte Sondergebiet einbezogen werden auch das Regenrückhaltebecken im Westen des Hotelgeländes und ein kleiner Zierteich in der Nähe des bestehenden Gebäudekomplexes, die im wirksamen FNP als Wasserflächen dargestellt sind. Die geringe Größe dieser Flächen und ihre nur lokale Bedeutung rechtfertigen keine gesonderte Darstellung im FNP, der nur die Grundzüge und wesentlichen Merkmale der beabsichtigten Art der Bodennutzung darstellt.

Für das Sondergebiet „Hotel“ erfolgt im Parallelverfahren die Aufstellung eines Bebauungsplans. In diesem Bebauungsplan werden durch geeignete Festsetzungen nähere Bestimmungen zu Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzungen etc. getroffen.

I.7.2 Gewerbliche Baufläche

Der nördliche Teil des Änderungsbereiches – außerhalb des Geländes des Van der Valk Hotels – wird lediglich nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt, und zwar als Gewerbliche Baufläche. Gewerbliche Bauflächen dienen vorwiegend der Unterbringung von produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben, die ein erhöhtes produktions- oder verkehrsbedingtes Störpotenzial aufweisen und deshalb mit anderen Flächennutzungen nur bedingt vereinbar sind.

Aus Gewerblichen Bauflächen können im Bebauungsplan in der Regel sowohl Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO als auch Industriegebiete im Sinne von § 9 BauNVO entwickelt werden. Dabei unterscheiden sich die in diesen Gebieten zulässigen Betriebe vor allem hinsichtlich der Erheblichkeit ihrer Belästigungen.

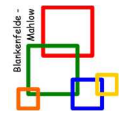
Die Darstellung dieses Gebietsteils als Gewerbliche Baufläche entspricht dem kommunalen Ziel, das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet am Eschenweg bedarfs- und nachfragegerecht erweitern zu können. Bei der Darstellung der Gewerblichen Bauflächen im FNP von 2011 geht die Gemeinde vor allem von einem flughafeninduzierten Bedarf aus und stützt sich dabei auf verschiedene Gutachten, die seit 2005 erstellt wurden. Die Größenordnung der im Ursprungs-FNP dargestellten neuen Gewerblichen Bauflächen beträgt insgesamt 122 ha. Dabei sollte die Fläche nördlich des Van der Valk Hotels, wie bereits erwähnt (siehe Kapitel I.4.1), gemäß Begründung zum FNP offensichtlich zur Gewerblichen Baufläche G8 gehören, die eine Größe von insgesamt 5,5 ha aufweist. Diese Darstellung soll nun im Rahmen der Änderung der Flächendarstellung für das benachbarte Van der Valk Hotel korrigiert werden.

Da noch keine konkreten Planungs- und Entwicklungsvorstellungen für die Fläche bestehen und die konkreten Nutzungsbedürfnisse dementsprechend noch nicht vorhersehbar sind, erfolgt die Darstellung lediglich nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung. Diese Darstellung lässt für die Zukunft noch Entwicklungsspielräume sowohl in Richtung Gewerbe- als auch in Richtung Industriegebiet. Auch die Entwicklung eines Sondergebietes für eine besondere Form der gewerblichen Nutzung ist in der Regel vom Entwicklungsgebot gedeckt. Da sich in der Nähe keine Wohnnutzungen befinden, an die die gewerbliche Nutzung heranrücken würde, sind schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende Gebiet durch diese FNP-Änderung nicht zu erwarten. Mögliche Konflikte beispielsweise mit der benachbarten Hotelnutzung, können noch auf der Ebene der Bebauungsplanung, beispielsweise durch eine Gliederung des Gebietes, gelöst werden.

Die Darstellung als Gewerbliche Baufläche schießt schließlich nicht aus, dass gegebenenfalls Teilflächen als lokale Grünflächen entwickelt werden. Auch eine Integration von Flächen, die dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen, ist anzustreben.

I.7.3 Geschütztes Biotop

Innerhalb des FNP-Änderungsbereichs befindet sich im Westen ein Regenrückhaltebecken, Das Gewässer weist umfangreiche Röhricht- und Schilfbestände in den Uferbereichen auf und ist umgeben von großen Altbäumen, darunter viele Weiden. Es bildet einen wertvollen Lebensraum für viele Tiere, zu denen auch einige geschützte Arten gehören.



Natürliche oder naturnahe stehende Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche gehören zu den gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Biotopen, das heißt sie stehen per Gesetz unter Schutz. Die Darstellung als geschütztes Biotop wird im Rahmen der FNP-Änderung als Hinweis ergänzt, da aus dem Schutzstatus bestimmte Verbote resultieren.

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, verboten. Nach § 18 Abs. 2 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) gelten als Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, insbesondere die Intensivierung oder Änderung der Nutzung der geschützten Biotope und der Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen.

I.7.4 Kennzeichnung von Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen

Kennzeichnungen im FNP haben rein informatorischen Charakter; sie weisen in der Regel auf eine Besonderheit hin.

Der überwiegende Teil des FNP-Änderungsbereiches gehört zu einer Fläche mit einer Bergbauberechtigung. Es handelt sich dabei um das Erlaubnisfeld Brandenburg-Süd zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen. Die Fläche, die sich über den gesamten südlichen Teil der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow erstreckt, ist im rechtswirksamen FNP gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung wird unverändert auch in den FNP-Änderungsbereich übernommen.

Einschränkungen für die Nutzung der Flächen resultieren daraus nicht.

I.7.5 Integration des Landschaftsplanes in den FNP-Änderungsbereich

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen, darunter gemäß Buchstabe g) auch die Darstellungen von Landschaftsplänen. Landschaftspläne haben nach § 11 Abs. 1 BNatSchG die Aufgabe, die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu formulieren und auf ihre Umsetzung hinzuwirken. Für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow wurde deshalb bereits parallel zum rechtswirksamen FNP ein Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet erarbeitet. (Siehe auch Kapitel I.2.4.)

Die Inhalte des Landschaftsplans sind gemäß §§ 9 Abs. 5 und 11 Abs. 3 BNatSchG im Rahmen der Abwägung grundsätzlich zu berücksichtigen. Wird den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen, besteht die Pflicht, dieses zu begründen (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG).

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow verfügt über einen Landschaftsplan aus dem Jahr 2010, der inzwischen mehrfach fortgeschrieben wurde. Zurzeit liegt der Landschaftsplan in der Fassung der 3. Fortschreibung aus dem Jahr 2016 vor.

Der FNP-Änderungsbereich ist im Entwicklungskonzept zum Landschaftsplan vollständig als bestehende Siedlungsfläche dargestellt⁴. Dementsprechend erscheint die Fläche auch nicht in der Konfliktkarte zu geplanten Bauflächen des FNP.⁵

Trägt man allerdings der Tatsache Rechnung, dass auch im Landschaftsplan offensichtlich eine Flächenverschiebung stattgefunden hat, da es sich bei der nördlichen Teilfläche des FNP-Änderungsbereiches nicht um eine bestehende Siedlungsfläche handelt, ist davon auszugehen, dass für diese Fläche wie für die nördlich angrenzenden G8-Flächen eine Darstellung als Landwirtschaftsfläche (Bestand) in Überlagerung mit einer Nachrichtlichen Übernahme als Gewerbliche Baufläche aus dem FNP 2011 beabsichtigt war. Für diese Fläche ist also bereits im Zuge der Aufstellung des FNP 2011 eine Abwägung zugunsten einer künftigen gewerblichen Nutzung erfolgt.

Die Darstellungen im FNP-Änderungsbereich stimmen folglich mit dem Landschaftsplan überein.

In der Konfliktkarte zum Landschaftsplan sind die Eingriffe durch die Gewerbliche Baufläche G8 als erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden und als mittlere Beeinträchtigung für die Schutzgüter Grundwasser / Oberflächengewässer, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild / Erholungsnutzung bewertet. Insgesamt werden die Eingriffe als kompensierbar beurteilt⁶. In der verbindlichen Bauleitplanung sind deshalb Maßnahmen vorzusehen, um die Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst zu vermeiden und minimieren. Außerdem ist dem Kompensationserfordernis Rechnung zu tragen.

I.7.6 Flächenbilanz

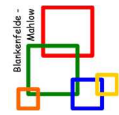
Tabelle 1: Bilanz der Flächennutzungen innerhalb des Änderungsbereiches (Bestand, FNP 2011 und Planung)

Art der Nutzung	Bestand		Darstellung wirksamer FNP		Planung FNP-Änderung	
	Fläche (m ²)	Anteil (%)	Fläche (m ²)	Anteil (%)	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Sondernutzung „Hotel“	51.800	80,2	29.880	46,2	52.755	81,7
Gewerbliche Nutzung	0,00	0,0	7.605	11,8	11.835	18,3
Grünfläche / Brachfläche	11.835	18,3	26.150	40,5	0,0	0,0
Wasserfläche	955	1,5	955	1,5	0,0	0,0
Summe	64.590	100,0	64.590	100,0	64.590	100,0

⁴ vgl. Landschaftsplan für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Entwicklungskonzept mit 3. Fortschreibung 2016

⁵ vgl. Landschaftsplan für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Konfliktkarte zu geplanten Bauflächen des FNP, 3. Fortschreibung 2016

⁶ vgl. ebenda



II. UMWELTBELANGE

II.1 Einleitung

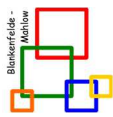
II.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 5 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 2a Nr. 2 BauGB sind die im Ergebnis der Umweltprüfung zu ermittelnden Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht zur 6. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow darzulegen.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes – Gemeinde Blankenfelde-Mahlow umfasst den Standort des Hotels Van der Valk südlich der Ortslage Dahlewitz und Teile der nördlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen. Die östlich des Hotels gelegenen Grünflächen, die noch zum Grundstück des Hotels Van der Valk gehören, deren Darstellung im FNP sich aber nicht ändert, sind nicht im Änderungsbereich enthalten. Das Hotel Van der Valk gibt es am Standort bereits seit Anfang der 1990er Jahre. Das Hotel wurde unmittelbar am Kreuzungsbereich der Bundesstraße B 96 mit der Autobahn A 10 errichtet. Im Nordosten grenzt der FNP-Änderungsbereich fast an die B 96. Dann verläuft die Grenze entlang der weiterhin als Grünfläche dargestellten Parkanlage des Hotels mit dem Regenrückhaltebecken östlich des Hotelgebäudes, das die versiegelten Flächen des Hotels entwässert. Im Südosten grenzt der Änderungsbereich an die Autobahn A 10 unmittelbar an der auslaufenden Auffahrt. Im Südwesten bzw. Süden wird der Änderungsbereich durch als Gewerbeflächen dargestellte Flächen begrenzt. Diese Flächen sind aktuell Brachflächen mit einzelnen Bäumen und Gehölzen. Im Westen bildet der Eschenweg die Grenze. Im Norden verläuft die Grenze des Änderungsbereiches durch die dort geplante Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes Eschenweg. Dieser Verlauf des Geltungsbereiches wird erforderlich, weil im FNP 2011 graphisch bedingte Verschiebungen in den Darstellungen entstanden sind, die nicht mit der Realität übereinstimmen.

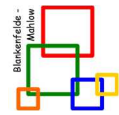
Innerhalb des Geltungsbereiches der FNP-Änderung befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop, das im gültigen FNP nicht dargestellt ist. Es handelt sich um das Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück des Van der Valk Hotels westlich des Hotelgebäudes, das ein offenes Kleingewässer mit Grundwasseranschluss darstellt und von einem dichten Baumbestand mit Strauchschicht umgeben ist. Um die Wasserfläche haben sich kleine Röhrichtbestände entwickelt. Das naturnahe, beschattete Kleingewässer mit seiner umgebenden Vegetation stellt einen wertvollen Lebensraum für einen vielfältigen Artenbestand in Flora und Fauna dar und steht unter Schutz.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2011 gibt es zum einen Verschiebungen in den Flächendarstellungen, die nicht mit der Realität übereinstimmen. Dies muss korrigiert werden. Es gibt die Darstellung von Grünflächen auf eigentlich zukünftig gewerblich zu nutzende Flächen. Außerdem gibt es die Darstellung von Gewerbe auf Flächen des Hotels, die eigentlich als Sondergebiet dargestellt werden sollten. Außerdem ist im aktuell gültigen FNP die Darstellung der Grünfläche östlich des Hotels unmittelbar bis an das vorhandene Gebäude herangeführt worden, so dass ein Teil des kreuzförmigen Hotelgebäudes in der Grünfläche liegt und außerdem keinerlei Entwicklung mehr möglich wäre.



Um zum einen unrichtige Darstellungen zu bereinigen und zum anderen den Standort des Hotels Van der Valk in seiner Gesamtheit klar als Sondergebiet Hotel in seinen korrekten Grundstücksgrenzen darzustellen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 6,5 ha.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.



II.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.2.1 Bestand / Bewertung / Prognose bei Durchführung der Planung (Schutzgutbezogen)

II.2.1.1 Schutzgut Geologie / Relief

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Großeinheit der „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen“.

Geologisch finden sich im Plangebiet eiszeitlich entstandene Geschiebemergelflächen, vereinzelt Geschiebesande. Darüber herrschen größtenteils leichte bis sehr leichte diluviale Sandböden vor. Die Leitbodenarten sind Braunerden über Schmelzwassersanden und Moränenlehm. Es sind Böden mit geringem bis mittlerem Leistungs- und Ertragspotential. Die Ackerzahlen liegen zwischen 25 und 35. Das heißt, es sind Böden, die aufgrund ihrer natürlichen Beschaffenheit für die Landwirtschaft von mittlerer bis geringer Bedeutung sind.

II.2.1.2 Schutzgut Boden

Vor Errichtung des Hotels wurden die Flächen ursprünglich ackerbaulich bewirtschaftet und lagen zum Zeitpunkt vor der Errichtung des Hotels brach. Das heißt, die Böden waren ursprünglich unversiegelt.

Mittlerweile steht das Hotel seit Mitte der 1990er Jahre und das Konferenzzentrum seit Anfang der 2000er Jahre einschließlich Erschließung und Parkplätze, d. h. hier liegen seit Langem Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vor. Bis auf die Regenrückhaltebecken und die als Parkanlage für das Hotel genutzte Grünfläche ist das Gelände durch Bebauung und Erschließungsflächen weitgehend versiegelt. Die nun mit vorliegender Planung hinzukommenden Erweiterungsflächen sind hingegen vergleichsweise geringfügig.

Mit der 6. Änderung des FNP Blankenfelde-Mahlow werden bisher fehlerhafte Darstellungen von Sondergebiet und Grünfläche bereinigt. Das Sondergebiet wird so dargestellt, dass das Hotel vollständig in der Baufläche SO liegt und auch geringfügige Erweiterungen möglich sind.

Die nördlich des Grundstücks des Hotels gelegenen Flächen, die bisher als Grünflächen bzw. als Sondergebietsfläche dargestellt worden waren, sollen zukünftig als Gewerbegebietsfläche dargestellt werden. Dies entspricht der ursprünglichen Planungsabsicht bei der Aufstellung des FNP.⁷

Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt etwa 6,5 ha. Eine genaue Bilanzierung der zu erwartenden Neuversiegelung auf dem Hotelgelände erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes für das Hotel Van der Valk im Kapitel Umweltbelange. Die durch die FNP-Änderung vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die dargestellte Gewerbliche Baufläche nördlich des Hotels sind bereits im Rahmen der Aufstellung des FNP betrachtet worden.

⁷ vgl. Begründung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, 2011, S. 68 ff.

Für diese Fläche ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aber ebenfalls eine genaue Bilanzierung der Eingriffe erforderlich.

II.2.1.3 Schutzgut Wasser

Das Grundwasser steht in der Schicht der Dünenande etwa 4-9 m unter Flur an. Die Sickerfähigkeit des anstehenden Sandbodens gilt als eingeschränkt durch darunter liegende Lehmbänder. Die Untergrundbeschaffenheit lässt nur begrenzt Versickerung zu. Das bedeutet, es gibt im Plangebiet aufgrund der eingeschränkten Sickerfähigkeit eine relativ geringe Grundwassergefährdung für Schadstoffeintrag.

Der Änderungsbereich des FNP ist nicht Teil einer Trinkwasserschutzzone.

Innerhalb des Geltungsbereiches der FNP-Änderung befindet sich ein Regenrückhaltebecken im Charakter eines naturnahen Kleingewässers. Dieses Gewässer hat Grundwasseranschluss. Aufgrund seiner Grundwasserkorrespondenz ist dies ein ständig wasserführender Teich, der zugleich eine Regenrückhaltefunktion erfüllt. Das Gewässer ist umgeben von wertvollem Altbaumbestand und dichten Laubgebüsch und weist auch eine kleine Röhrichtzone auf. Das heißt, es ist ein naturnaher Teich mit Grundwasseranschluss, der als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG einen besonders wertvollen Lebensraum für eine Vielzahl von Arten für Flora und Fauna darstellt. Das geschützte Biotop sollte im FNP dargestellt werden.

Mit dem Bau des Hotels einschließlich Konferenzzentrum und aller Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen wurde bereits eine erhebliche Neuversiegelung realisiert. Dadurch wurde die Grundwasserneubildung im Bereich der sandigen, kiesigen Untergründe eingeschränkt. Allerdings ist die Grundwasserneubildungsrate am Standort eher gering.

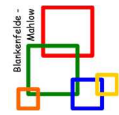
Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Bereich des Hotelstandortes bei Erhalt des Regenrückhaltebeckens westlich des Hotels in seiner naturnahen Ausbildung keine wesentlichen Eingriffe in das Schutz Wasser vorbereitet. Die Eingriffe in das Schutzgut durch die Gewerbliche Baufläche G8 wurden im Zuge der Aufstellung des FNP 2011 als mittlere Beeinträchtigung bewertet.⁸

II.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet lässt sich klimatisch dem ostdeutschen Binnenlandklima zuordnen. Diese Klimaeinheit ist sowohl durch maritime als auch kontinentale Klimaeinflüsse gekennzeichnet. Die Jahresdurchschnittstemperaturen schwanken zwischen 8 und 9° C. Die Jahresschwankung der Temperaturen ist relativ groß. Typisch für diesen Bereich sind relativ hohe Sommertemperaturen und milde Winter.

Es sind Belastungen durch verkehrsbedingte Emissionen aufgrund der Nähe zur Autobahn A 10 und zur B 96 vorhanden und weiterhin zu erwarten. Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow hat einen Lärmaktionsplan aufgestellt, der in der Fassung vom 30. Mai 2018 beschlossen worden ist. Die Vorgaben des Lärmaktionsplanes sind zu berücksichtigen.

⁸ vgl. Landschaftsplan für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Konfliktkarte zu geplanten Bauflächen des FNP, 3. Fortschreibung 2016



Da die Hotelanlagen einschließlich Parkplätze und Nebenanlagen bereits vorhanden sind, sind zukünftig kaum Auswirkungen der Darstellungen der FNP-Änderung zu erwarten. Mit den Planungen zum Vorentwurf zum FNP werden dort nur sehr geringe Neuversiegelungen ermöglicht, die maximal auf der Ebene des Mikroklimas wirksam werden.

Die Auswirkungen der Gewerblichen Baufläche G8 auf das Schutzgut Klima / Luft wurden im Rahmen der Aufstellung des FNP 2011 als gering bewertet.⁹

Eine detailliertere Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen auf das Klima und auch der zu erwartenden Lärmbelastungen durch die Nähe zur A 10 und zur B 96 erfolgt im weiteren Verfahren.

II.2.1.5 Schutzgut Arten / Biotope (Flora und Fauna)

Biotope

Vor Errichtung des Hotels befand sich am Standort eine Ackerbrache, d. h. ehemals wurde der Standort landwirtschaftlich genutzt.

Nun besteht das Hotel schon seit mehr als 20 Jahren. Das Plangebiet stellt sich heute als gewachsene Anlage mit Hotelgebäuden und Nebenanlagen, großflächigen Parkplätzen und gärtnerisch gestalteten Grünflächen dar. Die Hotelgebäude und die Parkplätze befinden sich innerhalb des FNP-Änderungsbereiches, die östlich gelegenen Grünflächen außerhalb.

Im FNP-Änderungsbereich befindet sich ein beschattetes Kleingewässer mit umgebendem Baum- und Gehölzbestand einschließlich Röhrichtzone. Dieses Kleingewässer ist ein geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG. Der Teich ist ein Gewässer mit Grundwasseranschluss. Er wird seit fast 30 Jahren als Regenrückhaltebecken für das angrenzende Gewerbegebiet am Eschenweg genutzt. Der Baumbestand besteht aus Erlen, Weiden, Eichen und anderen Bäumen mit darunter liegender Strauchschicht. Das Gewässer hat über lange Zeiträume auch als ökologisch vielschichtiger und wertvoller Lebensraum für Flora und Fauna seine Funktion als Regenrückhaltebecken erfüllt und wird dies auch in Zukunft tun. Dieses geschützte Biotop sollte unbedingt erhalten bleiben.

Die nördlich an das Hotelgrundstück angrenzenden Flächen des FNP-Änderungsbereiches sind Brachflächen, die im Bestand durch mehrjährige Hochstaudenfluren und vereinzelte Gehölze gekennzeichnet sind. Bislang sind diese Flächen im FNP als Sondergebietsflächen „Hotel“ und als Grünflächen dargestellt. Zukünftig sollen diese Flächen als Flächen für Gewerbe dargestellt werden. Diese Änderung ist durch frühere Verschiebungen bei der Überlagerung mehrerer Inhalte in den Darstellungen des FNP begründet. Inhaltlich war hier auch vorher schon Gewerbe geplant. Damit werden durch die FNP-Änderung keine zusätzlichen Neuversiegelungen vorbereitet. Mit den Gewerbeflächen werden derzeit brachliegende Flächen in Anspruch genommen. Bei Umsetzung der Planung gehen Wildstauden und kleinere Gehölze der Brachflächen verloren.

⁹ ebenda

Fauna

Die gesetzliche Grundlage bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Kapitel 5 Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen, dabei insbesondere der Abschnitt 3 Besonderer Artenschutz mit §§ 44-47, hier § 44 (1) Nr. 1-4.

Insbesondere für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) ergeben sich besondere Anforderungen. Nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Erhalt des Regenwasserrückhaltebeckens westlich des Hotels mit seiner umgebenden Vegetation ist in Verbindung mit der FNP-Änderung nicht zu erwarten, dass infolge der Planungen Verbotstatbestände nach §§ 44 ff. BNatSchG entstehen werden.

Die Auswirkungen der Gewerblichen Baufläche G8 auf das Schutzgut Arten und Biotope wurden im FNP 2011 als mittel bewertet.¹⁰

II.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild beschreibt das Naturerlebnis, das sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsbild eines Raumes, die Qualitäten eines Raumes für die Erholung. Das optisch wahrnehmbare Bild der Landschaft wird wesentlich geprägt durch Blickachsen und Sichtbeziehungen im Landschaftsraum und durch seine charakteristischen Landschaftselemente.

Das Hotel van der Valk wurde bereits Anfang der 1990er Jahre an der Kreuzung zwischen der B 96 und der A10 errichtet. Seitdem prägt das 5-geschossige Bettenhaus mit knapp 300 Zimmern, das als kreuzförmiges Gebäude errichtet worden ist, das Landschaftsbild. Anfang der 2000er Jahre wurde zusätzlich ein dreigeschossiges Konferenzgebäude für bis zu 1.500 Personen errichtet.

Mit der geplanten FNP-Änderung wird die Lage des Sondergebiets „Hotel“ den Realitäten angepasst. Dadurch entstehen keine neuen Eingriffe in das Landschaftsbild.

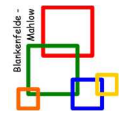
Bisher sind im FNP die Flächen westlich des Hotelgebäudes einschließlich Parkplatz, Nebengebäuden etc. als Grünfläche dargestellt. Dies entspricht nicht den Tatsachen. Der große Parkplatz ist schon seit den 1990er Jahren keine Grünfläche und ist auch weitestgehend ohne Baumbestand. Die Nutzungen werden mit der FNP-Änderung in das Sondergebiet SO Hotel einbezogen.

Unter der Voraussetzung, dass das Regenrückhaltebecken mit umgebendem Baumbestand erhalten bleibt, entstehen durch diese Änderungen des FNP keine relevanten Eingriffe in das Landschaftsbild.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild / Erholungsnutzung durch die Gewerbliche Baufläche G8 wurde im Zuge der Aufstellung des FNP 2011 als mittel bewertet.¹¹

¹⁰ ebenda

¹¹ ebenda



II.2.1.7 Schutzgebiete

Der FNP-Änderungsbereich umfasst keine Schutzgebiete.

II.2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben beeinflusst werden könnte.

Im FNP-Änderungsbereich sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter bekannt.

II.2.1.9 Schutzgut Mensch

Der Umweltbereich (Schutzgut) Mensch beschreibt die Lebensbedingungen und die Nutzungsansprüche bzw. die Nutzung des Raumes durch den Menschen.

Mit der geplanten 6. Änderung des FNP der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow werden die bereits bebauten oder als Verkehrs- oder Stellplatzflächen genutzten Flächen des Hotels Van der Valk als Sondergebiet „Hotel“ dargestellt. Es erfolgt eine Bereinigung der bisher als Grünfläche bzw. als Gewerbeflächen dargestellten Flächen. Sie werden als Sondergebiet dargestellt. Nördlich des Grundstücks des Hotels Van der Valk werden bisher als Sondergebietsflächen bzw. als Grünflächen dargestellte Flächen als Gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Diese Änderungen haben für den Menschen ausschließlich positive Auswirkungen. Der Flächennutzungsplan wird im Sinne der realen Nutzungen bereinigt. Der Erhalt des Standortes des Hotels und auch der angrenzenden Gewerbegebiete ist für die Bürger von Blankenfelde-Mahlow positiv zu bewerten, da hier Arbeitsplätze geschaffen worden sind und neu geschaffen werden. Die Gemeinde profitiert über die Steuereinnahmen davon, mit dem Hotel Van der Valk eine wirtschaftlich starke Unternehmensgruppe am Standort zu haben.

Durch die Nähe zur Autobahn A 10 und auch zur Bundesstraße B 96 ist mit Lärm- und eventuell auch Schadstoffimmissionen zu rechnen. Dies sind negative Auswirkungen auf den Menschen, die durch entsprechende Schutzmaßnahmen abgemindert werden sollten.

II.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde ein Widerspruch zwischen den bereits bestehenden Nutzungen des Hotels und den Darstellungen des FNP verbleiben. Der große Parkplatz westlich des Hotelgebäudes würde überwiegend in der Grünfläche liegen. Im Norden wären die Grundstücke nördlich des Hotels als Grünfläche bzw. Sondergebietsfläche dargestellt, obwohl hier eigentlich langfristig eine gewerbliche Nutzung geplant ist.

In der Folge gäbe es zum einen so gut wie keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr für das Hotel. Zum anderen könnte ein Teil der geplanten Gewerbegebietserweiterung nicht realisiert werden, was negative Auswirkungen auf die Entwicklung des Gewerbebestands hätte.

II.2.3 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 BNatSchG i. V. m. §§ 16 und 17 BNatSchG und Abschnitt 3 §§ 6 und 7 BbgNatSchAG folgendermaßen definiert:

„(1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Ein großer Teil der flächenhaften Darstellungen, die mit der 6. Änderung des FNP der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow geändert werden sollen, bewirken keine neuen Eingriffe, die unter die Eingriffsregelung des BNatSchG, des BbgNatSchAG und des Baugesetzbuches (§ 1a BauGB und §§ 135a-c BauGB) fallen.

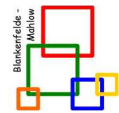
Das Hotel mit Erschließungsstraße und Parkflächen sowie seinen Grünanlagen befindet sich bereits auf dem zukünftig als Sondergebiet dargestellten Grundstück. Hier werden durch die geänderten Flächendarstellungen keine relevanten zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.

Darüber hinaus werden im Norden statt bisherigen Grünflächen zukünftig Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Dies ist aber nicht durch geänderte inhaltliche Überlegungen begründet. Hier war schon immer eine gewerbliche Nutzung geplant. Lediglich die Darstellung war durch unbeabsichtigte Verschiebungen fehlerhaft. Dies wird jetzt korrigiert. Dadurch sind aber keine neuen Eingriffe zu erwarten, die nicht bereits Gegenstand der Aufstellung des FNP 2011 waren. Außerdem werden Flächen, die bisher als Sondergebiet dargestellt sind, als Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Dies ist ebenso durch die genannten Verschiebungen begründet. Die Sondergebietsflächen sollten eigentlich das Hotel abbilden. Mit der nun vorgenommen Korrektur werden Gewerbflächen dargestellt, die auch vorher am Standort vorgesehen waren. Es werden deshalb keine relevanten neuen Eingriffe durch die FNP-Änderung vorbereitet.

Maßnahmen zur **Vermeidung** von Eingriffen:

- Erhalt des Regenrückhaltebeckens westlich des Hotels als naturnahes Kleingewässer mit umgebendem Baumbestand als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG;
- Erhalt der Allee am Eschenweg;
- Erhalt der Lindenallee entlang der Zufahrt zum Hotel Van der Valk;
- Erhalt der Baumgruppen und Einzelbäume innerhalb der Grünflächen des Hotels;
- Erhalt der angrenzenden freiwachsenden Sträucher und Hecken sowie der wertvollen Eichen an der nördlichen Grenze des Sondergebietes;
- Reduzierung der Neuversiegelung auf den zukünftigen Gewerbflächen auf das erforderliche Maß.

Die Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen stehen in engem Zusammenhang mit Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen.



Maßnahmen zur **Minimierung** von Eingriffen:

Eingriffsminimierung bedeutet, dass das Maß der ursprünglich geplanten Eingriffe reduziert wird. Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen müssen sein:

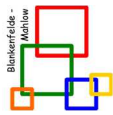
- Minimierung der versiegelten Flächen für Bebauung und Erschließung;
- schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden; Abgrabungen nur auf den tatsächlich erforderlichen Flächen; getrenntes Abschieben des Mutterbodens, Zwischenlagerung und Wiedereinbau;
- Boden- und Materiallagerung nur auf schon beeinflussten Standorten (versiegelt / vegetationslos);
- Vermeidung von Boden- oder Grundwasserverunreinigungen;
- Vermeidung von grundwasserabsenkenden Maßnahmen;
- Schutz vor Bodenverdichtungen während der Bauphase;
- Schutz von Bäumen aller Art während der Baumaßnahmen durch entsprechende Baumschutzvorrichtungen;
- Verwendung ortstypischer und wasser- und luftdurchlässiger Materialien für Ober- und Unterbau von befestigten Flächen.

Ausgleich

Eingriffe, die nicht vermieden werden können, müssen schutzgutbezogen und in einem räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den Eingriffen ausgeglichen werden.

Mit der 6. Änderung des FNP der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow werden zum großen Teil Flächenkorrekturen für bereits bestehende Nutzungen vorgenommen. Lediglich nördlich des Grundstücks des Hotels Van der Valk werden Gewerbliche Bauflächen dargestellt auf Flächen, die bisher als Grünflächen dargestellt sind. Auch dies ist durch eine Verschiebung der Darstellungen begründet. Die gewerbliche Nutzung war bereits vorgesehen. Es ist also keine Neuplanung. Allerdings ist diese gewerbliche Nutzung bisher nicht umgesetzt worden. Im Bestand stellt sich die Fläche aktuell als vollständig unversiegelte Brachfläche dar. Bei Umsetzung der Darstellungen des FNP sind hier im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens Eingriffe durch Neuversiegelungen zu ermitteln und durch Festlegung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft auszugleichen. Die dann erforderliche Eingriffsbilanzierung und der Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen wird im Bebauungsplanverfahren in enger Abstimmung mit der UNB präzisiert und durch detaillierte Ausarbeitungen zu den einzelnen Maßnahmen ergänzt.

Ebenso wird im Parallelverfahren ein Bebauungsplanverfahren für das Hotel Van der Valk durchgeführt: Bebauungsplan DA 21 „Erweiterung Van der Valk Hotel am Eschenweg im Ortsteil Dahlewitz“. Auch in diesem Bebauungsplanverfahren werden die Eingriffe bilanziert und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

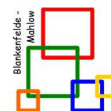


II.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich anderweitige Planungsmöglichkeiten erscheinen wenig sinnvoll, da das Hotel Van der Valk einschließlich Erschließung und Parkflächen bereits am Standort vorhanden ist. Andere Standorte kommen für das Hotel Van der Valk also nicht mehr in Frage. Lediglich am Standort sind geringfügige Erweiterungen möglich und sinnvoll.

Ebenso ist die Gewerbeflächenentwicklung am Standort Eschenweg bereits grundsätzlich abgestimmt. Dies beinhaltet auch die Entwicklung der als G8 bezeichneten Gewerblichen Baufläche.

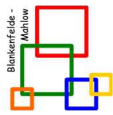
Die FNP-Änderung nimmt vor allem die Korrektur von Verschiebungen der Darstellungen vor. Sie beinhaltet keine inhaltlichen flächenmäßigen Neuausweisungen. Insofern erübrigt sich an dieser Stelle die Diskussion anderweitiger Planungsmöglichkeiten.



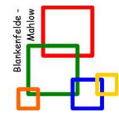
III. ANHANG

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
AS	Anschlussstelle
A 10	Autobahn 10
BArtSchVO	Bundesartenschutzverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BaumSchS	Baumschutzsatzung
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbergG	Bundesberggesetz
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
B 96	Bundesstraße 96
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
CEF-Maßnahmen	continuous ecological functionality-measures
cm	Zentimeter
d. h.	das heißt
DHHN	Deutsches Haupthöhennetz
EG	Europäische Gemeinschaft
etc.	et cetera
ff.	und folgende
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
FStrG	Bundesfernstraßengesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
H	Höhe
ha	Hektar
HVE	Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung
i. V. m.	in Verbindung mit
km	Kilometer
LEP	Landesentwicklungsplan
LEP FS	Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
LK	Landkreis
L 40	Landesstraße 40
m	Meter
mm	Millimeter
m ²	Quadratmeter



NHN	Normalhöhen-Null
Nr.	Nummer
OK	Oberkante baulicher Anlagen
Pkw	Personenkraftwagen
RL	Richtlinie / Rote Liste
S.	Seite
SO	Sondergebiet
Stk.	Stück
STU	Stammumfang
TöB	Träger öffentlicher Belange
u. a.	unter anderem / und andere
üNN	über Normalnull
UNB	Untere Naturschutzbehörde
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil



Quellenverzeichnis

Bebauungsplan Baugebiet 1 „Eschenweg-Süd“. Ausschnitte aus der Begründung. Stand 1995. Planzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan Stand 19.09.1996. Erstellt durch ASSMANN Beraten + Planen GmbH, Braunschweig, Magdeburg.

Bebauungsplan Baugebiet 5 „VAN DER VALK-Gruppe“. Planzeichnung. Stand 20.11.1996. Erstellt durch ASSMANN Beraten + Planen GmbH, Braunschweig.

Bebauungsplan Baugebiet 5 „Hotel van der Valk“ der Gemeinde Dahlewitz. Begründung und Grünordnungsplan. Stand April 2001 Erstellt durch ASSMANN Beraten + Planen GmbH, Braunschweig.

Bebauungsplan DA22 „Erweiterung eines Regenrückhaltebeckens im Gewerbe- und Industriegebiet Eschenweg im Ortsteil Dahlewitz“. Planzeichnung und Begründung. Vorentwurf Stand 31. März 2020. Erstellt durch Margret Hollinger Büro für Stadt- und Regionalplanung, Berlin

Denkmalliste des Landes Brandenburg. Landkreis Teltow-Fläming. Stand 31.12.2019

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

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

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

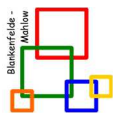
Flächennutzungsplan für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. 3. Änderung. Planzeichnung und Begründung. Vorentwurf September 2018

Flächennutzungsplan für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. 4. Änderung. Planzeichnung und Begründung. Vorentwurf Oktober 2018. Erstellt durch die IDAS Planungsgesellschaft mbH, Luckenwalde

Flächennutzungsplan für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. 5. Änderung. Planzeichnung und Begründung. Vorentwurf Oktober 2019. Erstellt durch Margret Hollinger Büro für Stadt- und Regionalplanung, Berlin

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

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



Gutachten zur Baugrundvorerkundung. Vorabzug 1991. Erstellt durch Prof. Dr.-Ing. Rudolf Floss, München

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

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

Lärmaktionsplanung Blankenfelde-Mahlow. Bearbeitet durch HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin 13.11.2013

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

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

Landschaftsplan für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. 3. Fortschreibung, Stand Dezember 2016. Textteil und Pläne Entwicklungskonzept und Konfliktkarte zu geplanten Bauflächen des FNP mit 3. Fortschreibung 2016. Erstellt durch die LANDPLAN GmbH, Erkner

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

Leitbild der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Stand 2017

Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“, Entwurf Stand 02.04.2020. Erstellt durch die Regionale Planungsstelle Havelland-Fläming

Scholz, Eberhard: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Potsdam 1962

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

Verkehrskonzept Blankenfelde-Mahlow. Planzeichnung Straße. Stand 2013.

Verkehrsuntersuchung für den Gewerbestandort Dahlewitz in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Erstellt durch HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin 13. März 2020

Visualisierung der Planungsabsichten. Erstellt durch QUANT ARCHITECTUUR. Venlo 26. März 2019.