

Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Einleitung

1.1 Veranlassung

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow beabsichtigt, südwestlich der Ortslage von Mahlow Dorf im Bereich ehemaliger inzwischen brach gefallener Stallanlagen die Errichtung eines ökologisch orientierten Hotels mit Bezug zur Landwirtschaft zu ermöglichen. Dazu wird derzeit als planungsrechtliche Grundlage ein vorhabenbezogener Bebauungsplan – Bebauungsplan M50 „Öko-Hotel Mahlow Dorf“ – aufgestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow stellt den geplanten Hotelstandort nicht als Baufläche, sondern überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Aus Flächen für die Landwirtschaft können im Bebauungsplan keine Baugebiete entwickelt werden. Damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden kann, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Ein Teil der Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan außerdem zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, die dem Ausgleich von durch den Flächennutzungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft dient. Die Inanspruchnahme der Fläche als Baufläche führt in Folge zu einem Ungleichgewicht in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Flächennutzungsplanes. Dieses muss wieder ausgeglichen werden. (Siehe auch Kapitel 7.2.)

Die FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Änderungsbereiches

Der FNP-Änderungsbereich befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow im Ortsteil Mahlow südwestlich der Ortslage von Mahlow Dorf. Er umfasst eine Fläche von ca. 7,4 Hektar. Die Fläche liegt im Bereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplans für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow.

Der Änderungsbereich umfasst Flächen beidseitig der Diedersdorfer Straße und reicht im Westen bis zum westlichen Abzweig der Teltower Straße und im Osten fast bis zur Blankenfelder Straße. In Richtung Norden erstreckt sich der Änderungsbereich westlich der Diedersdorfer Straße in etwa bis zur Wohnbebauung der so genannten Geo-Siedlung, die in den vergangenen Jahren entstanden ist; in Richtung Süden reicht der Änderungsbereich östlich der Diedersdorfer Straße bis zu den Flächen eines Recyclingbetriebes.

Der Änderungsbereich hat eine Ausdehnung bis maximal 750 m in West-Ost-Richtung und etwa 70 m bis knapp 250 m in Nord-Süd-Richtung.



Der Änderungsbereich umfasst eine durch zwei langgestreckte Ställe und eine dazwischenliegende Grube baulich vorgeprägte Fläche im Westen, einen Teil der Diedersdorfer Straße und ansonsten Landwirtschaftsflächen. Dabei handelt es sich überwiegend um intensiv ackerbaulich genutzte Flächen. Ein untergeordneter Teil des Änderungsbereiches wird außerdem von einem Kleingewässer und mehreren Gräben eingenommen, die überwiegend nicht wasserführend sind. (Für eine differenziertere Beschreibung des Änderungsbereiches siehe Kapitel 5.)

An den Änderungsbereich schließen sich westlich, südlich und östlich überwiegend Freiflächen an. Dabei handelt es sich vorwiegend um Landwirtschaftsflächen, teilweise auch um Grünflächen (Friedhof, Naherholungsgebiet Mahlower Höhe im Bereich der ehemaligen Deponie etc.) Nur südlich, an der Diedersdorfer Straße grenzen die Betriebsflächen des Recyclinghofes fast unmittelbar an. Nördlich des Änderungsbereiches schließlich im Westen die Flächen der Neubausiedlung Geo-Siedlung und im Osten zunächst weitere Landwirtschaftsflächen an, bevor rund 100 m weiter die Bebauung der Ortslage von Mahlow Dorf beginnt, die sich entlang der Mahlower Dorfstraße erstreckt.

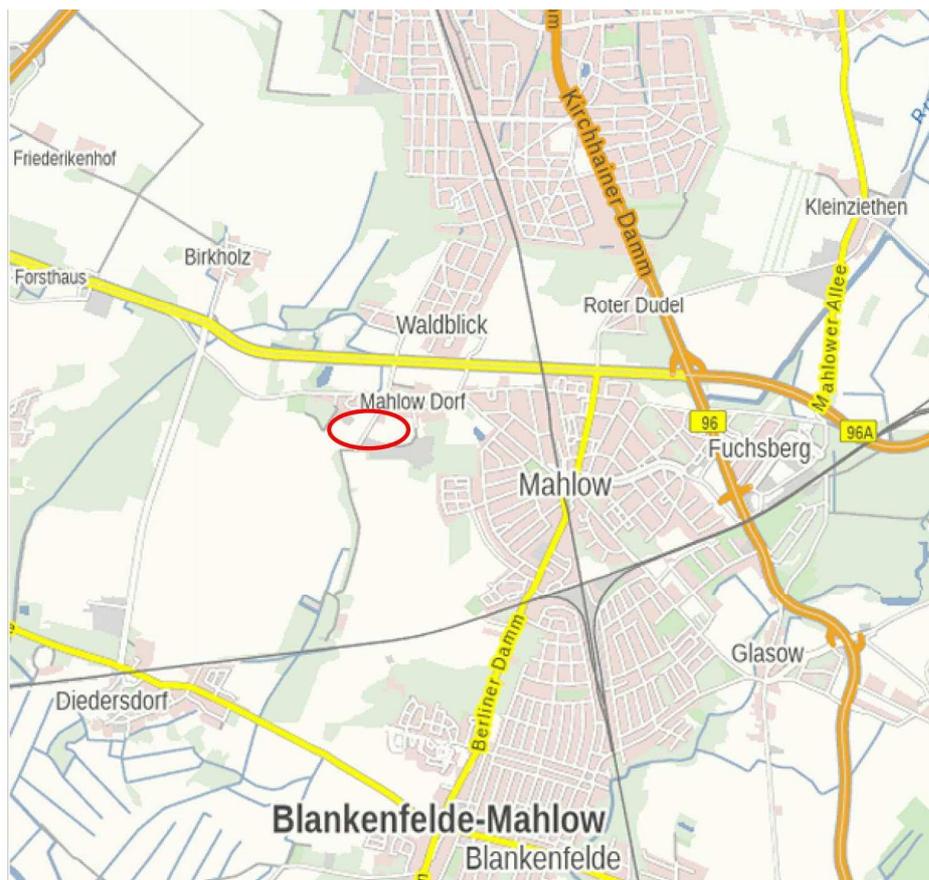


Abb. 1: Lage des Änderungsbereiches¹

Das weitere Umfeld ist in Richtung Osten vor allem durch die Siedlungsflächen des Ortsteils Mahlow geprägt. Dort befindet sich rund 1,25 km vom Änderungsbereich entfernt der S-Bahnhof Mahlow mit weiteren Infrastruktureinrichtungen im unmittelbaren Umfeld (Dienstleistungs-

¹ Darstellung SPOK Stadtplanung, Kartengrundlage: Geoportal Brandenburg©GeoBasis-DE/LGB 2022



und Versorgungseinrichtungen, Sportflächen, Feuerwehr, Festwiese etc.) In Richtung Westen dominieren bis zur Gemeindegrenze mit einem Campingplatz und dem Mahlower See einschließlich Strandbad Erholungsnutzungen.

Nördlich des Änderungsbereiches verläuft in einer Entfernung von etwa 600 m die mehrspurig ausgebaute Landesstraße L 76, erreichbar über die Mahlower Dorfstraße und deren Verlängerung nach Norden. Diese mündet nach knapp 2 km in die Bundesstraße 96, über die nach weiteren ca. 7 km der Berliner Autobahnring und nach etwa 10 km der Flughafen Berlin Brandenburg erreicht wird. Der Änderungsbereich ist damit gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.



2. Der Flächennutzungsplan im Rahmen der kommunalen Planung

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 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 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.

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 1 des Gesetzes zur Erleichterung der baulichen Anpassung von Tierhaltungsanlagen an die Anforderungen des Tierhaltungskennzeichnungsgesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221). Für den FNP gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften v. 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Wie bereits erwähnt (siehe Kapitel 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. Nicht möglich ist es beispielsweise, aus Flächen für die Landwirtschaft oder Grünflächen Baugebiete zu entwickeln. Unzulässig ist es auch, wenn der FNP für ein bestimmtes Gebiet Wohnbauflächen vorsieht und die Gemeinde nun in einem Bebauungsplan ein Gewerbegebiet ausweisen will. Dagegen widerspricht es dem Entwicklungsgebot nicht, wenn aus Bauflächen Grünflächen mit lokaler Bedeutung oder lokale Gemeinbedarfsflächen entwickelt werden. Der FNP besitzt also zunächst als Rahmen für die Bebauungsplanung für den einzelnen Bürger eine Relevanz.

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.

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 laut Begründung zum FNP² 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.

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 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 konkretisierten 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 Landschafts-

² vgl. Flächennutzungsplan für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Begründung. Fassung gemäß Beitrittsbeschluss Stand September 2011. Erstellt durch die LANDPLAN GmbH, Erkner. S. 7



pflege 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 7.5 enthält eine flächenkonkrete Beschreibung dieser Darstellungen. Nach § 9 Abs. 4 BNatSchG ist die Landschaftsplanung fortzuschreiben, sobald und soweit dies im Hinblick auf die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkreten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind. Diese können sich auch nur auf eine Teilfläche beziehen. Dies ist hier der Fall: Durch die Darstellung neuer Bauflächen im FNP werden in dem betroffenen Teilraum wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Der Landschaftsplan muss deshalb für diesen Teilraum geändert werden.

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 Eingriffsausgleichsproblematik 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 vorbehalten werden (siehe auch Kapitel 7.3).

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. Der Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow wurde am 19.05.2022 gefasst. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Vorentwurf zur FNP-Änderung im Zeitraum vom 24.04.2023 bis zum 15.05.2023 der Öffentlichkeit vorgestellt. In diesem Rahmen konnte sich die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren. Darüber hinaus hatten die Bürger Gelegenheit, ihre Vorschläge und Kritik zum Vorentwurf der FNP-Änderung vorzubringen. Es ist keine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen.

Gleichzeitig wurden 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 eingegangenen Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben die Gemeindevertreter beraten und im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB, der die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander vorschreibt, entschieden. Das Ergebnis dieser Abwägung war die Überarbeitung des Vorentwurfs und die Erstellung eines förmlichen Entwurfs zur FNP-Änderung, der die Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte bildete.

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB konnten sich die Bürger ein weiteres Mal an der Diskussion über die FNP-Änderung beteiligen. Dazu wurde der Entwurf zur FNP-Änderung mit der Begründung inklusive Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer von einem Monat, und zwar vom 17.07.2023 bis zum 16.08.2023, öffentlich ausgelegt. In dieser Zeit hatte jedermann die Möglichkeit, Anregungen zum Entwurf der FNP-Änderung vorzubringen. Ort und Dauer der Auslegung waren vorher ortsüblich bekanntgemacht worden. Gleichzeitig wurden auch die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ein weiteres Mal um ihre Stellungnahmen gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeinde gemäß § 3 Abs. 2 Sätze 4 und 5 BauGB gründlich geprüft und darüber gemäß dem Abwägungsgebot von § 1 Abs. 7 BauGB entschieden. Im Ergebnis der Abwägung wurde lediglich eine Klarstellung in der Planzeichnung vorgenommen und die Begründung ergänzt. Ein erneutes Beteiligungsverfahren war deshalb nicht erforderlich.

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.



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, teilweise mit Einschrieb);
- die Gliederung der Freiflächen in Grün-, Wald- und Landwirtschaftsflächen (Flächenfarbe);
- die Wasserflächen (Flächenfarbe);
- die geschützten Biotop (Umrandung);
- die Flächen für Maßnahmen bzw. die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Randsignatur bzw. lineare Signatur mit Nummerierung);
- die von den Darstellungen des FNP ausgenommenen Flächen (Randsignatur mit Nummerierung);
- die nachrichtlich aus dem Landesentwicklungsplan Standortsicherung Flughafen (LEP FS) übernommene Grenze der Planungszone Bauhöhenbeschränkung (Liniensignatur)
- die nachrichtlich übernommenen Bodendenkmale (Randsignatur).

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

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.

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) 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 Achsen-gemeinde 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-, Gesundheits-, Wissenschafts- 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 angemessen Rechnung zu tragen.

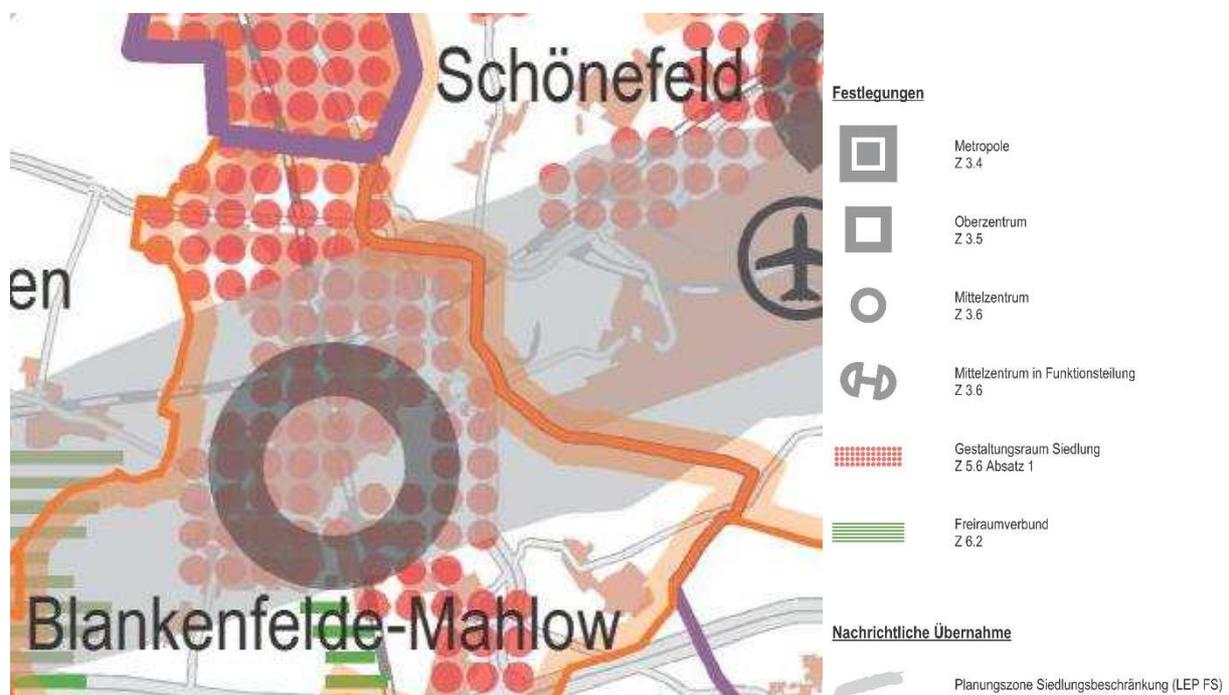


Abb. 2: Ausschnitt aus dem LEP HR, Gemeinsame Landesplanungsabteilung 2019

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.

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. Es werden keine Flächen innerhalb des Freiraumverbundes in Anspruch genommen. Die Darstellung von neuen Bauflächen erfolgt überwiegend im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich. Der Standort ist außerdem baulich durch die Skater-Anlage vorgeprägt. Der neue Hotelstandort kann außerdem wichtige Impulse für die örtliche Entwicklung geben und die lokale Wirtschaft weiter stärken. In ihrer Stellungnahme zum Entwurf der FNP-Änderung vom 08.08.2023 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mitgeteilt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst sei.



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 im Osten von der Planungszone Bauhöhenbeschränkung erfasst. Die maximale Bauhöhe beträgt zwischen 115 und 125 m über Normalhöhennull (NHN). Bei Geländehöhen von etwa 50 bis 52 m in diesem Bereich, bedeutet dies eine faktische Höhenbeschränkung auf 65 bis 75 m. Gebäude dieser Höhe sind ohnehin nicht geplant. Außerdem sind diese Höhen nach Informationen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung landesplanerisch nicht mehr maßgeblich, da beim Überschreiten der festgelegten Bauhöhen kein Bauverbot besteht, sondern die Genehmigung unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Luftfahrtbehörde steht.³

Die im LEP FS enthaltene Schienenanbindung des Berliner Außenrings von der Dresdner Bahn aus Richtung Innenstadt mit der so genannten Mahlower Kurve zur Verbesserung der Anbindung des Flughafens und die nachrichtlich dargestellten geplanten Straßentrassen haben aufgrund ihrer Entfernung zum Änderungsbereich keine Auswirkungen auf die Planung.

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.

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

³ Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 07.09.2021 zur Zielanfrage für den Bebauungsplan M50 „Öko-Hotel Mahlow Dorf“

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 integrierte Regionalplan „Havelland-Fläming“ mit Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 05.07.2018⁴ für unwirksam erklärt wurde, existiert auf dieser Planungsebene derzeit lediglich ein rechtswirksamer sachlicher Teilplan.

Der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist am 23. Dezember 2020 rechtswirksam geworden. Dieser Regionalplan legt die Grundfunktionalen Schwerpunkte für die Region Havelland-Fläming fest, die die im LEP HR festgelegten Zentralen Orte ergänzen sollen. Da die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow bereits im LEP HR als Mittelzentrum festgelegt ist (siehe Kapitel 3.1) und Grundfunktionale Schwerpunkte nur außerhalb der Zentralen Orte festgelegt werden dürfen, enthält dieser Teilregionalplan keine Festlegungen für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow.

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

Der Entwurf des Regionalplans⁵ wurde am 18.11.2021 von der Regionalversammlung gebilligt. Zurzeit werden die Ergebnisse des Anfang Juni 2022 beendeten Beteiligungsverfahrens ausgewertet. Der Regionalplan 3.0 soll insbesondere Festlegungen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, zum vorbeugenden Hochwasserschutz, zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und zum Freiraum treffen.

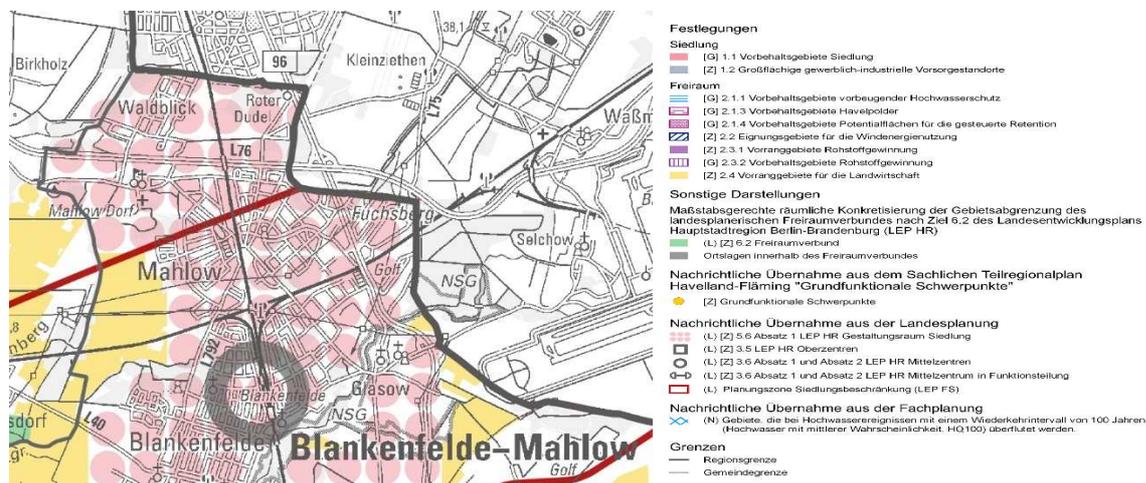


Abb. 3: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Entwurfs zum Regionalplan

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

⁴ OVG Berlin-Brandenburg 2 A 2.16

⁵ Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, Entwurf vom 05. Oktober 2021



Der Entwurf des sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027⁶ befindet sich derzeit im Beteiligungsverfahren. Seine Inhalte berühren den Bebauungsplan weder räumlich noch sachlich.

Die Darstellungen des Entwurfs zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes stehen im Einklang mit den geplanten Festlegungen des Regionalplans 3.0. Mit Schreiben vom 19.07.2023 hat die Regionale Planungsgemeinschaft zum Entwurf der FNP-Änderung mitgeteilt, dass Belange der Regionalplanung durch die Änderung nicht berührt würden.

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.

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.

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 (SPA).

Südlich und südwestlich des Änderungsbereiches erstreckt sich in einer Entfernung von etwas mehr als 160 m das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“. Aufgrund der Entfernung des Gebietes und der geplanten Nutzungen im Änderungsbereich kann davon ausgegangen werden, dass die Planänderung nicht zu Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und seines Schutzzwecks führt.

Etwa 5 km südöstlich des Änderungsbereiches liegt der Flughafen Berlin Brandenburg. Mit Beschluss vom 13. August 2004 wurde der Ausbau des Flughafens Berlin-Schönefeld planfestgestellt. Zurzeit gilt der Planfeststellungsbeschluss in der Fassung der 41. Änderung vom 25. Oktober 2022. Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes müssen die Schutz- und Planungszonen des Flughafens und die daraus resultierenden Maßgaben sowie gegebenenfalls weitere mit dem Flughafenausbau im Zusammenhang stehenden Maßnahmen (Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgung, Landschaftspflegerische Begleitplanung etc.) berücksichtigt werden, soweit sie den Änderungsbereich berühren.

Der Änderungsbereich wird weder vom Tag- noch vom Nachtschutzbereich des Flughafens berührt, so dass keine generellen Einschränkungen für die Planung resultieren. Der südöstli-

⁶ Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming. Entwurf vom 15. Juni 2023. Beschluss der Regionalversammlung Nr. 09/05/01.

che Teil des Änderungsbereiches liegt im Bauschutzbereich des Flughafens gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz. Bauwerke dürfen deshalb nicht ohne Genehmigung der Luftfahrtbehörden bestimmte Höhen überschreiten (siehe auch Abschnitt „Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in Kapitel 3.1). Einschränkungen für die Flächennutzungsplanung resultieren daraus nicht. Der Änderungsbereich wird nicht von weiteren Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Flughafenausbau berührt.

In der Nähe des Änderungsbereiches befinden sich keine überörtlichen Fernverkehrsstraßen. Die nächstgelegene überörtliche Straßenverbindung ist die in nördlicher Richtung gelegene, knapp 450 m entfernte als Ortsumgehung für Mahlow Dorf neu errichtete Landesstraße L 76. Diese hat keine Auswirkungen auf den FNP-Änderungsbereich.

Wasserschutzgebiete werden von der FNP-Änderung nicht berührt.

Im Änderungsbereich sind außerdem nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmale vorhanden. Etwas nördlich des Änderungsbereiches erstreckt sich das Bodendenkmal 130153 „Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Dorfkern Mittelalter, Dorfkern Neuzeit“. Einschränkungen für die Flächennutzungsplanung resultieren daraus nicht.

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. 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 Großbeeren liegt nur etwa 200 m südlich und 250 m westlich des FNP-Änderungsbereiches. In beiden Richtungen finden sich allerdings zunächst nur Landwirtschaftsflächen, die zur Gemarkung Diedersdorf gehören. Die Ortslage von Diedersdorf liegt fast 3 km südwestlich des Änderungsbereiches. Etwas näher in einer Entfernung von ca. 1,5 km in nordwestlicher Richtung liegt die Ortslage von Birkholz, das zum Ortsteil Heinersdorf gehört.

Die Gemeinde Großbeeren verfügt nicht über einen Flächennutzungsplan. Zur Steuerung der kommunalen Entwicklung dient ein Gemeindeentwicklungsplan⁷. Die Siedlungsentwicklung soll sich danach weiterhin auf die Innenbereiche der vorhandenen Ortsteile konzentrieren, wobei Großbeeren als größter und wichtigster Ortsteil den Schwerpunkt der Entwicklung bilden und als Gemeindezentrum weiter gestärkt werden soll⁸. Die Freizeit- und Tourismusfunktionen

⁷ Gemeindeentwicklungsplan 2020. Erstellt durch die P4 Planungsgruppe 4 GmbH, Stand März 2011.

⁸ vgl. ebenda, S. 89 ff.



der Gemeinde sollen im Süden (Neubeeren – Großbeeren – Diedersdorf) konzentriert werden. In den an Blankenfelde-Mahlow angrenzenden Bereichen setzt das räumliche Leitbild vor allem auf einen Erhalt der landschaftsräumlichen Qualitäten und deren Vernetzung⁹.

Auswirkungen gewichtiger Art sind durch die FNP-Änderung weder auf diese Nachbargemeinde noch auf die weiteren Nachbargemeinden zu erwarten.

⁹ vgl. ebenda, Plan 4: Räumliches Leitbild



4. Kommunale Planungsgrundlagen

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 bildet 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 den Bereich Mahlow Dorf mit seiner ländlichen Prägung formuliert der FNP die Aufwertung als Entwicklungsziel. Die Qualitäten des Landschaftsbildes für die Offenlandschaft südlich von Mahlow Dorf werden im Bestand als gering bewertet. Als Leitbild für die Flächennutzungsplanung wird die Entwicklung der Freizeit- und Erholungsfunktion genannt: Das Dorf Mahlow mit seinen bestehenden Freizeitanlagen am Mahlower See soll schrittweise zu einem Naherholungsgebiet sowohl für die Wohnsiedlung Mahlow als auch für die umliegenden Ortslagen entwickelt werden.¹⁰

Der historisch gewachsene Dorfkern von Mahlow ist als Gemischte Baufläche dargestellt. Dies entspricht der Zielstellung des FNP, die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe in den Ortslagen zu sichern und Entwicklungstendenzen zu einem kleingewerblich und handwerklich geprägten Mix aus Wohnen und Arbeiten zum Erhalt der Dorfstrukturen zu fördern.¹¹

Der FNP-Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus stellt der FNP das im Änderungsbereich gelegene temporäre Kleingewässer (Soll) und die vorhandenen Gräben als Wasserflächen dar. Die Gräben verbanden in früheren Zeiten das Soll im Plangebiet mit einem nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Biotop.

Im FNP sind außerdem Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Diese sind aus dem Landschaftsplan übernommen worden und dienen der Kompensation von durch den FNP vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Flächen dienen gemäß Begründung zum FNP insbesondere dem Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Ergebnis der Darstellung neuer Bauflächen. Die Flächen sollen als Potenziale im Sinne eines Flächenpools gesichert werden. Die Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu Eingriffen soll erst auf der Ebene der Bebauungsplanung erfolgen.¹² Die Maßnahmen sind nummeriert und im Landschaftsplan konkret beschrieben.

¹⁰ vgl. Begründung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, 2011, S. 41 und 56 f.

¹¹ vgl. ebenda, S. 58 f.

¹² vgl. ebenda, s. 96 f.



Innerhalb des FNP-Änderungsbereiches befindet sich die Maßnahmenfläche Nr. 8, die im Landschaftsplan Blankenfelde-Mahlow folgendermaßen beschrieben ist: „Rückbau von zwei Stallgebäuden mit 90 m x 12 m (2.160 m²) und Entwicklung von Landlebensräumen für Amphibien (ca. 1.000 m²)“¹³ Die Größe der Maßnahmenfläche wird insgesamt mit 3.160 m² beziffert.

Das im Plangebiet gelegene Soll ist außerdem Teil der Maßnahme Nr. 7, die die Renaturierung von 5 Kleingewässern nördlich und südlich der Dorfstraße und die Anlage von Pufferstreifen zum Gegenstand hat¹⁴. Diese Maßnahme umfasst auch eine unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches gelegene Fläche.

Nachrichtlich übernommen wird im FNP schließlich der Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Brandenburg gemäß LEP FS (siehe auch Abschnitt „Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)“ in Kapitel 3.1).

Die an den FNP-Änderungsbereich angrenzenden Flächen sind im FNP überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Wald oder Grünflächen dargestellt. Diese Darstellungen entsprechen weitgehend dem Bestand an Flächennutzungen. Eine Ausnahme bildet das Gelände des heutigen Recyclingbetriebes, das langfristig für eine Renaturierung und Aufforstung vorgesehen ist. Dazu erfolgt eine Darstellung als Fläche für die Entwicklung von Wald und als Maßnahmenfläche (Nr. 18).¹⁵ Die im Westen nördlich an den Änderungsbereich angrenzende Fläche ist überwiegend von der Darstellung des FNP ausgenommen, da der FNP mit der dort ursprünglich geplanten Wohnbaufläche aufgrund einer Veränderungssperre durch eine Fachplanung nicht genehmigt worden wäre.

4.2 Änderungen des Flächennutzungsplans

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

Gegenstand der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, die 2018 wirksam wurde, sind 31 über das Gemeindegebiet verteilte Teilflächen. Davon liegt eine nur etwa 0,5 ha große Fläche unmittelbar nordwestlich des Änderungsbereiches – Fläche B17. Die Fläche wurde im Rahmen der Änderung dem Bestand entsprechend teilweise als Wohnbaufläche und den Festsetzungen des Bebauungsplanes M42 „Wochenendhausplatz Teltower Straße“ entsprechend teilweise als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ dargestellt.

Die 6. FNP-Änderung umfasst den Standort des Van der Valk-Hotels im Ortsteil Dahlewitz, am Rand des Industrie- und Gewerbegebietes am Eschenweg. Die Änderung steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans: Bebauungsplan DA21 „Erweiterung Van der Valk Hotel am Eschenweg im Ortsteil Dahlewitz“.

Die 2. bis 5. und die 7. FNP-Änderung berühren die 8. FNP-Änderung weder räumlich noch sachlich.

¹³ aus: Landschaftsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, Textteil, Stand Juni 2010, S. 188

¹⁴ vgl. ebenda, S. 187

¹⁵ vgl. ebenda, S. 189



Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes berührt zwar unmittelbar die 8. Änderung, da es sich lediglich um die Sicherung des vorhandenen Bestandes an Flächennutzungen handelt, hat diese FNP-Änderung keine Auswirkungen auf die 8. FNP-Änderung. Die 6. FNP-Änderung berührt die 8. Änderung sachlich, da ebenfalls ein Hotelstandort gesichert wird. Das Van der Valk Hotel existiert allerdings bereits im Bestand und wird lediglich erweitert. Darüber hinaus befindet sich der Standort in erheblicher Entfernung im Ortsteil Dahlewitz in einer völlig anderen Lage. Die Sondergebietsdarstellungen haben deshalb keine Auswirkungen aufeinander.

4.3 Verbindliche Bauleitpläne

Für den Änderungsbereich existieren bislang keine verbindlichen Bauleitpläne.

Parallel zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans M50 „Öko-Hotel Mahlow Dorf“. Der FNP-Änderungsbereich umfasst große Teile des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans, mit Ausnahme der Anbindungen an die Teltower Straße und der Flächen, die als Landwirtschaftsflächen beibehalten werden. Die Straßenanbindungen sind entsprechend der Darstellungssystematik des FNP Teil der angrenzenden (Bau-)Flächen.



5. Bestandssituation im Änderungsbereich

Der FNP-Änderungsbereich umfasst überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen und Brachflächen.

Die Diedersdorfer Straße teilt den Änderungsbereich in zwei Teile. Westlich der Straße befinden sich zwei langgestreckte ehemaligen Stallgebäude und eine mittig zwischen den Gebäuden gelegene Grube aus Beton mehrere brachgefallene baulichen Anlagen. Auch die Fläche zwischen den baulichen Anlagen ist teilweise mit Beton versiegelt.



Abb. 4: Ehemalige Stallgebäude

Östlich dieser bebauten Flächen schließen sich bis zur Diedersdorfer Straße vorwiegend Landwirtschaftsflächen unterschiedlichen Charakters an. Im Süden und im Nordwesten dominieren ackerbaulich genutzte Flächen. Dazwischen befinden sich teilweise eingezäunte Weideflächen.



Abb. 5: Weg und Weideflächen westlich der Diedersdorfer Straße



Zwei Gräben gliedern diesen Gebietsteil: Ein Graben verläuft ungefähr parallel zur Diedersdorfer Straße, ein weiterer Graben rechtswinkelig dazu. Dieser mündet in ein Soll am Rand des Änderungsbereiches. Eine Verbindung zwischen den Gräben besteht derzeit nicht mehr. Die Gräben und das Soll sind Gewässer II. Ordnung. Das Soll, das nur noch äußerst selten Wasser führt, ist außerdem als temporäres Kleingewässer ein geschütztes Biotop. Die Gräben verbinden dieses temporäre Kleingewässer mit weiteren temporären Kleingewässern, die sich nördlich und westlich des Änderungsbereiches befinden. Im Umfeld des Kleingewässers gibt es teilweise wertvollen, erhaltenswerten Baumbestand.



Abb. 6: Graben parallel zur Diedersdorfer Straße



Abb. 7: Temporäres Kleingewässer



Die Diedersdorfer Straße wird westlich von einem unbefestigten Weg, der bis zu einem südlich des Änderungsbereiches gelegenen Sendemast verläuft, begleitet. Zwischen Diedersdorfer Straße und dem Weg befindet sich teilweise dichter Baum- und Strauchbestand.

Östlich der Diedersdorfer Straße prägen intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen den Änderungsbereich. Lediglich im äußersten Süden befindet sich Gehölzbestand. Dieser besteht im Osten aus einer lichten Baumreihe, die sich in Richtung Diedersdorfer Straße zu einer dichteren Gehölzfläche aufweitet.



Abb. 8: Landwirtschaftsflächen östlich der Diedersdorfer Straße

Der Änderungsbereich hat insgesamt ein leicht welliges Profil: Die Flächen steigen von Norden nach Süden an. Außerdem liegen die Flächen östlich der Diedersdorfer Straße deutlich höher als die Flächen westlich der Straße.

6. Ziele und Zwecke der FNP-Änderung

Zielstellung der FNP-Änderung ist es, den Änderungsbereich entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan M50 „Öko-Hotel Mahlow Dorf“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, als Standort für ein neues Hotel mit ökologischem und landwirtschaftlichem Bezug planerisch zu sichern und auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

Dies erfordert die Darstellung zumindest aller Flächen, die baulich durch das Hotel genutzt werden sollen, als Bauflächen. Dazu gehören neben den Flächen, die für die Hotelgebäude sowie ergänzende Gebäude und bauliche Anlagen, wie Restaurant, Wellnesseinrichtungen etc. vorgesehen sind, vor allem auch die Flächen, die die notwendigen Stellplätze aufnehmen sollen.

Da ein Teil der Flächen aktuell im FNP als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmen zur Pflege / Gestaltung der Landschaft) dargestellt ist, müssen bei der Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Zwecke ausreichende Ersatzflächen gesichert werden. Gleichzeitig müssen im FNP auch ausreichende Flächen für Ausgleichsmaßnahmen für die zusätzlich durch die neue Bauflächen-darstellung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gesichert werden.

Großen Wert ist auf die Einbindung der Flächen in den umgebenden Landschaftsraum zu legen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes weitgehend auszuschließen. Dabei muss auch ein Zusammenwachsen von Siedlungsteilen zu einem Siedlungsband verhindert werden.



7. Inhalte der FNP-Änderung

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 der Baunutzungsverordnung geregelten Gebietstypen zuordnen lässt.

Durch die Darstellung als Sondergebiet „Hotel“ sollen auf der Ebene des FNP die flächenmäßigen Voraussetzungen für das geplante Öko-Hotel geschaffen werden. Die Darstellung umfasst dabei westlich der Diedersdorfer Straße vor allem die Flächen, auf denen die Hotelgebäude, das Restaurant und die Wellnessseinrichtungen geplant sind. Darüber hinaus werden die zugehörigen Erschließungsflächen und großflächigen Stellplatzanlagen, die sowohl westlich als auch östlich der Diedersdorfer Straße geplant sind, als Sondergebiet „Hotel“ dargestellt.

Die Darstellung als Sondergebiet „Hotel“ umfasst außerdem auch kleinere nicht für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, wie Wiesen- und Gartenflächen oder unbefestigte Flächen für Sport- und Spielanlagen. Eine weitere Nutzungsdifferenzierung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans, der lediglich die Grundzüge der Planung darstellt, weder sinnvoll noch erforderlich. Sie soll deshalb erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Im Bebauungsplan können dementsprechend aus dem Sondergebiet auch zugehörige Sport- und Spielanlagen oder örtliche Grünflächen entwickelt werden. Im Bebauungsplan werden außerdem durch geeignete Festsetzungen nähere Bestimmungen zu Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzungen etc. im Sondergebiet getroffen.

Geplante größere zusammenhängende Grünflächen werden dagegen nicht in das Sondergebiet einbezogen (siehe Kapitel 7.2).

7.2 Grünflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aufgrund der Lage des geplanten Hotels am Ortsrand muss ein besonderes Augenmerk der Eingrünung des Standortes beigemessen werden. Dies gilt insbesondere für die etwas höher gelegenen und zum offenen Landschaftsraum orientierten Flächen im Osten, wo die Gemeinde in der jüngsten Vergangenheit auf ehemaligen Deponieflächen ein Naherholungs-



gebiet entwickelt hat. Das dargestellte Sondergebiet wird deshalb in diese Richtung von groß-zügigen Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB eingefasst.

Die Schaffung von hochwertigen Grünflächen auf zurzeit noch weitgehend intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen ist außerdem wesentlicher Teil des Konzepts des Öko-Hotels, das seine Besucher für die Natur und das Landleben interessieren und begeistern möchte. Dazu gehört unter anderem die Anlage einer großen straßenbegleitenden Grünfläche westlich der Diedersdorfer Straße. Diese als Streuobstwiese geplante Fläche übernimmt dabei auch eine wichtige Leitfunktion zum Hotel und trägt ebenfalls zur Eingrünung des Standortes bei. Aufgrund ihrer Bedeutung und der geplanten Größe wird die Fläche im FNP ebenfalls gesondert als Grünfläche dargestellt.

Auf den Grünflächen soll gleichzeitig auch ein Großteil der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die durch den FNP vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gebündelt werden. Die Grünflächen werden deshalb zusätzlich durch die Darstellung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmen zur Pflege / Gestaltung der Landschaft) überlagert.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft können auf der Grundlage des § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Sie dienen der Sicherung von Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen, in diesem Fall für flächeninanspruchnehmende Ausgleichsmaßnahmen in Folge der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Durch die Darstellung der Flächen wird zum einen sichergestellt, dass im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den neuen Bauflächen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen und die Eingriffe weitgehend in unmittelbarem Bezug zum Ort der Eingriffsverursachung ausgeglichen werden.

Zum anderen muss im FNP eine Ersatzfläche für die Maßnahmenfläche Nr. 8 geplant werden, da diese Maßnahmenfläche durch die Darstellung als Sondergebiet verlorengeht. Die Fläche östlich des Sondergebietes wird deshalb in zwei Flächen geteilt: Die Maßnahmenfläche Nr. 73 dient unmittelbar dem Ausgleich der Eingriffe durch die neuen Bauflächen, die Maßnahmenfläche Nr. 74 dem Ersatz der Maßnahmenfläche Nr. 8, die nicht mehr realisiert werden kann.

Eine Beschreibung der Maßnahmen erfolgt im Landschaftsplan, der zu diesem Zweck für den räumlichen Teilbereich des Bebauungsplanes geändert wird.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Maßnahme Nr. 72: Anlage einer Streuobstwiese

Maßnahme Nr. 73: Anlage einer extensiven Wiesenfläche als Blühwiese

Maßnahme Nr. 74: Anlage einer extensiven Wiesenfläche als Blühwiese

Da extensive Wiesenflächen nur im Verhältnis 1:2 als Ausgleich für Flächenversiegelungen angerechnet werden, muss die Maßnahmenflächen Nr. 74 doppelt so groß sein wie die ursprüngliche Maßnahmenfläche Nr. 8, die Entsiegelungsmaßnahmen vorsah, die 1:1 angerechnet werden.



Die Maßnahme Nr. 7, die sich unter anderem auf das im Änderungsbereich gelegene Feldsoll erstreckt, kann dagegen beibehalten werden. Diese Maßnahme – Renaturierung von 5 Kleingewässern und Pufferstreifen anlegen oder pflegen – wurde im Zuge der Fortschreibung des Landschaftsplanes¹⁶ noch um folgenden Passus ergänzt: „Erhalt bzw. Aufwertung des südwestlichen Kleingewässers durch Einleitung der Dachflächenentwässerung aus dem Sondergebiet ‚Hotel‘“.

Die konkrete Festsetzung der Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Dort können auch weitere Grünflächen und Maßnahmenflächen aus dem dargestellten Sondergebiet entwickelt werden (siehe auch Kapitel 7.1).

Durch die dargestellten Grünflächen und Flächen für Maßnahmen können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den Hotelneubau minimiert und Eingriffe vor allem in die Schutzgüter Boden und Biotope ausgeglichen werden. Gleichzeitig übernehmen die Flächen auch im Biotopverbund wichtige ökologische Funktionen und dienen als Lebensräume für Flora und Fauna.

7.3 Wasserflächen

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich ein temporäres Kleingewässer, weitere (ehemalige) Kleingewässer grenzen nördlich an. Die Gewässer sollen zum Teil im Zuge von Ausgleichsmaßnahme (Maßnahme Nr. 7 im wirksamen FNP) renaturiert werden. Die Kleingewässer sind teilweise durch Gräben verbunden. Innerhalb des Änderungsbereiches verläuft ein Graben vom Kleingewässer ausgehend zunächst nach Südosten und dann in Richtung Nordosten zu einem ehemaligen Kleingewässer außerhalb des Plangebietes. Die Darstellung dieser Flächen als Wasserflächen wird im Rahmen der FNP-Änderung beibehalten.

Bei allen Gewässern handelt sich um Gewässer II. Ordnung. Die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung obliegt in Brandenburg gemäß § 79 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) den Unterhaltungsverbänden. Unterhaltungspflichtig für die Gewässer im Plangebiet ist der Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“. Den Umfang der Gewässerunterhaltung regelt § 39 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 78 BbgWG. Auf der Ebene der Bebauungsplanung ist zu beachten, dass entlang der Gewässer bestimmte Schutz- und Arbeitsstreifen freigehalten werden müssen.

Bei dem temporären Kleingewässer handelt es sich darüber hinaus um ein geschütztes Biotop (siehe Kapitel 7.5).

7.4 Nachrichtliche Übernahme: Planungszone Bauhöhenbeschränkung

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzte Planungen und Nutzungsregelungen sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Es geht

¹⁶ Landschaftsplan Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, 5. Fortschreibung als räumlicher Teilplan, aufgestellt 16. August 2023



also um bestehende Festsetzungen und Regelungen, die der Flächennutzungsplan lediglich übernimmt.

Auf dieser Grundlage wurde in den wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow unter anderem die Planungszone Bauhöhenbeschränkung gemäß Ziel 3 des Landesentwicklungsplanes Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) nachrichtlich übernommen. Diese erstreckt sich bis in den FNP-Änderungsbereich. Diese nachrichtliche Übernahme wird im Rahmen der FNP-Änderung beibehalten. Die Planungszone Bauhöhenbeschränkung entspricht dem aus der Planfeststellung für den Ausbau des Flughafens resultierenden Bau-schutzbereich gemäß Luftverkehrsgesetz.

Zielstellung der Planungszone Bauhöhenbeschränkung ist es gemäß LEP FS, die Hindernisfreiheit des Flugbetriebs und die Flugsicherheit zu gewährleisten. Dazu sind bestimmte Höhen festgelegt, bei deren Überschreitung eine Beeinträchtigung nicht mehr ausgeschlossen werden kann. Im FNP-Änderungsbereich betragen diese Höhen zwischen ca. 115 und 125 m über NHN. Das bedeutet bezogen auf die Geländehöhen im Plangebiet maximale Bauhöhen von etwa 65 bis 75 m. Bis zu diesen Höhen kann eine Beeinträchtigung der Hindernisfreiheit ausgeschlossen werden. Eine Überschreitung der Höhen ist nicht ausgeschlossen, steht aber unter dem Vorbehalt der Prüfung und Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde. (Siehe auch Abschnitt „Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)“ in Kapitel 3.1.)

7.5 Geschütztes Biotop

Innerhalb des FNP-Änderungsbereichs befindet sich ein Soll, das im rechtswirksamen FNP als Wasserfläche dargestellt ist. Obwohl das Soll nur selten Wasser führt, gehört es als temporäres Kleingewässer zu den gemäß § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) i. V. m. § 30 BNatSchG geschützten Biotopen. Der Status als geschütztes Biotop wird im Rahmen der FNP-Änderung in der Planzeichnung ergänzt. Der Schutz erstreckt sich auch auf die Ufer und die uferbegleitende natürliche oder naturnahe Vegetation.

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, verboten. Eingriffe jeder Art sind deshalb auszuschließen. Nach § 18 Abs. 2 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.

7.6 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. 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. Zu Beginn des FNP-Änderungsverfahrens lag der Landschaftsplan in der Fassung der 3. Fortschreibung aus dem Jahr 2016 vor.

Der FNP-Änderungsbereich ist im Entwicklungskonzept zum Landschaftsplan, Stand 2016 überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft – Acker (Bestand) dargestellt. Die ehemaligen Stallanlagen sind als Siedlungsfläche (Bestand) dargestellt, die mit einer geplanten Fläche für Maßnahmen zur Pflege / Entwicklung der Landschaft (Kompensationsflächenpool der Gemeinde) überlagert ist. Die geplante Maßnahme umfasst den Rückbau der Stallgebäude und die Entwicklung von Landlebensräumen für Amphibien (siehe Kapitel 4.1). Das Kleingewässer und die Gräben sind im Entwicklungskonzept zum Landschaftsplan als Wasserfläche (Bestand / Sicherung) dargestellt. Dem Kleingewässer ist außerdem die Maßnahme zur Pflege / Entwicklung der Landschaft Nr. 7 zugeordnet (siehe Kapitel 7.2 und 7.3). Schließlich enthält das Entwicklungskonzept noch westlich der Diedersdorfer Straße die Darstellung einer Baumreihe/Hecke (Bestand/Sicherung).¹⁷ Da im wirksamen FNP keine Baufläche geplant war, erscheint die Fläche nicht in der Konfliktkarte zu geplanten Bauflächen des FNP.¹⁸

Die geplante Darstellung von Bauflächen und Grünflächen im Rahmen der FNP-Änderung weicht folglich von der Darstellung im Landschaftsplan 2016 ab. Da die Abweichung aufgrund der Flächengröße und der Inanspruchnahme von Maßnahmenflächen aus dem Kompensationsflächenpool der Gemeinde nicht nur geringfügig ist, die Änderung aber gleichzeitig in ihrer Wirkung auf Natur und Landschaft und die einzelnen Schutzgüter nur einen Teil der Gemeinde betrifft, wurde der Landschaftsplan im Zuge der FNP-Änderung für den betroffenen räumlichen Teilbereich fortgeschrieben¹⁹.

In der von der UNB bestätigten 5. Fortschreibung ist das geplante Sondergebiet „Hotel“ als Neubaufäche schraffiert, die für den Ausgleich bzw. Ersatz der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehenen Flächen sind als geplante Flächen für Maßnahmen zur Pflege / Entwicklung der Landschaft dargestellt. Dabei erfolgt je nach vorgesehener Maßnahme zusätzlich eine Darstellung als geplante Grün- und Freifläche oder als geplante Streuobstwiese. Diese Flächen für Maßnahmen werden vollständig in die FNP-Änderung integriert. Es erfolgt eine Darstellung als Fläche für Maßnahmen und als Grünfläche. Eine Differenzierung zwischen Grünfläche und Streuobstwiese ist im FNP nicht erforderlich. Die zugehörige Maßnahme kann durch die Nummerierung und Beschreibung der Maßnahme in der Begründung (siehe Kapitel 7.2) nachvollzogen werden.

Die FNP-Änderung stimmt folglich mit den Darstellungen des Landschaftsplans überein. Abweichungen, die gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG begründet werden müssten, gibt es nicht.

¹⁷ vgl. Landschaftsplan für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Entwicklungskonzept mit 3. Fortschreibung 2016

¹⁸ vgl. Landschaftsplan für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Konfliktkarte zu geplanten Bauflächen des FNP, 3. Fortschreibung 2016

¹⁹ Landschaftsplan Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, 5. Fortschreibung als räumlicher Teilplan, aufgestellt 16. August 2023

7.7 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 (%)
Landwirtschaftsfläche	62.070	84,3	73.600	97,3	0	0,0
Brachfläche	8.900	12,1	0	0,0	0	0,0
Verkehrsfläche	630	0,9	0	0,0	0	0,0
Sondergebiet „Hotel“	0	0,0	0	0,0	41.630	56,6
Maßnahmenfläche	0	0,0	3.160	4,3	29.970	40,7
Wasserfläche	2.000	2,7	2.000	2,7	2.000	2,7
Summe	73.600	100,0	73.600	100,0	73.600	100,0



8. Auswirkungen der FNP-Änderung

Mit der FNP-Änderung werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Grundlagen für die Errichtung eines Hotels innerhalb des Änderungsbereiches und eine insgesamt geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes geschaffen. Dies beinhaltet das Vorhalten von ausreichenden Flächen, auf denen die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen bzw. ersetzt werden können.

Gleichzeitig schafft die FNP-Änderung mit der Darstellung von großen die Baugebiete einfassenden Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Basis dafür, dass eine umfassende Eingrünung des Standortes erfolgt. Im aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die mit den Planungen vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft unmittelbar am Standort nachgewiesen.

Da der FNP als Darstellung der Grundzüge der Art der Bodennutzung keine parzellenscharfen Aussagen und rechtsverbindlichen Festsetzungen enthält, bleibt es bei der mittelbaren Auswirkung auf Bauvorhaben. Das bedeutet, dass der FNP als städtebaulicher Leitplan die Entwicklung zwar grob lenken kann, aber nur in eingeschränktem Maße geeignet ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind deshalb im Bebauungsplan zusätzlich insbesondere geeignete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen.

Aufgrund der Lage des FNP-Änderungsbereiches außerhalb des Ortskerns und der Art der geplanten Nutzung sind voraussichtlich keine gravierenden nachteiligen Folgen auf die bewohnten Gebiete durch betriebliche Immissionen, Verkehrsimmissionen etc. zu erwarten. Dennoch müssen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die aus der Nutzung resultierenden Auswirkungen durch Immissionen betrachtet werden, um vor allem im Hinblick auf zu berücksichtigende nachbarschützende Belange Nutzungskonflikte auszuschließen. Es wurde dazu eine Schallimmissionsprognose erstellt. Im Ergebnis dieser Schallimmissionsprognose sind mit dem Vorhaben keine erheblichen Emissionen auf die schutzwürdige Wohnbebauung in der Umgebung – diese befindet sich insbesondere nordwestlich in der so genannten Geosiedlung – verbunden. Umgekehrt resultieren auch keine Konflikte aus der Nähe des südlich gelegenen Recyclingbetriebs. Da dieser Betrieb die Wohnbebauung in der Geosiedlung, die die Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebiet (WA) hat, nicht beeinträchtigt, führt er auch nicht im Bereich der schutzwürdigen Übernachtungsräume im Westen des geplanten Sondergebietes zu Immissionsschutzkonflikten. Überschlägig ergibt sich dort eine Pegelzunahme von 1 dB. Das Sondergebiet hat aufgrund der geplanten Nutzungen die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes, Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sind im Mischgebiet 5 dB höher als im WA. Die im Bestand zulässigen Schallemissionen des Recyclinghofs bleiben folglich in jedem Fall zulässig.

Da die FNP-Änderung keine Wohnbauflächen beinhaltet, hat die FNP-Änderung keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Dementsprechend resultieren aus der Planung keine Auswirkungen auf Belange der öffentlichen Infrastrukturversorgung.



Die möglichen Auswirkungen der Planung auf Umwelt, Natur und Landschaft sind im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Unterlagen zur FNP-Änderung bildet (siehe Blatt 3) dargestellt. In Kapitel 8 enthält der Umweltbericht eine allgemein verständliche, nicht technische Zusammenfassung.

Die FNP-Änderung hat keine Auswirkungen auf außerhalb des Änderungsbereiches gelegene Flächen und löst keinen Anpassungsbedarf in anderen Teilbereichen aus.



ANHANG

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d. h.	das heißt
etc.	et cetera
ff.	und folgende
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
ha	Hektar
km	Kilometer
LEP	Landesentwicklungsplan
LEP FS	Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
L 76	Landesstraße 76
m	Meter
m ²	Quadratmeter
NHN	Normalhöhen-Null
Nr.	Nummer
S.	Seite
SO	Sondergebiet
u. a.	unter anderem / und andere
UNB	Untere Naturschutzbehörde
WA	Allgemeines Wohngebiet
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil



Quellenverzeichnis

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

Denkmalliste des Landes Brandenburg. Landkreis Teltow-Fläming. Stand 31.12.2021

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.

Flächennutzungsplan für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. 6. Änderung. Planzeichnung und Begründung. Vorentwurf Juli 2020. Erstellt SPOK Stadtplanung B. Krause, Berlin

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

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

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

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

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

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



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

Landschaftsplan für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. 5. Fortschreibung als räumlicher Teilplan, aufgestellt 16. August 2023. Erstellt durch ecoplan Thiede, Berlin

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

Leitbild der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Stand 2017

Planfeststellungsbeschluss „Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld“ vom 13.08.2004, in der Fassung der 40. Änderung vom 12.01.2022

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

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

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“ vom 27. Februar 1998 (GVBl. II/98, [Nr. 10], S.263), zuletzt geändert durch Artikel 13 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl. II/14, [Nr. 05])