

Flächennutzungsplan

8. Änderung – Entwurf
(Stand 13. September 2023)

Gemeinde Blankenfelde-Mahlow



Änderung: Sondergebiet Öko-Hotel Mahlow Dorf

8. FNP-Änderung (Umweltbericht) – Blatt 3

Umweltbericht zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)

1. Bisherige Darstellung im FNP, Ziel und Inhalt der 8. Änderung

Darstellung und Erläuterung siehe Blatt 1 und 2

2. Planungsrelevante Ziele aus der Fachgesetzgebung

Planungsrelevante Ziele ergeben sich aus den folgenden Fachgesetzen:

Schutzgut Mensch/ Bevölkerung – Baugesetzbuch (BauGB), Bundesimmissionsschutzgesetz (BIm-SchG); Schutzgut Boden – BauGB, Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG); Schutzgut Wasser – Wasserhaushaltgesetz (WHG), Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG), Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG); Schutzgut Klima/ Luft – BImSchG; Schutzgut Arten und Biotope – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), BbgNatSchAG; Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild – BNatSchG, BbgNatSchAG, Brandenburger Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG).

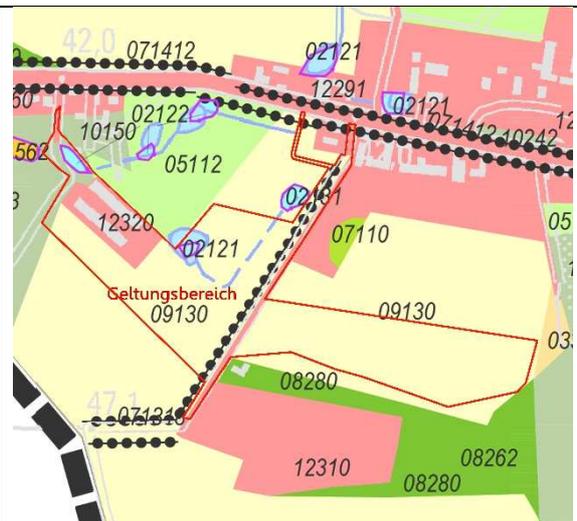
Planungsrelevante Ziele des Landschaftsplans (LP) (Stand 2010, Fortschreibung 2019).

Bewertungen gemäß Landschaftsplan (LP):

- Schutzgut Boden: sickerwasserbestimmte Sand-Braunerde mit Tieflehm-Fahlerden. Geringe bis mittlere natürliche Ertragsfunktion.
- Schutzgut Wasser: Stillgewässer im Geltungsbereich vorhanden, Empfindlichkeit des Wassers im Norden gering mit Flurabstand >5- >10m, im Südosten mittel mit Flurabstand <5 - >10m bis hoch mit Flurabstand <2 – 5m; Grundwasserneubildungsrate im Norden gering, im Süden mittel bis hoch.
- Schutzgut Klima/ Luft: Teil eines großflächigen Kaltluftentstehungsgebiet, südöstlich Frischluftentstehung, Schadstoff- und Lärmemissionen aus Straßenverkehr.
- Schutzgut Biotope:
 - 02121 und 02131: Standgewässer naturnah, unbeschattet und 02122: Standgewässer naturnah, beschattet, 10150: Kleingartenanlagen und 05112: Frischwiesen, mittlerer Biotopwert;
 - 09130: Intensivacker, geringer Biotopwert;
 - 12310: Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb) und 12320: Industrie- und Gewerbebrache, sehr geringer Biotopwert
- kein Schutzgebiet, geschützte Biotope gemäß BNatSchG in Form von Stillgewässern vorhanden.
- Schutzgut Landschaftsbild: größtenteils struktur-arme Offenlandschaft (ausgeräumte Flur) mit geringer und eingeschränkter Erlebniswirksamkeit, lediglich im Nordwesten ein kleines Areal mit mittelwertiger Einfamilien- und Reihenhausbebauung (locker, grüneprägt mit hoher Aufenthaltsqualität)

Landschaftsprägende Elemente in Form von Stillgewässern sowie der Alle entlang der Diedersdorfer Straße vorhanden.

Landschaftsbild wird beeinträchtigt durch disharmonischen Charakter der alten Schweinstallanlage.



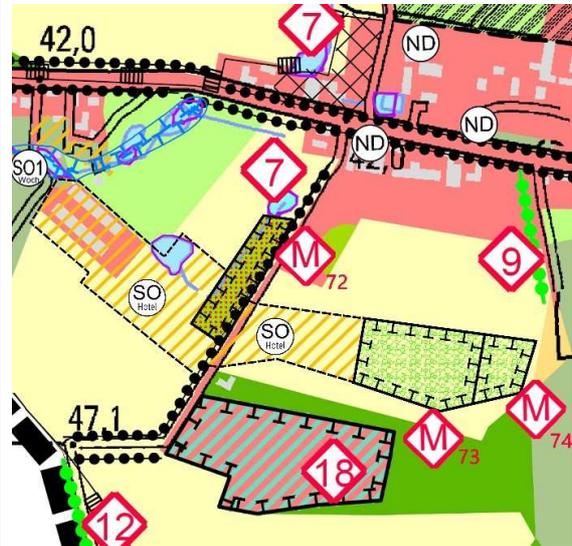
LP Biotopkartierung, Juni 2010 (Auszug)



LP Karte Entwicklungskonzept, 2016

In der Karte Entwicklungskonzept zum LP ist die Fläche der ehemaligen Schweinstallanlage als „geplante Fläche für Maßnahmen zur Pflege/Entwicklung der Landschaft“ dargestellt, die den Rückbau alten Anlage auf einer Fläche von 3.033 m²) und Entwicklung von Landlebensräumen für Amphibien (ca. 1.000 m²) beinhaltet.

Der Landschaftsplan wurde im Zuge der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes fortgeschrieben:
Die 5. Fortschreibung des Landschaftsplanes als räumlicher Teilplan für das Änderungsgebiet vBP M50 „Öko-Hotel Mahlow Dorf“ wurde mit Schreiben des Umweltamtes, Sachgebiet Naturschutz des Landkreises Teltow-Fläming vom 16.08.2023 bestätigt und kann als aufgestellt betrachtet werden.



LP Karte Entwicklungskonzept, 2023

3. Schutzgutbezogene Ausgangssituation und Bewertung

- Schutzgut Mensch/Bevölkerung

Das Untersuchungsgebiet (UG) ist durch große landwirtschaftlich genutzte Offenlandflächen geprägt, durch die einige wenige Wegeverbindungen führen. Dies sind die Zufahrt zur Teltower Straße, hier die ehemaligen Schweinestallanlagen erschließt und dann weiter als unbefestigter Feldweg zur Diedersdorfer Straße führt sowie ein nach Norden, Richtung Kreuzung Teltower Straße/Diedersdorfer Straße führender unbefestigter Feldweg und die asphaltierte Diedersdorfer Straße mit einer parallel dazu verlaufenden ehemaligen Baustraße in Schotterbauweise. Die genannten Straßen und Wege stehen Erholungssuchenden für Spaziergänge und für Hundebesitzer mit ihren Tieren zu Verfügung. Hinsichtlich der Erholungseignung (Zugänglichkeit und Ausstattung/Attraktivität) kommen der Erholung dienende Bereiche, wie Kinderspielflächen oder Parkanlagen im Planungsgebiet nicht vor. Der weit überwiegende Teil des UG ist durch landwirtschaftliche Nutzungen einschließlich der Überbauung durch die ehemalige Schweinestallanlage stark verändert bzw. beeinflusst.

Neben den uneingeschränkt zugänglichen Straßen und Wegen befindet sich mit der ehemaligen Schweinestallanlage und einem daran angrenzenden Beachvolleyballplatz eine eingezäunte, nicht öffentlich zugängliche Privatfläche.

Angrenzend zum UG befindet sich im Norden eine Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern.

Die Bewertung des UG wird anhand der Erholungsfunktion bzw. des Erholungswertes und des Wohn- und Arbeitsumfeldes vorgenommen. Die Fläche ermöglicht den Aufenthalt in der Natur, ist jedoch in ihrem Wert durch die umgebenden Straßen und Wohnbauflächen eingeschränkt. Als störend können die beiden alten Stallgebäude sowie der südlich davon gelegene Holzlagerplatz empfunden werden, insbesondere dadurch, dass hier die einzige Wegeverbindung von der Teltower Straße zur Diedersdorfer Straße entlangführt.

Eine Vorbelastung besteht in künftig zunehmender Weise durch die Lärmbelastung des Flugbetriebs des Flughafens Berlin Brandenburg (BER). Die Aufenthaltsqualität im Freien wird durch diese Schallquelle eingeschränkt. Insgesamt ist der Erholungswert (Erholungsfunktion) des Planungsraumes aufgrund des fehlenden Angebotes an Erholungsflächen für Spaziergänger als gering einzustufen.

-Schutzgut Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,5 ha. Bereits versiegelte Flächen innerhalb des Plangebiets bestehen im Bereich der Schweineställe (Halle Nord, Halle Süd, Grube und Betonfläche vor und zwischen den Hallen) mit einer Gesamtfläche von 0,3 ha. Der Rest der Fläche wird von als

unverbraucht zu bewertenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen (Intensivacker und Weiden) sowie Ruderalflächen definiert.

Die Fläche ist als größtenteils unverbraucht zu bewerten. Der niedrige Versiegelungsgrad der Fläche ist wertvoll und sollte, so weit wie möglich, erhalten bleiben bzw. sollten Neuversiegelungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Das Schutzgut „Fläche“ steht in direkter Wechselwirkung mit dem Schutzgut „Boden“ und dem Schutzgut „Wasser“, da Versiegelungen von Flächen fast immer negative Beeinträchtigungen für diese Schutzgüter verursachen.

- Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt auf einer Grundmoräne und wird im Nordwesten von einer nur flach ausgeprägten Schmelzwasserrinne tangiert (LGBR 2017).

Auf den unversiegelten Flächen zeichnen sich die Böden durch sickerwasserbestimmte Sand-Braunerde mit Tieflehm-Fahlerden aus, welche eine geringe bis mittlere natürliche Ertragsfunktion und ein mittleres Speicher-, Filter- und Puffer-vermögen haben. Im Plangebiet sind die Böden durch Trittvverdichtung und Verdichtungen durch Fahrzeuge sowie Einbringung von Fremdmaterial (Kies, Schotter) anthropogen überprägt. Zudem befindet sich im Norden des UG eine mit Vegetation überwachsene künstliche Aufschüttung. Versiegelte Bereiche des UG sind die beiden ehemaligen Schweineställe und die Diedersdorfer Straße. Altlasten sind nicht bekannt.

Es handelt sich bei den unversiegelten Böden des UG um anthropogen veränderte Bodengesellschaften. Die Böden im Plangebiet zeichnen sich aufgrund der Bodeneigenschaften durch eine geringe bis mittlere Bestandsqualität aus.

- Schutzgut Wasser

Im Norden des UG ist ein Oberflächengewässer vorhanden. Es handelt sich hierbei um ein temporäres Kleingewässer mit einer stark wechselnden Wasserführung, das durch häufig auftretende Trockenheit beeinträchtigt ist. Darüber hinaus befindet sich im Norden ein ehemaliges Kleingewässer, das schon längere Zeit kein Wasser mehr führt. Bei den Kleingewässern im und angrenzend zum Plangebiet handelt es sich um kleine, wasserführende Sölle auf der Grundmoränenplatte. Das größte nahegelegene Stillgewässer, der Mahlower See, liegt im Nordwesten des Plangebiets.

Im nördlichen Umfeld liegt zudem der Mahlower Seegraben, der zum Gewässerverlauf des Bewässerungsüberleiters (BÜL) gehört. Der BÜL leitet einen Teilstrom des gereinigten Abwassers aus dem Klärwerk Waßmannsdorf in die Niederung des Großbeerener Grabens.

Der Grundwasserflurabstand beträgt zum überwiegenden Anteil 5 – 10 m mit einem Anteil von bindiger Bildung i.H.v. 80 % und ist damit gegenüber Stoffeinträgen gering empfindlich. Die Grundwasserneubildungsrate auf diesen Flächen ist gering.

Die südöstlichen und östlichen Randbereiche weisen mit einem Flurabstand von 5 – 10 und einem Anteil bindiger Bildungen i.H.v. 20 – 80 % eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen auf. Die Grundwasserneubildungsrate ist in diesen Bereichen mittel bis hoch.

Das Grundwasser im Norden des Plangebiets weist aufgrund der geschützten Lage eine hohe Qualität auf und ist gegenüber eindringenden Schadstoffen gut geschützt. Im Süden führen geringere Flurabstände zu einer höheren Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen und zu einer höheren Grundwasserneubildungsrate.

- Schutzgut Klima/ Luft

Die klimatischen Bedingungen des Planungsgebietes sind durch seine Lage im kontinental beeinflussten Klima Mittelbrandenburgs gekennzeichnet. Es zeichnet sich durch warme Sommer mit insgesamt mäßigen Niederschlägen von 510 mm/Jahr aus. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest bis Nordwest (Landplan 2010).

Mikroklimatisch ist das Plangebiet durch ein Freilandklima der ackerbaulich genutzten Offenlandschaft geprägt. Dessen Funktion basiert auf einer Kaltluftentstehung mit konvektiver Luftbewegung, die zu einer Durchlüftung der angrenzenden Siedlungsgebiete führt.

Der unversiegelte Charakter sowie die geringe Bewuchshöhe der Fläche in Zusammenhang mit den offenen Landschaftsbereichen außerhalb des Plangebietes begünstigen die Kaltluftbildung. Die Empfindlichkeit ist hier als hoch einzustufen.

- Schutzgut Arten und Biotope

Die hauptsächlich anzutreffenden Biotoptypen sind Intensiväcker, anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren, Gras- und Staudenfluren, Laubgebüsche und Feldgehölze sowie Biotope der Grün- und Freiflächen, mit geringer Wertigkeit.

Eine hohe Wertigkeit haben die Stillgewässer, die vom Plangebiet berührt werden. Kleingewässer mit Röhrichten aus dominierendem Rohrglanzgras sind als naturnahe Kleingewässer grundsätzlich als geschützte Biotope einzustufen. Der Schutzstatus bezieht sich dabei sowohl auf das Gewässer selbst als auch auf das Röhricht als naturnahe Verlandungsstruktur (vgl. Kartieranleitung, LUA 2007). Der Schutzstatus als natürlicher oder naturnaher Verlandungsbereich im Sinne des § 30 BNatSchG (vgl. oben) ist somit gegeben.

Die versiegelten Areale in Form der ehemaligen Stallungen und der Diedersdorfer Straße haben für das Schutzgut Arten und Biotope keine Wertigkeit.

Es kommen keine seltenen oder geschützten Pflanzenarten vor.

Im Plangebiet konnten keine Quartiere für Fledermäuse nachgewiesen werden, es ist jedoch davon auszugehen, dass das Gebiet von der Artengruppe als Jagdfläche genutzt wird.

Eine 2022 durchgeführte Avifaunakartierung konnte insgesamt 12 Arten als Brutvögel im Plangebiet nachweisen. Weitere Arten nisten in den angrenzenden Gehölzbeständen.

Innerhalb des Plangebietes wurde keine streng geschützte Art sowie keine in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie eingestufte Art als Brutvogel nachgewiesen. Mit der Feldlerche wurde eine in Brandenburg und Deutschland gefährdete Art nachgewiesen. Die Art siedelt in dem Saatgrasland im östlichen Bereich des Plangebietes.

Zur Erfassung der Reptilien wurde von April bis Juli 2022 Begehungen durchgeführt. Im Ergebnis konnten im UG Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse nachgewiesen werden. Während der der Begehung am 06.05.2022 konnte eine männliche Zauneidechse auf der mit Bäumen und Gehölzen überwachsenen, künstlichen Aufschüttung nördlich des Beachvolleyballplatzes gesichtet werden.

In den beiden Gewässern wurden keine Amphibien nachgewiesen. Ein Gewässer führte ganzjährig kein Wasser, das unmittelbar angrenzende nur kurzzeitig nach Niederschlägen und dann auch nur in einem geringen Wasserstand.

- Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des UG ist geprägt durch große landwirtschaftlich genutzte Offenlandflächen. Insofern liegt der räumliche Geltungsbereich des B-Plans in einer einzigen Landschaftsbildeinheit, der mäßig strukturierten Ackerfeldflur, an deren Rand weitere Landschaftsbildeinheiten, wie die locker bebauten, durchgrünten Siedlungsfläche nördlich des UG und die reichstrukturierte Waldfläche im Nordwesten des UG angrenzen.

Hinzu kommen störende Elemente wie die ehemalige Schweinestallanlage, die Teil des Plangebiets sind, und die gewerblich genutzte Fläche der CDM-Containerdienst Mahlow GmbH am südöstlichen Rand des Gebiets.

Alleen, Gehölzreihen und -gruppen stellen landschaftsbildprägende Strukturelemente in der freien Landschaft, aber auch innerhalb von Siedlungsflächen dar.

Solche Strukturelemente sind ausschließlich am nördlichen Rand des UG, entlang der Diedersdorfer Straße und südlich der ehemaligen Stallanlage mit den dortigen Baumgruppen und Baumreihen zu finden. Bei letzterem handelt es sich um eine Reihe aus sehr großen, weithin sichtbaren Pappeln. Eine Allee ist mit der Teltower Straße, die von mächtigen alten Eichen gesäumt wird, vorhanden.

Das Landschaftsbild des UG zeichnet sich durch einen überwiegend mäßigen Wert aus. Der vergleichsweise weite Ausblick in die eine offene Feldflur zeugt von einer gewissen Qualität, die jedoch durch die geringe Zahl an gliedernden, das Landschaftsbild prägenden Strukturelementen gemindert wird.

Die als störend empfundenen ehemaligen Schweineställe und die Gewerbefläche CDM-Containerdienst Mahlow GmbH stellen in dieser Landschaftsbildeinheit eine Vorbelastung im Hinblick auf die Landschaftsbildqualität dar.

- Schutzgut Sonstige Kultur- und Sachgüter

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich im Norden ein Bodendenkmal. Betroffen sind lediglich die kommunalen Straßenflurstücke der Diedersdorfer Straße.

In Hinblick auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist das Bodendenkmal als hochwertig und hochsensibel zu bewerten.

4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die geplante Darstellung der 8. FNP-Änderung soll Teile der aktuell als „Acker“ dargestellten Flächen sowie die „Fläche für Maßnahmen zur Pflege/Gestaltung der Landschaft“ ändern, um die Errichtung eines Ökohotels in diesen Bereichen zu ermöglichen. Als Ausgleich für den Wegfall der „Fläche für Maßnahmen zur Pflege/Gestaltung der Landschaft“ (Maßnahmenfläche M8, Rückbau von zwei Schweineställen) sollen äquivalent Teile der aktuell als „Acker“ dargestellten Flächen zu „Fläche für Maßnahmen zur Pflege/Gestaltung der Landschaft“ mit den Zweckbestimmungen „extensive Wiesenfläche als Blühwiese“, „Streuobstwiese“, „Laubgebüschstreifen“ und „Gehölzstreifen“ geändert werden.

Die geplante Entwicklung des Änderungsbereiches wird im Fall der Ausweisung eines „Sondergebiet Hotel“ zu einer höheren zulässigen Versiegelung führen, als die bisher bestehenden Flächen für Acker ermöglichen. Eine intensive Nutzung der Ackerflächen würde jedoch in diesem Bereich, wie auch im Bereich der neu geplanten „Flächen für Maßnahmen zur Pflege/Gestaltung der Landschaft“, nicht mehr möglich sein. Die „Flächen für Maßnahmen“ würden darüber hinaus keine Neuversiegelungen zulassen.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „M50 Ökohotel“ sieht der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow von 2010 im Rahmen der Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen die Entsiegelung der Stallgebäude auf einer Fläche von 3.033 m² vor und weist den Bereich der Schweineställe als Ausgleichsfläche für die Entsiegelung aus. Da an dieser Stelle bei Durchführung des B-Plans die neuen Hotelgebäude entstehen, ist eine Änderung des FNPs erforderlich, auch um die Ausgleichsfläche für die Entsiegelung an einer anderen Stelle zu sichern. Für die FNP-Änderung ist eine Ausgleichsfläche (neu: M74) südöstlich des Plangebiets vorgesehen:



Abb. 1: Ausgleichsfläche „Blühwiese 5“ (neu: M74“)

Bei Nichtdurchführung der 8. Planänderung würde die Fläche weiterhin größtenteils für die Nutzung als Acker bereitstehen, was aktive landwirtschaftliche Nutzung ermöglicht. Die „Fläche für Maßnahmen zur Pflege/Gestaltung der Landschaft“ würde in ihrer aktuellen Form bestehen bleiben und schließlich zur geplanten Entsiegelung der ehemaligen Schweineställe führen.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

- Schutzgut Mensch/ Bevölkerung

Die geplante Hotelanlage wird neben den üblichen baubedingten diskontinuierlichen und temporären Lärm-, Staub- und Abgasbelastungen auch betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut haben. Der Hotelbetrieb wird mit erhöhten Lärm- und Schadstoffimmissionen durch Besucherverkehr und die Anwesenheit von Hotelgästen einhergehen. Das geplante Restaurant und der Wellnessbereich können durch externe Besucher genutzt werden und könnten daher die Aufenthaltsqualität erhöhen.

- Schutzgut Fläche

Durch das Vorhaben kommt es zu einer dauerhaften Inanspruchnahme von Fläche für verschiedene bauliche Anlagen und Verkehrsflächen im Rahmen der Errichtung eines Hotels.

- Schutzgut Boden

Das Vorhaben führt zu baubedingten Beeinträchtigungen des Bodens durch Auf- und Abtrag von Oberboden, fahrzeugbedingten Verwerfungen/Verdichtungen und ggf. Zwischenlagerung von Böden.

Durch das Vorhaben werden bei Umsetzung der Planung 5.571 m² für die baulichen Anlagen, 4.919 m² für private Verkehrsflächen und 2.058 m² für öffentliche Verkehrsflächen neu versiegelt. Der Bebauungsplan M50 wird bei Durchführung zu einem Eingriff in den Boden durch die Neuversiegelung i.H.v. 12.548 m² führen. Der Ausgleich wird multifunktional durch die Anlage der Blüh- und Streuobstwiesen, Laubgebüschstreifen und Gehölzstreifen/Feldhecken auf einer Fläche von 12.995 m² umgesetzt. Der Ausgleich ist damit erfüllt.

- Schutzgut Wasser

Baubedingt besteht das Risiko des Schadstoffeintrags ins Grundwasser bei Leckagen oder Havarien von Baufahrzeugen. Dieses kann jedoch durch geeignete Maßnahmen minimiert werden.

Die anlagebedingt entstehende Neuversiegelung (siehe Schutzgut Boden) führt zu einer Verringerung des Flächenpotenzials zur Niederschlagsversickerung und zur Minderung der möglichen Grundwasserneubildung. Für das auf Straßen und Dächern anfallende Niederschlagswasser wurde ein Entwässerungskonzept entwickelt, das die Einleitung von vorgereinigtem Niederschlagswasser in das trocken gefallene Stillgewässer vorsieht.

Betriebsbedingt kommt es durch das höhere Aufkommen von Fahrzeugen zu einem erhöhten Risiko des Eintritts von Betriebsmitteln und anderen Stoffen in das Grundwasser. Das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser ist daher über eine belebte Bodenschicht zu versickern, um eine Reinigung durch Bodenorganismen zu gewährleisten.

- Schutzgut Klima/ Luft

Bei Durchführung der Planung ist bauzeitlich mit einer leichten, jedoch nur temporären Verschlechterung des Mikroklimas durch Staub- und Abgasemissionen durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Nach der Fertigstellung der geplanten Hotelanlage kommt es durch die Versiegelung und die Gebäude zu einer stärkeren Erwärmung des Gebiets sowie einer erhöhten Kapazität zur Wärmespeicherung.

Der Betrieb der Hotelanlage führt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Gäste, die Versorgung dieser, Gepäcktransport sowie Liefer- und Entsorgungsfahrten.

- Schutzgut Arten und Biotope

Hinsichtlich der Biotopausstattung entsteht bei Durchführung der Planung eine Überprägung von Teilflächen des Plangebietes. Darüber hinaus bedingt die Errichtung der Hotelanlage eine Störung der dort ansässigen Tierarten.

Durch die dauerhafte Flächeninanspruchnahme für bauliche Anlagen und Verkehrsflächen gehen anlagebedingt 9.326 m² für Pflanzen, Tiere und Biotope verloren, können jedoch zum Teil in ähnlicher Art wiederhergestellt werden.

Bei Umsetzung der Planung werden ca. 90 Bäume im Vorhabengebiet gefällt. Hierzu gehören insbesondere die Pappelreihe südlich der Schweineställe, eine Birkenreihe nördlich der Schweineställe und weitere Einzelbäume.

Im Geltungsbereich des B-Plans wurden 12 verschiedene Vogelarten, unter anderem die Feldlerche und der Star, die als gefährdet gelten, kartiert. Infolge der Realisierung des Ökohotels sowie der erforderlichen Infrastruktur kommt es zum Verlust einiger der vorhandenen Habitate. Vor allem die Gehölzstrukturen auf der Fläche bieten der Gilde der Baum- und Strauchbrüter eine Auswahl an Brutplätzen.

Anlagebedingte Auswirkungen entstehen durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme infolge von Versiegelungen durch Gebäude und Verkehrsflächen. Sie führen zu einem direkten Verlust von Lebensstätten der Zauneidechsen oder zu einem Funktionsverlust ihrer Lebensräume. Vorliegend gehen durch Überbauung der Aufschüttung für Zauneidechsen geeignete Habitatflächen verloren. Die hier nachgewiesenen Zauneidechsen können nach Realisierung des Vorhabens innerhalb der überbauten Bereiche des Plangebietes keinen geeigneten Lebensraum mehr vorfinden.

-Schutzgut Landschaftsbild

Baubedingt wird das Landschaftsbild durch die Baustellenaktivität temporär negativ beeinflusst. Bei Durchführung der Planung wird der Blick auf die mehr oder weniger offene Landschaft mit ihren strukturierenden Gehölzbeständen für die direkten Anwohner im Norden des Plangebiets verloren gehen.

- Sonstige Kultur- und Sachgüter

Das vorhandene Bodendenkmal, welches sich vom Norden im Bereich der kommunalen Straßenflurstücke erstreckt, wird vom Vorhaben nicht berührt.

6. Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Eingriffen

Da es durch die geplante Baumaßnahme zu erheblichen Eingriffen in das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“ kommt, muss ein Ausgleich erbracht werden. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens geplant und festgesetzt.

Die Baufeldfreimachung ist zeitlich beschränkt nur außerhalb der Brutzeiten (Schutzzeit gem. § 39 BNatSchG: 1.3 bis 30.9.) von Vögeln vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Die Baustelleneinrichtungsflächen und -zufahrten sind eindeutig zu markieren. Eine Befahrung der Flächen außerhalb der Markierung ist zum Schutz der umliegenden Biotope, Gehölze und Vegetationsbestände zu unterlassen.

Auch die zu rodenden Gehölze sind eindeutig auszuweisen. Zu erhaltende Gehölze sind ebenfalls zu markieren und ausreichend vor Beeinträchtigung zu schützen.

Baumaschinen sind ausschließlich auf versiegelten oder BE-Flächen abzustellen, um Tropfverluste und Verschmutzung von offenen Böden zu vermeiden. Die Maschinen sind regelmäßig auf austretende Öle, Schmiermittel und andere umweltgefährdende Stoffe zu kontrollieren und zu warten.

Die Bäume sind vor Baubeginn durch fachkundiges Personal auf geschützte Lebensstätten zu prüfen.

Als Ausgleich für verloren gegangene Reviere von Brutvögeln sind Ersatzlebensräume bzw. -niststätten herzustellen.

Zur Vermeidung von optischen und akustischen Störungen der Feldlerche werden östlich der Stellplatzfläche an der Diedersdorfer Straße Gehölze mit einer geplanten Höhe von höchstens 3,5 m gepflanzt.

Als Ausgleich für den Verlust von Zauneidechsenlebensräumen sollen im Südosten des Geländes frühzeitig Ackerflächen in extensive Wiesenflächen umgewandelt werden. Diese werden als Ersatzhabitat für die Zauneidechsen dienen, die vor Baubeginn aus dem Baustellenbereich abgefangen werden müssen.

Das Ersatzhabitat muss dauerhaft durch eine einschürige Mahd gepflegt werden, um Verbuschung zu vermeiden.

Für den Ausgleich des Verlusts von gering- bis mittelwertigen Biotopen, sind die Ausgleichsflächen (Anlage von Streuobstwiesen und extensiven Wiesenflächen als Blühwiesen sowie Gehölzstreifen) zu entwickeln.

Das Niederschlagswasser wird nach Vorreinigung in die trocken gefallenen Stillgewässer eingeleitet.

Die im Geltungsbereich des B-Plans zu fällenden Bäume werden nach der Baumschutzverordnung des Landkreises bzw. nach der Festsetzung des B-Plans über die Baumschutzsatzung der Gemeinde entweder innerhalb des B-Plangebietes oder außerhalb in direktem räumlichen Bezug ausgeglichen. Die korrekte Umsetzung aller festgelegten Maßnahmen soll durch eine ökologische Baubegleitung (öBB) kontrolliert werden.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen im Bereich der von der 8. FNP-Änderung betroffenen Flächen nicht.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf der zum Teil brach gefallenen, ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte südlich von Mahlow, entlang der Diedersdorfer Straße, beabsichtigt die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow die Errichtung einer Hotelanlage mit ökologischem und landwirtschaftlichem Bezug. Da sich die Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß §35 BauGB befinden, erfordert die beabsichtigte Schaffung von Baurecht als Grundlage die Aufstellung eines Bebauungsplans. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Nach §2 Abs. 4 BauGB unterliegt die Planaufstellung eines B-Plans einer umweltfachlichen Prüfung, um die Auswirkungen auf die Umwelt einschätzen zu können, sodass eine Verschlechterung des Zustands durch Maßnahmen vermieden, oder wenn nicht anders möglich, ausgeglichen werden kann. Der Bebauungsplan M50 „Ökohotel“ der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow legt für das geplante Gebiet die städtebaulich relevanten Nutzungen fest.

Um die Realisierung des B-Plans „M50 Ökohotel“ zu ermöglichen, ist eine Änderung der Darstellung der folgenden Flächen im Flächennutzungsplan erforderlich. Teile der aktuell als „Acker“ dargestellten Flächen sind als „Sondergebiet Hotel“ auszuweisen. Dies wird zu einer höheren zulässigen Versiegelung führen, als die bisher bestehenden Flächen für Acker ermöglichen. Darüber hinaus ist für den Ausgleich der Entsiegelung der Schweineställe im Rahmen der Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen eine Maßnahmenfläche an anderer Stelle auszuweisen.

In diesem Bericht wurden die Schutzgüter „Mensch/menschliche Bevölkerung“, „Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“, „Fläche“, „Boden“, „Wasser“, „Klima und Luft“, „Landschaftsbild“, sowie „Kultur- und Sachgüter“ zunächst in ihrem Bestand beschrieben und dann die Auswirkungen bei Umsetzung der FNP-Änderung auf die Schutzgüter bewertet.

Die Untersuchung und Bewertung potenzieller Auswirkungen ergab, dass mit dem Vorhaben eine erhebliche Beeinträchtigung sowohl des Schutzguts „Fläche“ durch Neuversiegelung von Flächen, als auch des Schutzguts „Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“ durch den erheblichen Verlust von Biotopen und Bäumen, sowie den Verlust von Zauneidechsen- und Avifaunahabitaten mit einer zulässigen neuen Bebauung verbunden ist. Für alle anderen Schutzgüter reichen die Auswirkungen lediglich von gering bis mäßig.

Die Kompensation der durch die FNP-Änderung und den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe erfolgt innerhalb des Plangebiets durch die Anlage von Aufwertungsflächen (Extensive Wiesenflächen als Blühwiesen, Streuobstwiese, Laubgebüschstreifen und Gehölzstreifen). Die Baumfällungen werden zusätzlich durch Pflanzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Durch die FNP-Änderung sind bei Umsetzung der Empfehlungen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt zu erwarten.