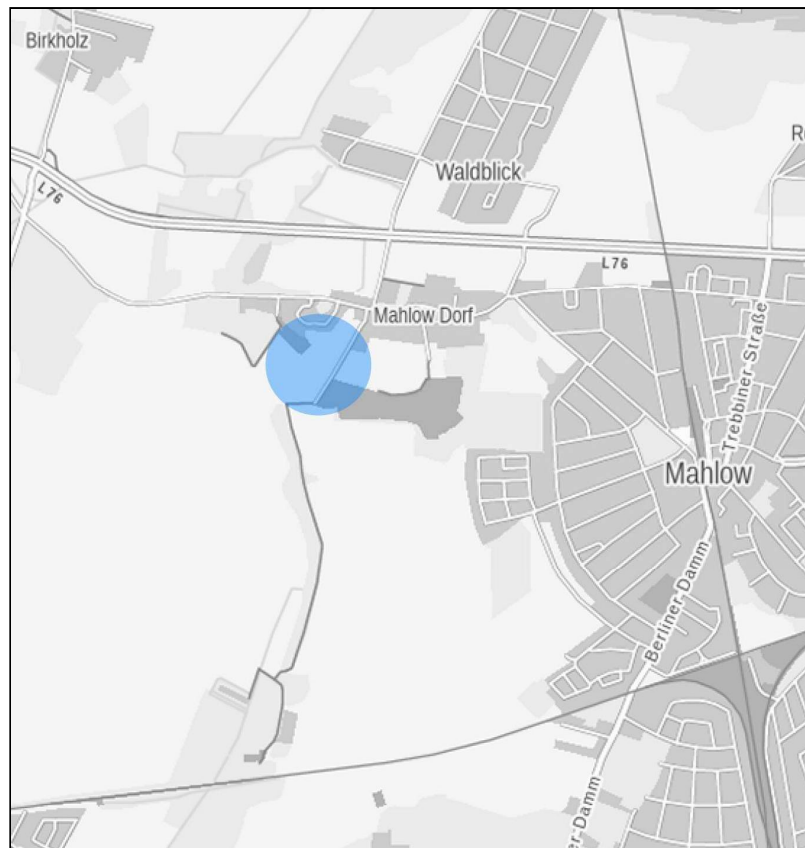




Groß Grün

Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

8. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Zusammenfassende Erklärung -

Einleitung

Gemäß § 6a Baugesetzbuch (BauGB) ist dem wirksamen Flächennutzungsplan und seinen Änderungen eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem FNP bzw. in seinen Änderungen berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ziele und wesentliche Inhalte der FNP-Änderung

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow beabsichtigt, auf dem Areal einer teilweise brachgefallenen ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte südlich von Mahlow Dorf die Errichtung einer Hotelanlage mit ergänzenden gastronomischen Einrichtungen, Freizeit- und Erholungsanlagen etc. zu ermöglichen. Die Nutzungen sollen in ein Gartenland mit Nutzpflanzen eingebettet werden und einen ökologischen und landwirtschaftlichen Bezug haben. Als Grundlage wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §12 BauGB aufgestellt. Da dieser nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP), der den Standort überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft darstellte, entwickelt werden konnte und außerdem eine im FNP dargestellte Maßnahmenfläche aus dem Kompensationsflächenpool der Gemeinde für andere Zwecke in Anspruch genommen wurde, war die Änderung des FNP erforderlich.

Dem Planungsziel entsprechend wird der FNP-Änderungsbereich überwiegend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt. Das im Plangebiet gelegene Soll und die Gräben werden weiterhin als Wasserflächen dargestellt; dabei erhält das Soll seinem Status entsprechend noch zusätzlich eine Signatur als geschütztes Biotop. Die übrigen Flächen werden als Grünflächen und gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Diese Flächen dienen zum einen dazu, die durch die Darstellung des Sondergebietes vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auszugleichen, und zum anderen dazu, die durch die Darstellung als Sondergebiet verlorengehende Maßnahmenflächen zu ersetzen.

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst eine Fläche von etwa 7,4 ha.

Die FNP-Änderung dient als Grundlage für den im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan M50 „Öko-Hotel Mahlow Dorf“.

Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung von Blankenfelde-Mahlow hat am 19. Mai 2022 die Einleitung des 8. FNP-Änderungsverfahrens beschlossen.

Der Vorentwurf zur FNP-Änderung wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 24. April 2023 bis zum 15. Mai 2023 der Öffentlichkeit vorgestellt. Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Gleichzeitig wurden die Behörden und die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich zu dem Vorentwurf zu äußern, und zwar auch im Hinblick auf den aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Von den 36 zur Stellungnahme aufgeforderten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben sich 22 Behörden geäußert.

Das Ergebnis der Abwägung der vorgebrachten Belange war die Überarbeitung des Vorentwurfs und die Erstellung eines förmlichen Entwurfs zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Dabei erhielt das Soll zusätzlich zur Darstellung als Wasserfläche eine Signatur als geschütztes Biotop. Außerdem wurden die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einer Anregung der UNB folgend und dem fortgeschriebenen Landschaftsplan entsprechend inhaltlich ergänzt.

Der Entwurf zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 29. Juni 2023 von der Gemeindevertretung gebilligt. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hatte in der Zeit vom 17. Juli 2023 bis zum 16. August 2023 die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Entwurf der 8. FNP-Änderung abzugeben. Gleichzeitig wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ein weiteres Mal um ihre Stellungnahmen gebeten. Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Von den 32 zur Stellungnahme aufgeforderten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden äußerten sich 25 Behörden.

Am 25. April 2024 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen. Da im Ergebnis der Abwägung keine weiteren Änderungen der Darstellungen der 8. FNP-Änderung erfolgten, sondern lediglich redaktionelle Ergänzungen des Plans und der Begründung resultierten, konnte in gleicher Sitzung der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid vom 8. Mai 2024 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung wurde die 8. FNP-Änderung am 24. Mai 2024 wirksam.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Ermittlung der durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Umweltauswirkungen wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht zusammengefasst.

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurden unter anderem folgende fachliche Grundlagen und Gutachten für den Änderungsbereich verwendet:

- Landschaftsplan für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
- Biotopkartierung
- Faunistische Kartierungen
- Gutachterliche Einschätzung der Biotopausstattung des Feldsolls im Hinblick auf den Schutzstatus gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)
- Schallimmissionsprognose
- Baugrundgutachten
- Verkehrsuntersuchung

Bestandteil der Umweltprüfung ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Im Ergebnis der Umweltprüfung werden durch die FNP-Änderung erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Darüber hinaus wird durch die FNP-Änderung eine Maßnahmenfläche aus dem Kompensationsflächenpool der Gemeinde für andere Zwecke in Anspruch genommen, sodass ein Defizit entsteht, das zusätzlich ausgeglichen werden muss. Der Umweltbericht sieht deshalb auf der Grundlage der 5. Teilfortschrei-

bung des Landschaftsplanes umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffe vor. Diese wurden nach Abwägung mit anderen Belangen in die FNP-Änderung übernommen, soweit sie FNP-relevant sind. Dies betrifft vor allem die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die für flächeninanspruchnehmende Ausgleichsmaßnahmen gesichert werden. Die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung.

Da die durch die FNP-Änderung vorbereiteten Eingriffe in ihrer Wirkung auf Natur und Landschaft und die einzelnen Schutzgüter nur einen Teil der Gemeinde betreffen, kann durch die zusätzlich dargestellten Flächen für Maßnahmen eine hinreichende Kompensation vorbereitet werden. Es sind dann keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Dies stellt sich für die einzelnen berührten Schutzgüter / Belange wie folgt dar:

- Für das Schutzgut Mensch werden die positiven Auswirkungen der Planung überwiegen: die ortsbildbeeinträchtigenden, leerstehende Gebäude werden beseitigt und durch landschaftsangepasste Gebäude und gestaltete Grün- und Freiflächen, Gehölzpflanzungen und Erholungsanlagen ersetzt. Durch die Anlage von Wanderwegen können bestehende Lücken im Wegenetz geschlossen werden. Der Hotelbetrieb wird zwar durch Besucherverkehr und Aufenthalt von Gästen zu erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung führen, diese werden aber im Ergebnis der Schallimmissionsprognose nicht erheblich sein.
- Durch die FNP-Änderung werden erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen Tiere, Lebensräume vorbereitet. Die in Anspruch genommenen Biotope besitzen allerdings nur eine geringe bis mäßige Wertigkeit. Durch die dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird sichergestellt, dass im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen und die Eingriffe durch die Anlage neuer Biotope in unmittelbarem Bezug zum Ort der Eingriffsverursachung ausgeglichen werden können. Das als geschütztes Biotop einzustufende temporäre Kleingewässer mit Gehölzsaum wird im Flächennutzungsplan als solches gekennzeichnet und gesichert.

Bei der Realisierung der Planung gehen außerdem Lebensräume der Zauneidechse und der Avifauna teilweise verloren. Dieser Eingriff ist allerdings unvermeidbar, um ein schlüssiges Gesamtkonzept für das Öko-Hotel umsetzen zu können. Für die Zauneidechse wurde ein Ersatzlebensraum innerhalb des FNP-Änderungsbereichs geschaffen. Durch die vorgesehenen Anpflanzungen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann dauerhaft ein Grünvolumen im Gebiet gesichert und geschaffen werden, das den vorgefundenen Arten zugutekommt. Der mögliche Verlust von Lebensräumen und Jagdrevieren wird deshalb nur temporär sein.

- Durch die FNP-Änderung werden erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet. Diese resultieren vor allem aus der geplanten Neuerrichtung von Gebäuden und aus der weiteren Versiegelung, Befestigung und Verdichtung von Flächen. Der aus dem FNP entwickelte vorhabenbezogenen Bebauungsplan sieht diverse Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe vor. Die nicht vermeidbaren Eingriffe können durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (Anlage von Blumen- und Streuobstwiesen, Laubgebüschstreifen und Gehölzstreifen / Feldhecken), für die die FNP-Änderung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darstellt, vollständig kompensiert werden.

- Mit der Umsetzung der Planung sind durch die Neuversiegelungen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser aufgrund der eingeschränkten Grundwasserneubildung verbunden. Diese sind aber bei Umsetzung des für das Vorhaben entwickelten Entwässerungskonzeptes, das die weitgehende Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser innerhalb des Gebietes vorsieht, nicht erheblich.
- Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft sind angesichts der insgesamt kleinflächigen baulichen Entwicklung, deren Auswirkungen nicht das Meso- und Makroklima, sondern lediglich das Mikroklima betreffen, nicht zu erwarten.
- Das Vorhaben wird Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft haben. Prägend im FNP-Änderungsbereich sind derzeit vor allem die leerstehenden Stallungen, die das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Die FNP-Änderung schafft die Grundlage für eine Neubebauung, die mit dem Rückbau der Stallungen einhergehen wird. Im Bebauungsplan muss sichergestellt werden, dass sich die Neubebauung behutsam in die umgebende Landschaft einfügt.
- Innerhalb des FNP-Änderungsbereiches sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter bekannt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten, auf der Ebene der Flächennutzungsplanung abwägungsrelevanten Belange sind folgendermaßen berücksichtigt worden:

Landschaftsplan

- Der Anregung des UNB des Landkreises Teltow-Fläming, die Darstellungen und Aussagen aus der 5. Fortschreibung des Landschaftsplanes in den FNP zu übernehmen, um eine hinreichende Berücksichtigung der Naturschutzbelange zu gewährleisten, wurde nachgekommen.
- Der Anregung der UNB des Landkreises Teltow-Fläming, die Präzisierung der Maßnahme Nr. 7 in der Tabelle des Landschaftsplanes um die Einleitung der Dachflächenentwässerung aus dem Vorhabengebiet zu ergänzen, wurde gefolgt.

Immissionsschutz

- Der Forderung des Landesamtes für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz, den südlich des Änderungsbereiches gelegenen Recyclingbetrieb in der Bewertung potenzieller Immissionsschutzkonflikte zu berücksichtigen, wurde gefolgt. Für die Konfliktanalyse wurde die bestehende Wohnbebauung an der Straße Teltower Berge herangezogen, die als Allgemeines Wohngebiet einzustufen ist. Im Ergebnis sind keine Immissionsschutzkonflikte zu erwarten, da die maximalen Emissionen des Betriebs bereits durch dieses Wohngebiet beschränkt sind.

Wasserwirtschaft

- Die Anregung des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände, den Sollen anfallendes Niederschlagswasser zur Verbesserung der Wasserhaltung zuzuführen, wurde gefolgt, indem die Maßnahme Nr. 7 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft um einen Passus dazu ergänzt wurde.

Technische Infrastruktur

- Der Forderung der NBB Netzgesellschaft, notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und -flächen außerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen im FNP darzustellen, wurde nicht gefolgt, da der FNP lediglich Leitungen von besonderer städte-

baulicher Bedeutung darstellt, wozu in der Regel keine Leitungen zur Erschließung einzelner Grundstücke gehören.

- Der Anregung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Blankenfelde-Mahlow, die durch den Änderungsbereich verlaufende Trinkwasserleitung nachrichtlich zu übernehmen, wurde nicht gefolgt, da aufgrund der Kleinteiligkeit des Trinkwassernetzes in der Gemeinde grundsätzlich keine Darstellung von Trinkwasserleitungen im FNP erfolgt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zielstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die Errichtung einer Hotelanlage auf der Grundlage eines konkreten Konzeptes eines Vorhabenträgers und eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzubereiten. Grundsätzlich anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen deshalb nicht in Betracht.

Ergebnis

Für die durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft kann durch die zusätzlich dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine hinreichende Kompensation vorbereitet werden. Es sind dann keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Bei der Aufstellung der 8. FNP-Änderung wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB).