



---

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**  
**gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)**  
**zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow**

## Anlass und Ziel des Flächennutzungsplanes

Obwohl für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow zahlreiche Bebauungspläne erarbeitet wurden, gab es bis zum Jahr 2007 keine die gesamte Gemeinde betreffende Rahmenplanung zur Entwicklung der Gemeinde. Lediglich für die ehemals selbständigen Gemeinden Groß Kienitz (aus 2001) und Jühndorf (aus 2003) existierten wirksame Flächennutzungspläne.

Grund für diese Nichtplanung waren das anfänglich noch offene Planfeststellungsverfahren zum Ausbau des Flughafens Berlin-Schönefeld und die spätere Klage gegen den Planfeststellungsbeschluss. Die Gemeinde sprach sich vor allem aufgrund der zu erwartenden hohen Lärmbetroffenheit gegen den Standort Berlin-Schönefeld als zentralen Flughafen für Berlin-Brandenburg aus und hoffte, diesen innerhalb des Planfeststellungsverfahrens und spätestens durch Klage vor dem Bundesverwaltungsgericht verhindern zu können.

Da die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde wesentlich durch die Entscheidung für oder gegen den Standort Schönefeld beeinflusst werden, wartete man auf eine abschließende Entscheidung zum Flughafenstandort. Diese erfolgte mit der Verkündung des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 16.03.2006. In dem Urteil wurde der Planfeststellungsbeschluss zum Ausbau des Flughafens weitestgehend bestätigt. Vor diesem Hintergrund konnte und musste Blankenfelde-Mahlow die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde beraten und im Flächennutzungsplan darstellen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow beschloss deshalb am 31.05.2007 die Aufstellung eines gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplanes.

## Planinhalt

Der aktuelle Flächennutzungsplan (Stand September 2011) stellt im Wesentlichen die Bauflächen des bestehenden Siedlungsgebietes dar. Überwiegend handelt es sich - entsprechend dem Charakter der Gemeinde - um Wohnbauflächen. Gleichfalls werden die großen, gewerblich genutzten Flächen in Dahlewitz, Groß Kienitz und Mahlow sowie der die Gemeinde umgebende Freiraum mit landwirtschaftlichen Flächen, Grünflächen und Wald dargestellt.

Darüber hinaus werden neue Wohnbau- und gewerbliche Bauflächen geplant. Bei den Planungen handelt es sich um Angebotsplanungen, welche wegen der für das Flughafenumfeld prognostizierten positiven wirtschaftlichen Entwicklung und positiven Einwohnerentwicklung (Prognose des Landes) die Möglichkeit schaffen sollen, Wirtschaftsansiedlungen zu tätigen und neue Einwohner in der Gemeinde aufzunehmen. Die Gemeinde nutzt dabei die ihr durch die aktuelle Landesplanung (Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP BB), Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenumfeld Berlin-Brandenburg International (GSK)) eröffneten Chancen zur Neuausweisung.

Die Neuplanung von Wohngebieten konzentriert sich auf den Bereich zwischen Waldblick und Roter Dudel nördlich der L 76 (Mahlow - Nord) und auf das schon früher überplante Gebiet „Bahnhofschlag“ in Dahlewitz (südlich der Bahnhofstraße und östlich der Bahnlinie). Beide Bauflächen liegen außerhalb der Siedlungsbeschränkungszone und außerhalb des Tag- und Nacht-schutzgebietes des Flughafens.

Für den zentralen Bereich in Mahlow - Nord wird eine Mischbaufläche dargestellt, um dort für die neu geplanten und bereits bestehenden Wohngebiete ein wohnortnahes Versorgungszentrum schaffen zu können. Außerdem sieht die Gemeinde für Mahlow - Nord einen S-Bahn-Haltepunkt vor, um das Gebiet besser an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) anzubinden.

Die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen betrifft Flächen zwischen Glasow und Kienitzberg, Flächen südlich von Dahlewitz und nordöstlich von Groß Kienitz. Die Flächen im Ortsteil Dahlewitz liegen in der Nähe zu den bereits bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen und können über die Bundesstraße 96 schnell an die Autobahn A 10 angeschlossen werden. Die Gewerbefläche nordöstlich von Groß Kienitz kann über die Landesstraße 402 erschlossen werden.

Neben zukünftigen Bauflächen stellt der Flächennutzungsplan auch Maßnahmen zur Grünentwicklung aus dem Landschaftsplan dar. Diese sind erforderlich, um die mit den neuen Bauflächen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren.

### **Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **Berücksichtigung der Umweltbelange und Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Vorentwurf)**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfes des FNP im Zeitraum vom 02.06. bis einschließlich 04.07.2008. Parallel dazu hatten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen und sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigte dem FNP-Vorentwurf unter dem Vorbehalt des Zustandekommens des neuen Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) weitestgehend die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Darüber hinaus wurden von der Öffentlichkeit und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange eine Vielzahl Stellungnahmen abgegeben. Neben einer Vielzahl an Hinweisen zur Notwendigkeit redaktioneller Änderungen, der Forderung nach einer präziseren Bevölkerungsprognose und einer Wohnbauflächenbedarfsanalyse wurden Bedenken und Anregungen zu den neu ausgewiesenen Bauflächen vorgetragen.

Von der Öffentlichkeit wurden insbesondere Bedenken gegen das Wohngebiet **W4** vorgebracht. Man bemängelte, dass der freie Blick in die Landschaft verloren ginge und in ein Landschaftsschutzgebiet eingegriffen würde. Da bereits an anderen Stellen großflächig neue Wohnbauflächen dargestellt wurden und somit die Notwendigkeit zur Inanspruchnahme eines Landschaftsschutzgebietes für Wohnbauflächen nicht begründbar war, wurde die Fläche im FNP-Entwurf nicht mehr dargestellt.

Da u. a. von der Landesplanung auf die Nichtzulässigkeit der geplanten gemischten Bauflächen **M1 – 4** hingewiesen wurde (Lage innerhalb der Siedlungsbeschränkungszone), konnten auch diese Flächen nicht mehr dargestellt werden.

Bedenken wurden auch gegen die Ausweisung der Gewerbegebiete geäußert. Aufgrund der Größe, der unmittelbaren Lage am Zülowgraben und einem geschützten Biotop wurde die Planung für das Gewerbegebiet **G2** aufgegeben. Die übrigen Standorte blieben erhalten.

### Berücksichtigung der Umweltbelange und Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (1. Entwurf)

Die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfes erfolgte im Zeitraum vom 31.08 bis einschließlich 02.10.2009. Zeitgleich waren die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aus der Öffentlichkeit sind im Rahmen der ersten Auslegung 135 Einzelstellungen sowie zahlreiche Sammelstellungen eingegangen.

In großem Umfang betrafen sie die Planungen zur Wohnbauflächenerweiterung in Mahlow - Nord. Viele äußerten sich positiv zur Entwicklung neuer Wohngebiete, forderten aber die Planung einer adäquaten Infrastruktur und tragfähige Konzepte zur Abwicklung der zu erwarteten Verkehrsströme. Es gab aber auch eine Vielzahl Einwander, welche sich vehement gegen die Entwicklung Mahlow -Nord aussprachen. Vor allem wurden die Bebauung des bisherigen Frei- und Erholungsraumes und die Zunahme der Verkehrsströme kritisiert. Auch wurde der Bedarf an neuem Wohnbauland im geplanten Umfang angezweifelt.

Um die wohnortnahe Versorgung der Einwohner von Mahlow - Nord zu sichern, stellt der FNP im zentralen Bereich der Siedlungsfläche eine gemischte Baufläche dar (erst im zweiten Entwurf). Sie lässt die zukünftige Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen zu. Ebenso stellt der Plan einen Kita- und einen Schulstandort dar. Darüber hinaus wird seit 2009 der Rahmenplan Mahlow - Nord erarbeitet, welcher die Gestaltung der geplanten Wohngebiete konkretisiert. Um den zukünftig höheren Verkehr bewältigen zu können, wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet. Zur Stärkung des ÖPNV und zur Reduzierung von Fahrten mit dem privaten Pkw sieht die Gemeinde die Errichtung eines S-Bahnhaltepunktes vor.

Richtig ist, dass durch den Bau der Wohnsiedlung künftig Freiflächen versiegelt werden, der freie Blick in die Landschaft verloren geht und jetzt vorhandene Erholungsfunktionen des Raumes eingeschränkt werden. Aufgrund der beabsichtigten Siedlungsstruktur (Ein- und Zweifamilien-, Reihenhäuser) kann aber von einer relativ niedrigen Bebauungsdichte und einem hohen Grünanteil ausgegangen werden. Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Versiegelung der Freiflächen dargestellt. Erholungsmöglichkeiten sollen zukünftig durch die entsprechende Gestaltung der Wohngebiete mit Grünachsen und durch qualifizierende Maßnahmen der neu dargestellten Grünflächen geschaffen werden.

Der überwiegende Teil der Träger öffentlicher Belange gab seine Zustimmung zu den gemeindlichen Planungen. Von Seiten der landwirtschaftlichen Betriebe, des Amtes für Landwirtschaft und Umwelt, der Unteren Naturschutzbehörde und den Naturschutzverbänden wurde jedoch massiver Einspruch gegen den geplanten Neubaufächenumfang geäußert. Die landwirtschaftlichen Betrieben kritisierten, dass überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant werden und so Produktionsflächen verloren gehen. Aus naturschutzfachlicher Sicht wurde gegen den Freiraumverlust und die hohe Neuversiegelung Einspruch erhoben und darauf hingewiesen, dass durch die geplanten Eingriffe Auswirkungen auf geschützte Arten (in Mahlow - Nord insbesondere Amphibien, in Groß Kienitz - G4 – Rastplatz von Graugänsen) zu erwarten sind. Diese sollten vorab durch artenschutzrechtliche Vorprüfungen untersucht werden.

Den Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde wegen fehlender aktueller Kartierungen zum Artenschutz ist die Gemeinde gefolgt und veranlasste entsprechende Untersuchungen. Am

Standort Hasenholzpfuhl (Mahlow/Nord) wurde eine Zählung der Amphibien und entlang der Böschungen der Bahntrasse und im ehemaligen Grenzstreifen eine Zählung der Zauneidechsen durchgeführt. Für die einzelnen geschützten Arten wurde in Hinblick auf die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen das Gefährdungspotential untersucht. Im Ergebnis wurde auf die Darstellung der Wohnbaufläche **W10** verzichtet und ein breiterer Waldsaum im **W 9**-Gebiet entlang der bestehenden Waldfläche geplant. Ebenso wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) im Grünstreifen entlang der Bahntrasse vorgeschlagen. Weil die Flächen Mahlow - Nord (neben dem Bahnhofsschlag in Dahlewitz) aufgrund der Einschränkungen der Landesplanung die einzigen Flächen zur zukünftigen Entwicklung von Wohnbauland sind, wurde an der Darstellung der übrigen Wohnbauflächen festgehalten. Die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft können in den noch zu erstellenden Bebauungsplänen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (z.B. Festsetzung von Baudichten, Grünanlagen, Gestaltung der zukünftigen Offenlandbereiche mit entsprechenden Habitatelementen...) auf ein zulässiges Maß reduziert werden.

Hinsichtlich der dargestellten Gewerbestandorte entschied sich die Gemeindevertretung für die Beibehaltung der Darstellung. Die dargestellten Gewerbestandorte sind Angebotsplanungen mit mittelfristigem Zeithorizont. Sie rechtfertigen sich aus dem Ausbauvorhaben des Flughafens Berlin-Schönefeld. Zur Sicherstellung der Schutzziele des in der Nähe der gewerblichen Baufläche G4 befindlichen FFH-Gebietes Brunnluch wurden eine FFH-Vorprüfung und eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Konflikte durchgeführt. Darin wurden Maßnahmen vorgeschlagen, mit denen erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes vermieden werden können. Sie sind in späteren Bebauungsplänen zu konkretisieren und verbindlich festzusetzen,

Zwischen den Bauflächen SO 3, G 3 und G 9 und den Schutzgebieten NSG „Glasowbachniederung“ und „Zülowgrabenniederung“ wurde eine mindestens 100 m breite Pufferzonen dargestellt. Deren nähere Gestaltung ist im Sinne der Vermeidung von Eingriffen ebenfalls in späteren B-Plänen festzusetzen.

### Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (2. Entwurf)

Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes erfolgte im Zeitraum vom 30.08. bis einschließlich 01.10.2010. Zeitgleich waren die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Dabei sollten entsprechend des Gemeindevertreterbeschlusses nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden. Die wichtigsten beschlossenen Änderungen waren die Planung einer Mischbaufläche im Bereich des beabsichtigten S-Bahnhaltepunktes Mahlow - Nord, der Wegfall der nord-östlichen Wohnbaufläche W10 und die Planung einer Entwicklungsfläche Wald entlang der Wohnbaufläche W9.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden 32 TÖB's angeschrieben, von denen 23 eine Stellungnahme abgaben. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigte, dass der zweite Entwurf des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Die Untere Naturschutzbehörde bestätigte die Aufstellung des gemeindlichen Landschaftsplanes.

Aus der Öffentlichkeit gingen 67 Stellungnahmen ein, davon 35 weitestgehend gleichen Inhalts. Die Stellungnahmen bezogen sich nur teilweise auf die relevanten Änderungen. Gerade in Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit äußerte man sich wiederholt zur geplanten baulichen Entwicklung Mahlow - Nord und lehnte die Planflächen nunmehr auch aufgrund der von der Deutschen Flugsicherung am 06.09.2010 veröffentlichten möglichen Flugrouten ab. Da weder die landesplanerischen Vorgaben zur Beplanbarkeit dieser Flächen verändert wurden noch die (jetzt änderbaren) Flugrouten offiziell festgelegt und bekannt gemacht wurden, entschied sich die Gemeinde zur Beibehaltung der Darstellung der Wohnbauflächen Mahlow - Nord.

Bezüglich der relevanten Planänderungen des zweiten Entwurfes wurde nur zu den Wohnbauflächen W9/ W10 und W11 sowie zur Mischbaufläche M1 Stellung genommen.

Das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände und weitere private Einwender begrüßten den Verzicht der **W10**-Wohnbaufläche und die Vergrößerung des Abstands der Wohnbaufläche **W 9** zum Wald. Allerdings wurde die Planänderung als unzureichend bewertet und der Verzicht der Wohnbaufläche W9 und der Erhalt einer „grünen Stadtkante“ gefordert. Begründet wurde diese Position mit naturschutzfachlichen Bedenken (Zerstörung von Natur und Landschaft, Kaltluftschneisen und Erholungsraum) und des nach Meinung der Einwender nicht (in diesem Maße) vorhandenen Bedarfes an neuen Wohnbauflächen. Die Gemeinde hat sich zur Beibehaltung der dargestellten Flächen entschlossen. Sie geht davon aus, dass mit den im FNP dargestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine ausreichende Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen kann. Bei ihrer Entscheidung zur Darstellung neuer Wohnbauflächen hat sie sich von ihrem Leitbild und von den vom Land Brandenburg prognostizierten Einwohnerzuwächsen leiten lassen.

Die Gemeinsame Landesplanung stimmte der Neudarstellung der gemischten Baufläche **M1** zu, soweit kein großflächiger, nicht der Versorgung des unmittelbaren Wohngebietes dienender Einzelhandel entstehen würde. Die Gemeinde beabsichtigt die Schaffung eines wohnortnahen Versorgungszentrums für Mahlow - Nord.

Bedenken wurden gegen Neudarstellung der Wohnbaufläche **W11** „Geosiedlung“ geäußert, weil Teile der Fläche mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Ausbau der L76 belegt sind und die Wirksamkeit dieser Maßnahme durch die geplante Wohnbebauung in Frage gestellt wird. Die Gemeinde behielt die Fläche in der Darstellung des FNP, weil es einen Vorbescheid für die Errichtung der Geosiedlung gibt.

Der Ortsbeirat Dahlewitz und der Verein Historisches Dorf Dahlewitz forderten wiederholt den Verzicht auf die gewerblichen Neuausweisungen G9, G10 und G11. Der Ortsteil solle nicht einseitig für die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Flächen bereitstellen müssen. Stattdessen sollte dem Erhalt von Natur und Landschaft der Vorzug gegeben werden. Die Gemeindevertretung geht aufgrund des Ausbaues des Flughafens von einem steigenden Bedarf an Gewerbeflächen in der Region aus. Da sich der Ortsteil Dahlewitz auch aufgrund seiner guten Anbindung an das nationale Straßennetz als Gewerbestandort der Gemeinde etabliert hat, entschied sich die Gemeindevertretung neben neuen Angebotsplanungen in Glasow und Groß Kienitz für die Planung neuer Gewerbeflächen in Dahlewitz. Diese Entscheidung hielt sie aufrecht.

### **Beitrittsbeschluss und Wirksamwerden**

Am 14.04.2011 fasste die Gemeindevertretung den Feststellungsbeschluss für den gemeindlichen Flächennutzungsplan und stellte den Antrag auf Genehmigung des Planes beim Kreisentwicklungsamt des Landkreises Teltow-Fläming.

Am 22.08.2011 wurde die Genehmigung mit Maßgaben und Auflagen (Az.: 61.04.11) erteilt. Den Maßgaben und Auflagen trat die Gemeindevertretung mit Beitrittsbeschluss vom 27.10.2011 bei.

Dementsprechend sind folgende Flächen aus dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes ausgenommen:

1. Straßenverkehrsfläche/Rastplatz mit angrenzender Wald- und Grünfläche an der A 10;
2. Fläche für Landwirtschaft (westliches Blankenfelde, nördlich der L 40 – Teilfläche des Bebauungsplan B7 „Am Mühlenberg“);
3. Wohnbaufläche (mittleres, westliches Blankenfelde am Berliner Damm);
4. Flächen für Landwirtschaft (westlicher Ortsrand Mahlow, nördlich der Bahn),

5. geänderte Straßenführung am nordöstlichen Geltungsbereich (Kreischaussee/ Glasower Str.);
6. Wald in Jühnsdorf westlich der Milchviehanlage;
7. Bestandsdarstellung der Wohnbaufläche östlich des Jühnsdorfer Weges
8. Grünfläche westlich der Eintrachtstraße und nördlich der L 402 in Groß Kienitz
9. Bauflächen SO 1/Woch und W 11 in Mahlow

Nachdem der Landrat die Erfüllung der Maßgaben bestätigte, wurde die Erteilung der Genehmigung gemäß 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) am 21.12.2011 im Amtsblatt der Gemeinde bekanntgemacht.

Durch die Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung wurde der gesamtgemeindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow wirksam.

Der Flächennutzungsplan wird auf Dauer zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen wird Auskunft erteilt.

Blankenfelde - Mahlow, den 20.12.2011