



# **Landschaftsplan für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow**

## **3. Fortschreibung**

Stand: Dezember 2016

---

**Auftraggeber: Gemeinde Blankenfelde-Mahlow  
Karl-Marx-Straße 4  
15827 Blankenfelde**

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung.....	3
2	Neubaufflächen.....	3
2.1	Darstellung neuer Bauflächen im FNP 2017.....	3
2.2	Konfliktanalyse bezüglich der neuen Bauflächen im FNP 2017.....	5
3	Weitere Änderungen mit Relevanz für den Landschaftsplan.....	8
4	Kompensation.....	8
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung bezüglich der Neubaufflächen.....	8
4.2	Liste der Kompensationsmaßnahmen – 3. Fortschreibung.....	8
5	Erfüllung der Maßgaben zur 2. Fortschreibung.....	9

## Anlagen

- Karte 5 Schutzgebiete – Fortschreibung Dezember 2016<sup>1</sup>  
Karte 10 Konfliktkarte – Fortschreibung Dezember 2016  
Karte 11 Entwicklungskarte – Fortschreibung Dezember 2016

---

<sup>1</sup> In der Schutzgebietkarte besteht die Fortschreibung lediglich in der Korrektur der Rechtsbezüge.

## 1 Veranlassung

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow verfügt über einen Landschaftsplan, dessen Inhalt wesentlich auf Untersuchungen aus den Jahren 2008 bis 2010 basiert und der 2011 seitens der unteren Natur-schutzbehörde bestätigt wurde.

Der Landschaftsplan 2010 wurde in Vorbereitung der Flächennutzungsplanung für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow als landschaftsplanerischer Fachplan auf der Ebene einer Gemeinde auf-gestellt. Der Flächennutzungsplan (FNP) wurde 2011 wirksam.

Entwicklungen der letzten Jahre veranlassten die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow den FNP das 1. Mal zu ändern. Die Änderungen betreffen:

- Neudarstellung einzelner Bauflächen.
- Beplanung der aus dem FNP 2011 ausgenommenen Flächen.
- Änderung einzelner Flächendarstellungen.
- Anpassung des FNP an den neuesten Stand der Flächennutzung mit sonstigen Flächen- und Kennzeichnungskorrekturen.

Eine Fortschreibung des Landschaftsplanes wird erforderlich, wenn sich wesentliche Voraussetzungen, die bei seiner Aufstellung galten, verändert haben. Dies betrifft insbesondere Veränderungen der Planungen des FNP. Werden beispielsweise neue Bauflächen vorgesehen, ist der Landschaftsplan gemäß den neuen Bedingungen anzupassen. Als fachliche Schwerpunkte gelten gemäß Punkt 5.7.3 des Landschaftsplans 2010<sup>2</sup>:

- Sicherung der besonders wertvollen Teile von Natur und Landschaft (Umsetzung des Schutzgebiets- und Biotopverbundkonzeptes prüfen),
- Überarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsbilanz.

## 2 Neubauf Flächen

### 2.1 Darstellung neuer Bauflächen im FNP 2017

Die im Folgenden verwendeten Flächenbezeichnungen sind aus dem 3. Entwurf der 1. Änderung des FNP abgeleitet, wofür 2017 das Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird, und werden zur Erhaltung der Übersicht auch im Landschaftsplan verwendet.

Im geänderten FNP – 1. und 2. Entwurf – wurden vier neue Bauflächen dargestellt und mit A 1 bis A 4 bezeichnet. Außerdem wurden eine Vielzahl Änderungen der Flächendarstellung vorgenommen, die nicht zu weiterem Freiflächenbedarf führten. Diese Änderungen wurden mit der 2. Fortschreibung des Landschaftsplans mit Stand Juni 2015 bearbeitet.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow einige FNP-Änderungen neu bewertet und teilweise zurückgenommen. So bezieht sich die vorliegende 3. Fortschreibung des Landschaftsplans auf die mit dem 3. Entwurf der 1. Änderung des FNP der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow verbleibenden Flächenänderungen mit Stand Januar 2017. Das Verfahren zum 3. Entwurf der 1. FNP-Änderung ist für Februar/März 2017 vorgesehen.

#### **A 1 Dahlewitz/ Bahnhofstraße**

Von der Darstellung dieser Änderungsfläche nimmt die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow mit dem 3. Entwurf der 1. FNP-Änderung Abstand.

Es bleibt bei der Darstellung von Landwirtschaftsfläche wie im FNP 2011.

---

<sup>2</sup> Landschaftsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, Stand Juni 2010

## **A 2 Mahlow/ Dorf**

### Darstellung im FNP 2011:

Die Änderungsfläche befindet sich nördlich des Dorfkerns des Ortsteils Mahlow und wird begrenzt im Norden von der neuen Trasse der L 76, im Osten von der Lichtenrader Straße, im Süden von der Ortslage Dorf Mahlow, im Westen von der Marienfelder Straße.

Die Fläche wird gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich als Intensivacker und Pferdeweide genutzt, trägt allerdings auch schon auf ca. 2 ha Fläche einige gewerbliche Zweckbauten und Abstellflächen.

### Geplante Darstellung im FNP 2017:

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow plant, die bauliche Entwicklung im Ortsteil Mahlow durch Erweiterung der baulichen Nutzung zwischen dem Dorf Mahlow und der neuen Umgehungsstraße (L 76) zu vervollständigen. Es soll überwiegend eine gemischte Baufläche dargestellt werden.

Die gemischte Baufläche hat eine Größe von ca. 9,6 ha.

Entlang der neuen Umgehungsstraße L 76 wird ein ca. 50 m breiter Grünstreifen konzipiert.

Damit wird die östlich der Lichtenrader Straße erkennbare Entwicklungsabsicht westlich dieser Straße weitergeführt.



## **A 3 Glasow/ Schulstraße - An der B 96**

Von der Darstellung dieser Änderungsfläche nimmt die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow mit dem 3. Entwurf der 1. FNP-Änderung Abstand.

Der FNP 2017 stellt dort nur den Bestand entlang der Straßen als gemischte Bauflächen dar unter Einbeziehung zweier Baulücken, die nach § 34 BauGB zu bewerten sind.

## **A 4 Dahlewitz/ An der Dahlewitzer Heide**

Bezüglich dieser Neubaufäche erfolgen mit dem 3. Entwurf der 1. Änderung des FNP keine Veränderungen gegenüber Vorgängerversionen. Die bisher getroffenen landschaftsplanerischen Feststellungen und Bewertungen bleiben bestehen.

### Darstellung im FNP 2011

Es blieb eine kleine Fläche zwischen dem großen Gewerbegebiet Dahlewitz/ Eschenweg und der Bebauung am Friedhofsweg als Grünfläche ohne Zweckbestimmung erhalten.

Infolge der geringen Größe konnte und kann diese Fläche keine nennenswerte Pufferwirkung gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung entfalten.

Etwa ein Viertel der Änderungsfläche wird gegenwärtig von Nebenanlagen des Grundstücks Friedhofsweg Nr. 5 eingenommen einschließlich mehreren dichten Thujahecken.

Die ehemalige Ackerfläche wird gegenwärtig als Pferdeweide auf Dauergrünland genutzt.

Geplante Darstellung im FNP 2017:

Es ist vorgesehen, diese Fläche mit in die vorhandene gewerbliche Baufläche einzubeziehen, um dem angrenzenden Gewerbebetrieb mehr Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen.

In die auf dem Wohngrundstück vorhandenen baulichen und Grünstrukturen wird nicht eingegriffen.

Die neu bebaubare Fläche hat eine Größe von ca. 0,2 ha.



**Das Entwicklungskonzept (Karte 11) zum Landschaftsplan wird bezüglich der aktuellen Änderungen präzisiert, die verbleibenden Änderungen gekennzeichnet und mit der entsprechenden Signatur versehen (Schraffur).**

**2.2 Konfliktanalyse bezüglich der neuen Bauflächen im FNP 2017**

Die zum LP 2010 erarbeitete Karte Nr. 10 „Konfliktkarte“ wird bezüglich der neu geplanten Bauflächen im FNP 2017 fortgeschrieben. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage einer Prognose der Auswirkung der Eingriffe auf die einzelnen Schutzgüter. Gegenüber der 2. Fortschreibung des Landschaftsplanes mit Stand vom Juni 2015 werden die Änderungsflächen A 1 und A 3 aus der Bewertung herausgenommen, da deren Neudarstellung nicht weiterverfolgt wird.

Zusammengefasst wird prognostiziert:

Schutzgut	Eingriffsbewertung				Eingriff/ Kompensierbarkeit
	keiner	gering	mittel	erheblich	
Neubaufäche A 2 Mahlow/ Dorf					
Boden				X	Eingriff erheblich, mit erheblichem Aufwand kompensierbar
Wasser		X			
Klima/ Luft		X			
Arten und Biotope				X	
Landschaftsbild/ Erholung				X	
Neubaufäche A 4 Dahlewitz/ An der Dahlewitzer Heide					
Boden				X	Eingriff gering kompensierbar
Wasser		X			
Klima/ Luft					
Arten und Biotope		X			
Landschaftsbild/ Erholung	X				

Die Karte zum Konfliktpotenzial wird mit Stand Dezember 2016 aktualisiert.

Begründung der Eingriffsbewertung für die Neubaufäche **A 2 Mahlow/ Dorf**

A 2 Schutzgut	A 2 Zustandsbewertung	A 2 Auswirkungsprognose
Boden	<p>Zu zwei Dritteln intensiv genutztes Ackerland, zu einem Drittel Grünland mit Pferdeweide.</p> <p>Grundwasserferner Sand- und Tieflehmstandort (D3a) mit mittlerem Ertrags- und Regelungspotenzial.</p> <p>Versiegelungen im Bereich landwirtschaftlicher und gewerblicher Anlagen.</p>	<p>Neuversiegelung kalkuliert mit 57.600 m<sup>2</sup> (M bei GRZ 0,6).</p> <p>Erheblicher Eingriff wegen Verlust der Bodenfunktionen.</p>
Wasser	<p>Keine Oberflächengewässer.</p> <p>Grundwasserneubildungsrate gering.</p> <p>Empfindlichkeit gegenüber Stoffeintrag gering.</p>	<p>Keine Betroffenheit von Oberflächengewässern.</p> <p>Keine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung, da gemäß Wassergesetzgebung das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist.</p> <p>Keine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität, wenn die Nutzung der Grundstücke ordnungsmäßig erfolgt.</p>
Klima/ Luft	<p>Bestandteil eines Kaltluftentstehungsgebietes nördlich von Mahlow.</p> <p>Lärm- und Schadstoffimmissionen erst seit Eröffnung der mehrspurigen Umgehungsstraße der L 76.</p>	<p>Wirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einschränkung der Kaltluftzufuhr für den Ortskern des Dorfes Mahlow.</li> <li>- Verringerung der von der Umgehungsstraße ausgehenden Immissionen.</li> </ul> <p>Summenwirkung:</p> <p>Keine erhebliche Beeinträchtigung der klimatologischen Funktionen.</p>
Arten u. Biotope	<p><u>Biotope:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intensivacker, Frischweide, dörflich-ländliche Bebauung – Zustand entspricht Kartierung aus 2010.</li> <li>- Neue L 76, am nördlichen Rand jetzt auch Schnellstraße, ruderele Pionier-, Gras-, Staudenfluren.</li> <li>- Neu entlang Lichtenrader Straße: geschlossene Baumreihe in gutem Zustand.</li> </ul> <p><u>Arten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine geschützten Pflanzenarten.</li> <li>- Boden- und heckenbrütende Vogelarten vorhanden bzw. zu erwarten.</li> <li>- Keine Biotope für geschützte Insektenarten auf der intensiv genutzten Landwirtschaftsfläche.</li> <li>- Keine Feucht- bzw. Waldbiotope als Lebensraum für Amphibien.</li> <li>- Vorkommen von Zauneidechsen entlang der sonnenexponierten Hanglagen an der L 76 bzw. an den Straßenüberführungen nicht ausge-</li> </ul>	<p>Keine Betroffenheit von Schutzgebieten oder geschützten Biotopen.</p> <p>Keine Betroffenheit geschützter Pflanzenarten.</p> <p>Mit einer erheblichen Beeinträchtigung bzw. Veränderung des Lebensraumes geschützter Tierarten ist zu rechnen, da</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für ggf. vorkommende Bodenbrüter der Umfang der Ausweichbiotope in der Umgebung tendenziell abnimmt,</li> <li>- in Saumbiotope, insbesondere zur Umgehungsstraße hin eingegriffen wird (ggf. Lebensraum für geschützte Eidechsen und Insekten),</li> <li>- auch wenn in großem Umfang neue Biotopstrukturen entlang der Umgehungsstraße als Lebensraum für verschiedene Tierarten entstehen werden.</li> </ul>

A 2 Schutzgut	A 2 Zustandsbewertung	A 2 Auswirkungsprognose
	<p>geschlossen.</p> <p>- Vogelarten der Bodenbrüter (Feldlerche) und Heckenbrüter wahrscheinlich.</p>	
Landschaftsbild/ Erholung	<p>Offenlandschaft nördlich des Dorfes Mahlow: wegen mittlerer Anzahl an Strukturelementen mittlerer Erlebniswirksamkeit.</p> <p>Unzureichende Einbindung des Siedlungsraumes in die Landschaft.</p>	<p>Erhebliche Veränderung infolge der möglichen großflächigen Bebauung des Raumes nördlich des alten Dorfkerns Mahlow bis zur Umgehungsstraße.</p> <p>Erhaltung/Stärkung der Erholungsfunktion nur, wenn die Entwicklung des Mischgebiets mit ausreichenden Grünstrukturen und harmonischer Anbindung an den Dorfkern erfolgt.</p>

Begründung der Eingriffsbewertung für die Neubaufäche **A 4 Dahlewitz/ An der Dahlewitzer Heide**

A 4 Schutzgut	A 4 Zustandsbewertung	A 4 Auswirkungsprognose
Boden	<p>Grünlandnutzung, Pferdeweide.</p> <p>Grundwasserferner Sand- und Tieflehmstandort mit mittlerem Ertrags- und Regelungspotenzial.</p> <p>Bisher keine Versiegelung vorhanden.</p>	<p>Neuversiegelung kalkuliert mit 1.800 m<sup>2</sup> (G bei GRZ 0,8).</p> <p>Erheblicher Eingriff wegen Verlust der Bodenfunktionen.</p>
Wasser	<p>Keine Oberflächengewässer.</p> <p>Grundwasserneubildungsrate mittel, Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag mittel.</p>	<p>Keine Betroffenheit von Oberflächengewässern.</p> <p>Keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung sowie der Grundwasserqualität, da die beanspruchte Fläche insgesamt sehr gering ist.</p>
Klima/ Luft	<p>Keine Funktion wegen geringer Größe.</p>	<p>Keine Beeinträchtigung klimatischer Funktionen wegen Kleinheit der Fläche.</p>
Arten u. Biotope	<p><u>Biotope:</u> Frischweide</p> <p><u>Arten:</u></p> <p>- Keine geschützten Pflanzenarten. - Keine bodenbrütenden Vogelarten.</p> <p>- Heckenbrütende Vogelarten (z.B. Amsel, Rotkehlchen) innerhalb der das Wohngrundstück dicht umschließenden Thujahecken.</p>	<p>Keine Betroffenheit von Schutzgebieten oder geschützten Biotopen.</p> <p>Keine Betroffenheit geschützter Pflanzen- und Tierarten, da kein Eingriff in die Gartenstrukturen des vorhandenen Wohngrundstücks vorbereitet wird.</p>
Landschaftsbild/ Erholung	<p>Keine Wirkung auf Orts- und Landschaftsbild wegen Kleinheit der Fläche.</p>	<p>Keine Auswirkungen infolge der umgebenden vorhandenen Bebauung mit großflächigen Industrieanlagen sowie wegen Kleinheit der Fläche.</p>

### 3 Weitere Änderungen mit Relevanz für den Landschaftsplan

Die überwiegende Zahl der sonstigen Änderungen im FNP 2017 ist bereits im Entwicklungskonzept des LP 2010 vorhanden bzw. wurde mit der Fortschreibung des Landschaftsplanes mit Stand Juni 2015 behandelt.

## 4 Kompensation

### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung bezüglich der Neubauf Flächen

Als allgemeingültige Vermeidungsmaßnahmen sind zu nennen:

#### 1. Sparsamer Umgang mit Boden

Die Einhaltung dieses Grundprinzips stellt bezüglich der sehr kleinen Neubauf Fläche A 4 „Dahlewitz/ An der Dahlewitzer Heide“ kein Problem dar.

Ob dieses Prinzip auch bezüglich der gemischten Baufläche A 2 „Mahlow/ Dorf“ eingehalten werden kann, wird davon abhängen, inwieweit im jeweiligen Bebauungsplanverfahren innerhalb des dann festzusetzenden Mischgebiets ein höherer Anteil Freiflächen/ Grünflächen gesichert werden kann.

#### 2. Begrenzung der Versiegelung auf ein Mindestmaß

Im jeweiligen Bebauungsplanverfahren sollte angestrebt werden, bezüglich der neuen Bauflächen unter den gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) zu bleiben und somit einen guten Durchgrünungsgrad der Baugebiete zu sichern.

#### 3. Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken

Dies ist gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB im jeweiligen Bebauungsplanverfahren festzusetzen.

Außerdem sind dort Festsetzungen über den Versiegelungsgrad von Zufahrten und Stellflächen zu treffen. Diese sollten maximal mit Rasengittersteinen oder Ökopflaster befestigt werden.

Im Einzelnen werden folgende Vermeidungsmaßnahmen konzipiert, die im Bebauungsplanverfahren zu prüfen und festzusetzen sind:

Nr.	Bezeichnung	Vermeidungsmaßnahmen
A 2	Mahlow/ Dorf	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erhalt der Lindenreihe an der Lichtenrader Straße.</li><li>• Erhalt der einzelnen Bäume am Weg hinter dem Dorf.</li></ul>

### 4.2 Liste der Kompensationsmaßnahmen – 3. Fortschreibung

Im Landschaftsplan 2010 für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ist ein Katalog an Kompensationsmaßnahmen mit einem Flächenumfang von nahezu 580 ha aufgeführt. Dieser beinhaltet ein breites Spektrum an Kompensationsmaßnahmen von Entsiegelungen über Gewässerpflege, Parkgestaltung bis hin zur Neuanlage von flächigen und linearen Gehölzen.

Das Entwicklungskonzept zum LP 2010 sieht am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Mahlow folgende Kompensationsmaßnahme vor, die auch im FNP 2011 dargestellt ist:

- M 10 Heckenpflanzung am Feldweg mit einer Länge von ca. 90 m.

Bei Realisierung der Änderung des FNP 2017 und Entwicklung der Fläche zwischen dem nördlichen Dorfrand von Mahlow und der Umgehungsstraße als gemischte Baufläche (Änderungsfläche A 2) erscheint die Umsetzung der 2010 konzipierten Heckenpflanzung wenig sinnvoll.

Die organische Anbindung der neuen Siedlung an den Dorfkern von Mahlow muss im Rahmen der Bebauungsplanung mit einem durchdachten Konzept zur Grüngestaltung des Gesamtareals hergestellt werden.



Mit der Fortschreibung des LP 2016 plant die Gemeinde anstelle der früheren Maßnahme M 10 eine neue mit wesentlich größerer ökologischer Wirkung:

- **M 10 neu Entwicklung eines Grünzuges mit Baum- und Strauchbepflanzung.**

Auf einem etwa 600 m langen und 50 m breiten Streifen entlang der Südseite der Umgehungsstraße soll auf mehr als 3 ha Fläche ein dichter Laubgehölzstreifen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern angelegt werden.

Sollte im Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens zur Entwicklung des Mischgebiets A 2 entschieden werden, entlang der Umgehungsstraße einen Lärmschutzwall aufzuschütten, so ist dieser ebenso mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Mit dem Grünzug werden folgende Effekte angestrebt:

- Erhaltung und Gestaltung eines Refugiums für Tierarten, wie verschiedene baum- und heckenbrütende Vogelarten.
- Weiterführung des südlich an die L 76 angrenzenden Grünstreifens.
- Vernetzung der Grünzüge nördlich von Mahlow/ Dorf.
- Erhebliche Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes, Ausgleich von negativen Wirkungen der konzipierten Neubausiedlung auf die offene Landschaft nördlich von Mahlow.

## **5 Erfüllung der Maßgaben aus der 2. Fortschreibung**

Die 2. Fortschreibung des Landschaftsplans der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow erfolgte mit Stand Juni 2015.

### Maßgabe 1

Bewertung der Eingriffe für einzelne Schutzgüter:

- Neubaufäche A 2 – Arten und Biotope – Kategorie „3“.

Der Maßgabe wird gefolgt. In Anbetracht der Größe der Fläche und der möglichen Veränderungen der Habitatbedingungen entlang der Umgehungsstraße ist eine Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Arten und Biotope als erhebliche Beeinträchtigung gerechtfertigt.

- Neubaufäche A 3 – Anpassung an Eingriffsbewertung für SO 3.

Von der Darstellung einer Neubaufäche A 3 wird Abstand genommen. Der FNP 2017 folgt dem baulichen Bestand.

### Maßgabe 2

Von der Darstellung einer Neubaufäche A 3 wird Abstand genommen. Der FNP 2017 folgt dem baulichen Bestand.

### Maßgabe 3

„Für das derzeit<sup>3</sup> nur teilweise bereits realisierte Bauvorhaben B 16 ist in allen LP-Kapiteln eine Ergänzung vorzunehmen.“

Seit der Stellungnahme durch die UNB wurden weitere Wohnhäuser auf der Fläche errichtet, und die Fläche B 16 „Dahlewitz/ Akeleistraße“ ist jetzt fast vollständig bebaut.

Mit der FNP-Änderung stellt die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow dort nur den Bestand dar. Es war zu keiner Zeit planerische Absicht der Gemeinde dort – gelegen in der Siedlungsbeschränkungszone – eine neue Wohnbaufläche darzustellen. Aus diesem Grunde sieht sich die Gemeinde im Nachhinein auch nicht in der Lage, für diese Fläche das gesamte Procedere der Landschaftsplanung und Umweltprüfung abzuarbeiten.

---

<sup>3</sup> Landkreis Teltow-Fläming, untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 04.09.2015