



Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

**Bebauungsplan DA21
„Erweiterung Van der Valk Hotel
am Eschenweg im Ortsteil Dahlewitz“
(Vorentwurf)**

- Begründung -

Stand 27. Juli 2020

Impressum

Auftraggeber:



Luiten van der Valk Beheer BV
Vertreten durch:
Van der Valk Hotel Berlin-Brandenburg GmbH
Eschenweg 18
15827 Blankenfelde-Mahlow

Auftragnehmer:



Stadtplanung B. Krause
Neue Bahnhofstraße 9-10
10245 Berlin
Tel. 030 97 00 23 15

in Zusammenarbeit mit

Dipl.-Ing. Gotje Skujin
Freie Landschaftsarchitektin
Alpnacher Weg 8
13089 Berlin

Verfasser:

Bettina Krause
Florian Krawen
Gotje Skujin (Umweltbelange)

27. Juli 2020

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand	...01
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	...01
I.2	Plangebiet und Geltungsbereich	...01
I.2.1	Kurzcharakteristik des Plangebietes	...01
I.2.2	Räumliche Lage und verkehrliche Einbindung	...02
I.2.3	Bebauungs- und Nutzungsstruktur	...04
I.2.4	Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen	...06
	Landes- und Regionalplanung	...06
	Flächennutzungsplanung	...07
	Verbindliche Bauleitplanung	...09
	Stellplatzsatzung	...09
	Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser	...09
	Geschützte Biotope	...10
II.	Von der Planung berührte Umweltbelange	...11
II.1	Einleitung	...11
	Erforderlichkeit / Fachgesetze	...11
	Bindungen aus übergeordneten Planungen	...12
II.2	Beschreibung und Bewertung der wesentlichen Umweltauswirkungen	...12
II.2.1	Schutzgut Boden	...12
II.2.2	Schutzgut Wasser	...14
II.2.3	Schutzgut Klima / Luft	...16
II.2.4	Schutzgut Arten und Biotope	...17
	Potentielle natürliche Vegetation	...17
	Aktuelle Vegetation	...17
	Regenrückhaltebecken	...18
	Weitere Biotoptypen im Plangebiet	...21
II.2.5	Schutzgut Landschaftsbild	...24
II.2.6	Schutzgebiete	...25
II.3	Artenschutzrechtliche Belange	...25
II.3.1	Rechtsgrundlage	...25
II.3.2	Potenzialabschätzung	...27
II.3.3	Beurteilung der Verbotstatbestände / Maßnahmen	...29
	Brutvögel	...29
	Fledermäuse	...32
	Zusammenfassung Fauna	...34
II.3.4	Schlussfolgerungen	...34
II.4	Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	...35

II.5	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft	...36
II.5.1	Vermeidung	...36
II.5.2	Minimierung	...37
II.5.3	Ausgleich	...38
III.	Planinhalt	...41
III.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	...41
III.2	Intentionen des Planes, Ziele und Zwecke der Planung	...42
III.3	Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen	...42
III.3.1	Städtebauliche Festsetzungen	...42
	Art der baulichen Nutzung	...42
	Maß der baulichen Nutzung	...44
	Überbaubare Grundstücksfläche	...46
	Flächen für Stellplätze und Garagen	...46
	Verkehrsflächen	...48
	Grünflächen	...49
III.3.2	Maßnahmen zur Grünordnung und zum Umweltschutz	...51
	Wasserhaushaltsschonende Maßnahmen, Bodenschutz	...51
	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	...52
	Ausgleichsmaßnahmen	...52
III.3.3	Nachrichtliche Übernahmen	...54
	Stellplatzsatzung	...54
	Baumschutzsatzung	...54
	Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser	...55
III.3.4	Hinweise	...55
	Gesetzlich geschützte Biotope	...55
	Gesetzlich geschützte Allee	...55
	Bergbauberechtigung	...56
	Artenschutz	...56
III.3.5	Flächenbilanz	...57
IV.	Auswirkungen des Bebauungsplans	...58
V.	Grundlagen der Verfahrensdurchführung	...60
V.1	Verfahrensablauf	...60
V.2	Rechtsgrundlagen	...62
Anhang		...63
	Abkürzungsverzeichnis	...63
	Quellenverzeichnis	...65

Anlagen

1. Biotopkartierung
2. Biotopkartierung Regenrückhaltebecken

I. Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Südöstlich der Ortslage von Dahlewitz befindet sich seit mehreren Jahrzehnten der Standort des Van der Valk Hotels Berlin Brandenburg. Das Hotel mit 270 Zimmern wurde Mitte der 1990er Jahre im Zuge der Entwicklung des Gewerbegebietes um die damalige BMW Rolls-Royce GmbH¹ auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen in verkehrsgünstiger Lage an der Kreuzung der Autobahn A 10 mit der Bundesstraße B 96 errichtet. Anfang der 2000er Jahre wurde das Hotel um ein Kongresszentrum für bis zu 1.500 Personen erweitert.

In den vergangenen Jahren erwiesen sich vor allem bei größeren Kongressen die Bettenkapazitäten des Hotels als zu gering. Kongressbesucher können teilweise nicht vor Ort übernachten; Kongressveranstalter weichen angesichts dessen auf andere Veranstaltungsorte aus. Darüber hinaus zeigten sich in der Praxis in verschiedenen Bereichen Probleme im Betriebsablauf: So kommt es im Atrium, in dem sich neben der Rezeption auch das Restaurant befindet, während der Essenszeiten teilweise zu Engpässen, die Eingangsüberdachung ist für Busse zu niedrig und zu klein, die Terrasse ist ohne Überdachung nur eingeschränkt nutzbar, die Lagerflächen sind zu klein etc.

Die Errichtung ergänzender baulicher Anlagen ist aber zurzeit nicht möglich, da sich die Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) befinden. Zwar wurde in den 1990er Jahren ein Bebauungsplan aufgestellt, der auch die Grundlage für die nach § 33 BauGB erteilten Baugenehmigungen für Hotel und Kongresszentrum bildete, dieser wurde aber anschließend nicht rechtskräftig.

Die beabsichtigten baulichen Erweiterungen erfordern deshalb als Grundlage die Neuaufstellung eines Bebauungsplans. Der Bebauungsplan soll den bestehenden Hotelkomplex und zusätzliche Flächen für die mittelfristige Entwicklung des Hotels planungsrechtlich sichern, um für Planungssicherheit zu sorgen und eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Standorts zu ermöglichen.

Um Spannungen zu vermeiden und die geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind differenzierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze erforderlich. Diese sind nur mit einem qualifizierten Bebauungsplan möglich. Ein qualifizierter Bebauungsplan enthält mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen.

I.2 Plangebiet und Geltungsbereich

I.2.1 Kurzcharakteristik des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans DA21 „Erweiterung Van der Valk Hotel am Eschenweg im Ortsteil Dahlewitz“ umfasst eine knapp 6,4 ha große Fläche im Ortsteil Dahlewitz der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Das Plangebiet deckt sich mit dem

¹ heute Rolls-Royce Deutschland Ltd. & Co.KG

Grundstück des Van der Valk Hotels. Es umfasst den Hotelkomplex, bestehend aus Bettenhaus und Kongresszentrum, die zugehörigen Stellplatzanlagen sowie gestaltete Grünflächen und weitere Freiflächen. Im Geltungsbereich befinden sich außerdem zwei Regenrückhaltebecken.

Das Hotelgelände wird nach allen Seiten durch einen Zaun begrenzt. Die Grenze des Geltungsbereiches ist ungefähr am Verlauf dieses Zaunes in der Örtlichkeit ablesbar.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Dahlewitz befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Flur 5

Flurstücke: 220/1, 222, 1152, 1155, 1157, 1160 und 1162



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Sämtliche Flurstücke befinden sich im Eigentum der Hotel Berliner Ring GmbH.

I.2.2 Räumliche Lage und verkehrliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow im Ortsteil Dahlewitz zwischen Bundesstraße B 96 im Osten, Autobahn A 10 im Süden und Eschenweg im Westen. Das Gebiet liegt am Rand des seit den 1990er Jahren neu entwickelten Industrie- und Gewerbegebietes am Eschenweg, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbebetrieb Rolls-Royce, etwa 1 km südöstlich der Ortslage von Dahlewitz. Bis zur Gemeindegrenze von Rangsdorf im Süden sind es nur etwa 750 m. Der Flughafen Schönefeld und der Standort des neuen Flughafens Berlin Brandenburg liegen nur rund 15 km entfernt.

Die Flächen, die direkt an das Plangebiet anschließen, sind weitgehend unbebaut. Es handelt sich entweder um Grünstreifen, die sich an die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen anschließen, oder um Grünland, das zwar zum Gewerbe- und Industriegebiet Eschenweg gehört, aber noch unbebaut ist. Lediglich im Westen, im Bereich der Zufahrt auf das Hotelgelände schließen sich bereits baulich genutzte Flächen des Gewerbe- und Industriegebietes an. Dort befinden sich ausgedehnte Stellplatzanlagen, die zum Betrieb Rolls-Royce gehören. Der Ortskern Dahlewitz mit historischem Gutshof liegt Luftlinie etwa 1,2 km entfernt. Zwischen Gewerbegebiet und Ortskern befindet sich vor allem Wohnbebauung.

Die bereits bebauten Flächen des Gewerbe- und Industriegebietes westlich und nordwestlich des Plangebietes umfassen insgesamt eine Fläche von etwa 49 ha. Größter Betrieb ist Rolls-Royce mit mehreren großen Hallen, Bürogebäuden und zwei markanten 45 m hohen Abluftschornsteinen. Innerhalb des Gewerbegebietes gibt es auch ein weiteres Hotel.

Südlich und östlich des Geltungsbereiches dominierten vor allem die überörtlich bedeutsamen Straße Autobahn A 10 (Berliner Ring) und Bundesstraße B 96. Beide sind stark befahren. Auch die Bundesstraße hat in diesem Bereich mit 2 Spuren in jede Richtung fast den Charakter einer Autobahn. Das Plangebiet liegt nordwestlich der Auffahrt der Bundesstraße auf die Autobahn.

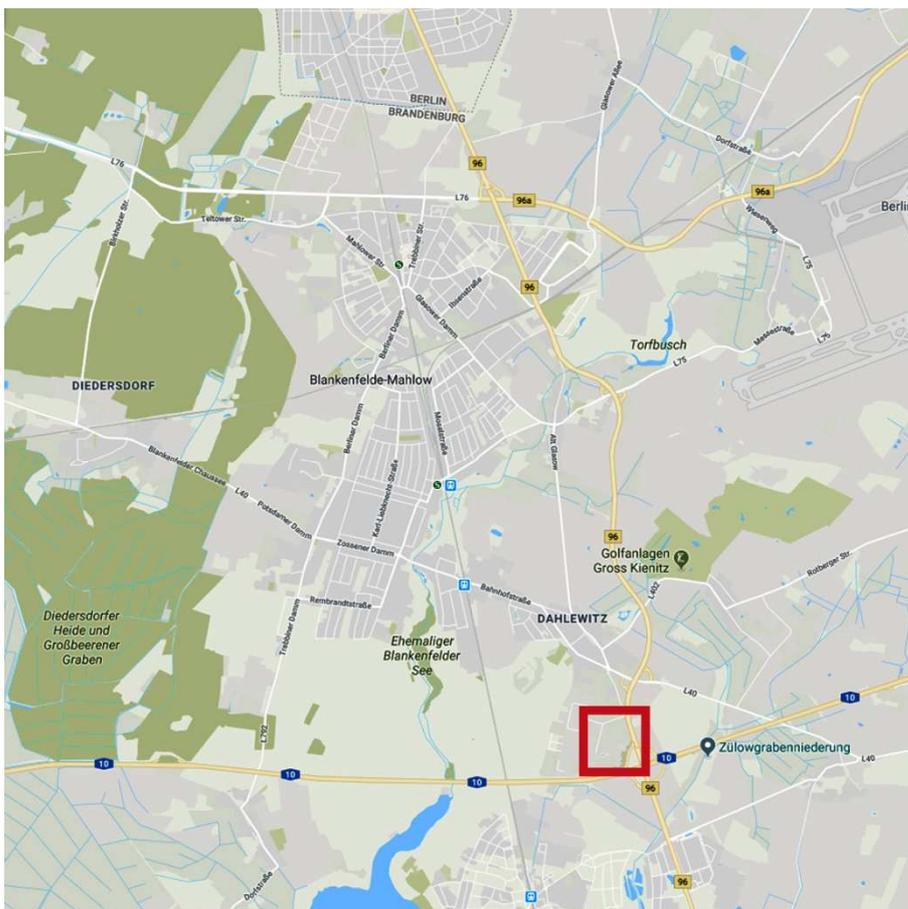


Abb. 2: Lage des Plangebietes

Trotz dieser Lage verfügt der Geltungsbereich über keinen direkten Anschluss an die Bundesstraße. Einzige Straßenanbindung ist der Eschenweg im Westen, der durch das Gewerbegebiet führt. Über diesen werden nach ca. 1,2 km ein Kreisverkehr und die Landesstraße L 40, nach 1.600 m die B 96 und nach knapp 2.900 m die A 10 erreicht. Trotz dieses etwas umständlichen Anschlusses ist die Anbindung des Hotels an das überörtliche Straßennetz als hervorragend zu bewerten. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist dagegen eingeschränkt. Es existiert zwar eine Bushaltestelle am Eschenweg unmittelbar nordwestlich des Plangebietes, die Haltestelle wird jedoch nur von Montag bis Freitag und dann auch nur regelmäßig bis 19 Uhr mit einer weiteren Fahrt um 22 Uhr bedient und ist somit für Hotelbesucher nur eingeschränkt interessant.

I.2.3 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet umfasst – wie bereits erwähnt – das aktuelle Gelände des Van der Valk Hotels Berlin Brandenburg. Vom Eingangstor im Westen führt eine private, sich verzweigende Straße über das Grundstück und erschließt die Gebäude und die Stellplatzanlagen. Die Gebäude konzentrieren sich auf den östlichen Teil des Geländes.

Dort befindet sich im Norden das älteste Gebäude (Fertigstellung 1995), das 5-geschossige Bettenhaus mit ca. 460 Betten in 270 Doppelzimmern und Suiten, dessen Baukörper ein Kreuz bildet. Das Gebäude betritt man über den Haupteingang im Nordwesten, wo sich auch eine Vorfahrt mit Überdachung befindet. Die Mitte des Gebäudes bildet ein Atrium mit Lichtkuppel, das ein Restaurant beherbergt. Am Rand des Atriums liegt die Rezeption. Eine Außenterrasse und ein Wintergarten ergänzen das Bettenhaus,

Südlich des Bettenhauses liegt das bis zu 3-geschossige Konferenzzentrum (Fertigstellung 2002) mit 21 unterschiedlich großen Seminar- und Konferenzräumen. Dort finden bis zu 1.500 Personen Platz. Verbunden sind Bettenhaus und Konferenzzentrum durch ein eingeschossiges Gebäude, in dem sich Schwimmbad, Sauna und Fitnessraum befinden. Man erreicht das Konferenzzentrum entweder durch diesen Verbindungstrakt oder über einen separaten Eingang mit überdachter Vorfahrt im Westen des Gebäudes.



Abb. 3 und 4: Bettenhaus mit Terrasse und Konferenzzentrum

Die umgebenden Freiflächen werden zum einen durch drei große Stellplatzanlagen geprägt. Davon befindet sich eine im Westen des Geltungsbereichs an der Zufahrt zum Hotel, eine im Nordosten zwischen Bettenhaus und B 96 und eine südlich des Konfe-

renzzentrums. In diesen Anlagen stehen insgesamt etwas mehr als 300 Stellplätze zur Verfügung. Straßenbegleitend ergänzen weitere knapp 100 Stellplätze das Angebot. Mehrere Stellplätze verfügen über Ladeinfrastruktur für Elektroautos.



Abb. 5: Stellplatzanlage im Westen

Zum anderen prägen gestaltete Grünflächen die Freiflächen. Vor allem östlich der Bebauung liegen ausgedehnte Rasenflächen mit Durchwegung, mehreren Freisitzen, einem Spielplatz und zwei Teichen. Im Nordosten gibt es darüber hinaus eine kleine Kartbahn. Dort befand sich bis 2017 ein Tennisplatz.

Bestandteil der Grünanlagen des Hotels ist außerdem ein Regenrückhaltebecken am östlichen Rand des Geltungsbereiches. Das ausschließlich durch das Hotel genutzte Becken ist eingezäunt und nicht dauerhaft wasserführend. Ein weiteres Regenrückhaltebecken befindet sich im Westen des Plangebietes südlich der Zufahrt. Dieses ständig wasserführende Becken wird von einem dichten Gehölzgürtel aus Bäumen und Sträuchern gesäumt. Es besteht eine Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, da das Becken derzeit noch der Entwässerung des Gewerbe- und Industriegebietes Eschenweg dient (siehe auch Abschnitt „Grünflächen“ in Kapitel III.3.1). Auf dem Hotelgrundstück befindet sich außerdem ein Blockheizkraftwerk zur Stromversorgung.



Abb. 6 und 7: Grünanlagen und Regenrückhaltebecken im Osten

Im äußersten Westen des Plangebietes, westlich des Regenrückhaltebeckens, gibt es schließlich noch eine mit zwei Schuppen bebaute Freifläche, die als Wirtschaftshof dient.

Die private Erschließungsstraße ist im westlichen Abschnitt von Alleebäumen aus der Zeit des Hotelbaus gesäumt. Weitere Bäume gliedern die Stellplatzanlagen und die Grünflächen. Insgesamt befinden sich mehr als 250 Bäume im Geltungsbereich.

Das gesamte Gelände weist nur geringe Höhenunterschiede auf und ist leicht ansteigend nach Nordosten. Der Höhenunterschied beträgt insgesamt etwa 5 Meter.

Eine umfassende Bewertung des Naturhaushalts und der Landschaft einschließlich der Vegetationsstrukturen und Biotope erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung (siehe auch Kapitel II). Eine Kartierung der Biotoptypen gemäß Kartieranleitung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg ist im Juli 2019 für den gesamten Geltungsbereich und im September 2019 vertiefend für das Regenrückhaltebecken im Westen erfolgt (siehe „Biotopkartierung“ und „Biotopkartierung Regenrückhaltebecken“ in der Anlage).

I.2.4 Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen

Für die Planung im B-Plan-Gebiet DA21 „Erweiterung Van der Valk Hotel am Eschenweg im Ortsteil Dahlewitz“ gibt es Vorgaben durch bestehende übergeordnete Planungen, die im Folgenden kurz dargestellt werden. Darüber hinaus wird auch ein Überblick über die sonstigen bestehenden Planungen und Planungsvorgaben gegeben, deren Inhalte bei der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden und auch bei der Umsetzung des Bebauungsplanes weiter zu berücksichtigen sind.

Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Städte und Gemeinden, also die Flächennutzungspläne und Bebauungspläne, an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Landesplanung

Die für das Plangebiet relevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin (LEPro), dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sowie in eingeschränktem Maße aus dem Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS).

Die Begründung zur 6. FNP-Änderung, die parallel zum Bebauungsplan erfolgt, enthält eine ausführliche Darstellung dieser beachtungspflichtigen Ziele sowie der abwägungspflichtigen Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung (siehe Kapitel 3.1 der Begründung zur FNP-Änderung).

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich die Festlegung Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 des LEP HR. Danach ist der Gestaltungsraum Siedlung Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Beschränkungen für die Siedlungsflächenentwicklung wie für Flächen außerhalb der Gestaltungs-

räume Siedlung gelten hier nicht.

Trotz der Nähe zum Flughafen tangieren weder die im LEP FS festgelegten Planungszonen Bauhöhenbeschränkung und Siedlungsbeschränkung noch die Korridore für Schienen- und Straßenanbindung den Bebauungsplan. Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow gehört zum gemeindeübergreifenden Handlungsschwerpunkt Flughafenumfeldentwicklung, für den besondere Handlungsziele verfolgt werden.

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Der Bebauungsplan bildet den Bestand des Betriebsgeländes des Van der Valk Hotels ab und sichert somit den Fortbestand des Hotels als wichtige Infrastruktur in Flughafennähe. Das festgesetzte Sondergebiet gehört außerdem zum explizit für die Siedlungsflächenentwicklung vorgesehenen Gestaltungsraum Siedlung. Zwar werden keine Wohnsiedlungsflächen festgesetzt, dies ist aber im Gestaltungsraum Siedlung nicht zwingend erforderlich. Angesichts der Lage des Plangebietes zwischen Industrie- und Gewerbegebiet auf der einen Seite und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen auf der anderen Seite, wäre eine Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen an dieser Stelle außerdem nicht sinnvoll.

Regionalplanung

Einen konkreten Rahmen für die kommunale Bauleitplanung setzt in der Regel der Regionalplan als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung. Für die Region „Havelland-Fläming“, zu der die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow gehört, existieren jedoch auf dieser Planungsebene keine Ziele der Raumordnung mehr, nachdem der Regionalplan „Havelland-Fläming“ vom Obergericht Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt wurde².

Der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“, der zurzeit aufgestellt wird und als Entwurf vorliegt³, enthält keine für das B-Plan-Gebiet maßgeblichen Inhalte.

Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Dieser ist am 14.04.2011 durch die Gemeindevertretung beschlossen und nach der Genehmigung am 21.12.2011 bekannt gemacht worden. Es gab zwei FNP-Änderungen, die mit Bekanntmachung am 20.03.2018 wirksam wurden.

Der Flächennutzungsplan trifft eine Flächenvorsorge für einen langfristigen Anstieg der Bevölkerungszahl Blankenfelde-Mahlows auf etwa 30.000 Personen. Zielstellung ist eine Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Erholung sowie der Naturraumfunktionen als Einheit unter Berücksichtigung positiver und negativer Einflussfaktoren durch Berlin und den benachbarten Flughafen, wobei der Schwerpunkt auf die Ausprägung der Wohn- und Arbeitsfunktion gelegt wird. Für die Entwicklung der Arbeitsfunktion soll der bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bereits bestehende Gewerbebestandort Dahlewitz aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage zum Flughafen und im überregionalen Verkehrsnetz gesichert und weiterentwickelt werden.⁴

² OVG Berlin-Brandenburg 2 A 2.16

³ Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“, Entwurf vom 02.04.20

⁴ vgl. Begründung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, 2011, S. 56 f.

Das B-Plan-Gebiet ist im wirksamen FNP überwiegend als Sondergebiet „Hotel“ sowie in Teilbereichen als Gewerbliche Baufläche und in Teilbereichen als Grünfläche dargestellt. Ein Zierteich und die Regenrückhaltebecken sind zudem als Wasserflächen dargestellt. Obwohl gemäß Begründung zum FNP unter anderem die Fläche des Hotels Van der Valk im Bestand als Sonderbaufläche dargestellt wird⁵, entspricht diese Darstellung nur teilweise dem aktuellen Bestand an Flächennutzungen. So umfasst die Darstellung als Grünfläche auch Teile des Hotelgebäudes, der Stellplatzanlagen und der inneren Erschließungsstraße. Da eine Entwicklung von Baugebieten aus Grünflächen nicht möglich ist, erfolgt parallel zum B-Plan-Verfahren die Änderung des FNP für Teile des B-Plan-Gebietes.



Abb. 8: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich

Für die 6. Änderung liegt ein Vorentwurf, ebenfalls mit Stand 27. Juli 2020 vor. Dieser stellt das im Vorentwurf zum Bebauungsplan festgesetzte Baugebiet vollständig als Sondergebiet Hotel dar. Die übrigen Flächen werden als Grünflächen beibehalten.

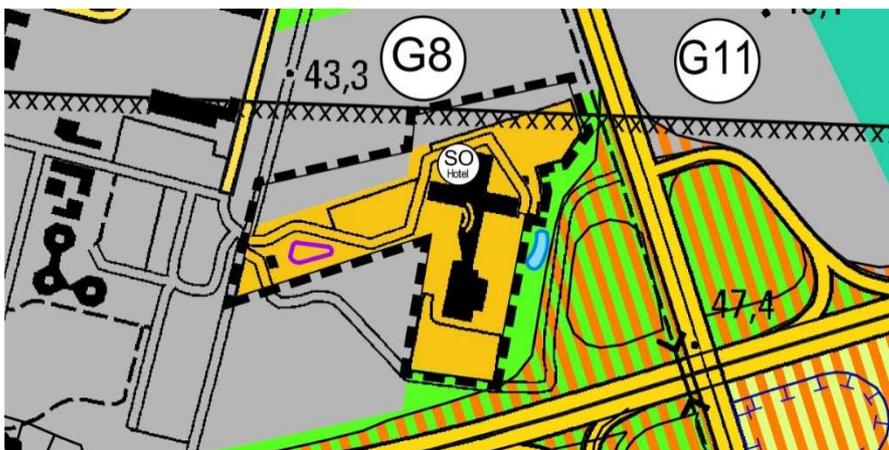


Abb. 9: Vorentwurf zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans

Dabei umfasst der FNP-Änderungsbereich auch Flächen nördlich des B-Plan-Gebietes, die im wirksamen FNP als Sondergebiet Hotel und als Grünflächen dargestellt sind, aber nicht als solche genutzt werden. Da keine Absichten bestehen, das Hotelgelände in diese Richtung zu erweitern, wird die Fläche in die nördlich angrenzende Gewerbliche

⁵ vgl. ebenda, S. 76

Baufläche einbezogen.

Die an das B-Plan-Gebiet angrenzenden Flächen sind im rechtswirksamen FNP – außer unmittelbar nördlich als Sondergebiet Hotel und Grünfläche – nördlich und westlich als Gewerbliche Bauflächen dargestellt sowie östlich und südlich als „geplanter Ausbau AS Rangsdorf“ vermerkt mit einer Überlagerung durch eine Grünflächendarstellung. Dort schließen sich die nachrichtlich übernommenen Verkehrsflächen mit übergeordnetem Charakter Bundesstraße B 96 und Autobahn A 10 an. Diese FNP-Inhalte entsprechen weitgehend den aktuellen Flächennutzungen.

Schließlich enthält der FNP noch die Kennzeichnung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. Diese Flächen erstrecken sich auch auf den überwiegenden Teil des B-Plan-Gebietes. Es handelt sich dabei gemäß Begründung zum FNP um das Erlaubnisfeld Brandenburg-Süd (11-1529) zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen (Erdgas, Erdöl).

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet gibt es keine verbindlichen Bauleitplanungen.

Der in den 1990er und frühen 2000er Jahren zunächst gemeinsam mit Rolls-Royce und später unabhängig von dieser Planung aufgestellte Bebauungsplan mit der Bezeichnung DA5 „Hotel Berliner Ring“ bildete zwar die Grundlage für die Baugenehmigungen für Hotel und Konferenzzentrum nach § 33 BauGB, erlangte aber keine Rechtskraft.

Stellplatzsatzung

Für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow existiert eine Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), die eine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen sowohl bei der Errichtung als auch bei der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen, bei denen Zu- oder Abgangsverkehr mit Kfz zu erwarten ist, begründet. Die Stellplätze sind in der Regel auf dem Baugrundstück herzustellen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der Anlage zur Satzung. Gemäß § 4 der Satzung ist der Stellplatzbedarf bei der Änderung einer baulichen Anlage, die der Bebauungsplan vorbereitet, neu zu ermitteln, wobei der Bestand an vorhandenen Stellplätzen auf die Zahl der notwendigen Stellplätze angerechnet wird.

Die Satzung gilt grundsätzlich auch im B-Plan-Gebiet. Der Bebauungsplan muss deshalb dafür Sorge tragen, dass die notwendigen Stellplätze auch untergebracht werden können.

Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser

Für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow gibt es eine Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser. Danach ist jeder Eigentümer grundsätzlich verpflichtet, das auf seinem Grundstück anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu beseitigen. Dabei sind alle Möglichkeiten der oberirdischen Versickerung auszuschöpfen. Möglich ist auch die Verregnung, Verrieselung oder Einleitung in ein Gewässer.

Da die Satzung auch für das B-Plan-Gebiet gilt, müssen im Bebauungsplan soweit die örtlichen Gegebenheiten dies zulassen, in ausreichendem Maße dezentrale Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers vorgesehen und die dafür benötigte Flächen entsprechend gesichert werden.

Geschützte Biotope

Gemäß § 30 Abs. 1 und 2 Nr. 1 BNatSchG gehören zu den gesetzlich geschützten Biotopen natürliche und naturnahe Bereiche stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche. Geschützt ist deshalb das Regenrückhaltebecken im Westen des Geltungsbereichs, das sich naturnah entwickelt hat.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von geschützten Biotopen führen können, sind gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten. Zu diesen verbotenen Handlungen zählen nach § 18 Abs. 2 BbgNatSchAG insbesondere auch die Intensivierung oder Änderung der Nutzung. Eine Festsetzung von Baugebieten im Bereich von geschützten Biotopen wird deshalb in der Regel nicht möglich sein.

Werden geschützte Biotope dennoch als Baugebiet festgesetzt, so ist bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu stellen. Die Zulassung einer Ausnahme ist an die Bedingung geknüpft, dass die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

II. Von der Planung berührte Umweltbelange

II.1 Einleitung

Erforderlichkeit / Fachgesetze

Allgemeine gesetzliche Grundlagen:

Die Umweltbelange spielen eine besondere Rolle im Rahmen der Bauleitplanung. Eine der Hauptaufgaben der gemeindlichen Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung, zu fördern“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Es besteht die Verpflichtung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden in einem Umweltbericht dargestellt. Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes erfolgt zunächst die Kurzdarstellung der berührten Umweltbelange.

Wesentliches Ergebnis sind die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs.1 BNatSchG. Eingriffe sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigen können. Dies wird für die einzelnen Schutzgüter geprüft. Auf dieser Grundlage werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet. Da es für den Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplanes bereits in den 1990er Jahren ein Bebauungsplanverfahren gab, das nicht zum Abschluss gebracht worden ist, lässt sich heute nicht mehr genau nachvollziehen, welche Ausgleichsmaßnahmen damals in welcher Art ausgeführt worden sind. Aus diesem Grunde erfolgt die Bilanzierung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nochmals vollständig für das gesamte Plangebiet – für die bereits vorhandene Bebauung und die nun aktuell geplanten Erweiterungen. Die bereits vorgenommenen Baumpflanzungen werden als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet.

Außerdem sind die Belange des Artenschutzes zu prüfen. Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG sind gesetzlich verbindlich. Zu prüfen ist, ob im Zusammenhang mit den Planungen zum Bebauungsplan Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Sind derartige Verstöße zu erwarten, müssen Wege aufgezeigt werden, um diese Eingriffe zu vermeiden oder in anderer geeigneter Weise abzuwenden oder zu kompensieren. Da davon ausgegangen werden kann, dass die Umsetzung der Planung nicht zu wesentlichen Eingriffen im Zusammenhang mit dem Artenschutzes führen wird, wird im Rahmen der Darstellung der Umweltbelange eine Potenzialabschätzung zum Artenschutz vorgenommen.

Es gelten:

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Elften Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

- das Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 Nr. 3, ber. GVBl. I/13 Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes zur Errichtung und Auflösung von Landesbehörden sowie zur Änderung von Rechtsvorschriften vom 25.01.2016 (GVBl. I/16 Nr. 5)

Bindungen aus übergeordneten Planungen

Landschaftsplan

Im Jahr 2010 wurde in Vorbereitung des FNP ein landschaftsbezogener Fachplan erstellt, der Landschaftsplan, der in Teilen später fortgeschrieben wurde. Im Entwicklungskonzept zum Landschaftsplan⁶ ist das Plangebiet als vorhandenes Siedlungsgebiet / Sondergebiet dargestellt, da das Hotel zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Landschaftsplanes bereits stand. Außerdem ist die Baumallee entlang des Eschenweges als geschützte Allee gemäß § 29 BNatSchG dargestellt.

Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow in ihrer letzten Fassung vom 27.02.2020.

II.2 Beschreibung und Bewertung der wesentlichen Umweltauswirkungen

II.2.1 Schutzgut Boden

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der naturräumlichen Großeinheit der „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen“.

Geologisch finden sich im Plangebiet eiszeitlich entstandene Geschiebemergelflächen, vereinzelt Geschiebesande. Darüber herrschen größtenteils leichte bis sehr leichte diluviale Sandböden vor. Die Leitbodenarten sind Braunerden über Schmelzwassersanden und Moränenlehm. Es sind Böden mit geringem bis mittlerem Leistungs- und Ertragspotential. Die Ackerzahlen liegen zwischen 25 und 35. Das heißt, es sind Böden, die aufgrund ihrer natürlichen Beschaffenheit für die Landwirtschaft von mittlerer bis geringer Bedeutung sind.

Gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow gehört der Standort zur Kartiereinheit D3a1 Sandbraunerde mit Tieflehmfahlerde.⁷

Anfang der 1990er Jahre wurde für den Hotelneubau eine geologische Vorerkundung⁸ vorgenommen. In diesem Gutachten wird beschrieben, dass im Plangebiet alluviale Überlagerungen aus Verwitterungsschichten, Dünenanden und Talsanden über diluvialen Mergeln und älteren Flusssanden mit z. T. engräumiger Wechselhaftigkeit zu erwarten sind. Es wurden im Mai 1991 acht Rammkernsondierungen vorgenommen. Bei allen acht Bohrungen wurden durchschnittlich 0,2-0,4 m Mutterbodenschichten angetrof-

⁶ Landschaftsplan für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, Plan „Entwicklungskonzept mit Fortschreibung 2015“, 2015

⁷ vgl. Landschaftsplan für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, Plan „Schutzgut Boden“, 2010

⁸ Gutachten zur Baugrundvorerkundung, Vorabzug 08.10.1991

fen, die aus schluffigen, humösen Fein-, teilweise Fein- und Mittelsanden bestehen. Darunter folgten Verwitterungsdecklagen aus schluffigen bis stark schluffigen Fein- und Mittelsanden mit einem hohen Anteil feinkörniger Bestandteile, so dass diese Schichten eher als tonig anzusprechen sind. Die Mächtigkeit dieser Schichten liegt zwischen 0,9 und 5,2 m. Darunter wiederum fand sich eine relativ durchlässige Schicht aus Dünen-sanden. Die Mächtigkeit dieser Schicht liegt zwischen 2,8 und 10,1 m.

Unter den Sanden steht Geschiebemergel an, der in sehr festem Zustand als schluffiger, teilweise als toniger Fein- bis Mittelsand auftritt. Der feste Geschiebemergel war oft stark klüftig und von stark wasserführenden, dünnen Sandlagen unterbrochen. Die Unter-kante, d. h. die Mächtigkeit der Geschiebemergelschicht wurde nicht erkundet.

Bewertung / Konflikte / Potentiale:

Die hier anzutreffenden Braunerden über Schmelzwassersanden und Moränenlehm sind aufgrund ihrer mittleren bis geringen Ackerzahlen für die Landwirtschaft von mittlerer bis geringer Bedeutung. Vor Errichtung des Hotels wurden die Flächen ursprünglich acker-baulich bewirtschaftet und lagen dann später brach.

Das Schutzgut Boden hat eine besonders hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen und Veränderungen. Der Boden bildet eine der grundsätzlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wasserhaushaltes, der Vegetation und als Lebensraum für Kleinst-lebewesen. Er transportiert Nährstoffe, bildet einen Filter zum Schutz vor Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser und erfüllt eine Pufferfunktion bei dem Anfall von star-ken Niederschlägen. Die Gefahr von Wind- und Wassererosion entsteht insbesondere dann, wenn die schützende Vegetationsdecke entfernt wird (z. B. während der Bautätig-keit). Sandiger Boden ist dann besonders gefährdet.

Der Boden ist in seiner ökologischen Wirksamkeit für folgende Beeinträchtigungen be-sonders empfindlich:

- Verdichtung
- Entwässerung / Grundwasserabsenkung
- Versiegelung
- Schadstoffeintrag
- Erosion

Bezogen auf die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Beein-trächtigungen ist insbesondere mit den Faktoren Versiegelung und Verdichtung zu rech-nen.

Das Hotel einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen ist bereits in den 1990er Jahren errichtet worden. Ob und in welchem Maß die damaligen Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Versiegelung ausgeglichen worden sind, ist heute nicht mehr nachvollziehbar. Da das damals laufenden Bebauungsplanverfahren nie zu Ende gebracht worden ist, wird in dem aktuellen Bebauungsplanverfahren zunächst die Ver-siegelung durch das bereits bestehende Hotel und die nun geplanten Erweiterungen er-mittelt.

Das heißt, für die Ermittlung der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden die Verkehrsflächen und das komplette Sondergebiet mit einer GRZ von 0,8 in Ansatz gebracht:

Verkehrsflächen:	3.195 m ²
Baugebiet SO: 41.110 m ² x 0,8 =	32.888 m ²

Summe:	36.083 m ² = 3,6 ha

Das heißt insgesamt werden Eingriffe durch Bodenversiegelung von 36.083 m² (3,6 ha) durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht. Der größte Teil davon ist bereits realisiert, geht aber in die Bilanzierung mit ein.

Durch die Bebauung, Verkehrsflächen und bereits gebauten Parkplätze wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser eingeschränkt. Die Grundwasserneubildungsrate hat sich reduziert.

Außerdem soll ein Turm von 60 m Höhe errichtet werden und es sollen einige Anbauten bzw. Erweiterungen vorgenommen werden. Es entsteht erneut eine Baustelle. Während der Bauphase wird der Boden mit schwerem Gerät befahren, so dass die Gefügestruktur wiederum verändert wird.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass es sich hier um hinsichtlich der Bodenverdichtung vorbelastete Böden handelt.

II.2.2 Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserhaushaltgesetz (WHG) § 6 sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen und dass jede vermeidbare Beeinträchtigung unterbleibt.

Grundwasser

Im Zuge der Bohrungen zu den Bodenuntersuchungen im Jahr 1991 wurden auch die ausgewiesenen Grundwasserhorizonte festgestellt. Der erste Grundwasserspiegel wurde in der Schicht der Dünenande in Höhenlagen von 36,2 bis 37,2 m üNN erbohrt. Der Ruhewasserspiegel dieses „hängenden“ Grundwassers liegt zwischen 36,9 und 37,6 m üNN. Bezogen auf die Geländehöhen von etwa 40,00-45,00 m üNN im DHHN2016 bedeutet es, dass das Grundwasser etwa in 4-9 m unter Flur anzutreffen ist. Die Sickerfähigkeit des anstehenden Sandbodens gilt als eingeschränkt durch darunter liegende Lehmänder. Die Untergrundbeschaffenheit lässt nur begrenzt Versickerung zu.

Das bedeutet, es gibt im Plangebiet aufgrund der eingeschränkten Sickerfähigkeit eine relativ geringe Grundwassergefährdung für Schadstoffeintrag.

Die Grundwasserneubildung umfasst den Anteil der Niederschlagsmenge, der nach Abzug der Verluste durch oberflächlichen Abfluss und Verdunstungsprozesse in den Boden infiltriert und das Grundwasser erreicht. Die Grundwasserneubildung ist von großer Be-

deutung für die Wasserwirtschaft, da sie das Grundwasserdargebot, die für das Trinkwasser nutzbare Grundwassermenge, entscheidend mitbestimmt.

Die Grundwasserneubildung im Plangebiet ist durch die eingeschränkte Sickerfähigkeit nicht sehr hoch, aber dennoch von Bedeutung. Sie liegt im Plangebiet bei nur 50 mm.⁹

Trinkwasserschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer übernehmen neben ihrer Vorfluterfunktion in Abhängigkeit von ihrer Größe, Morphologie und ihrer Ufersituation wichtige landschaftsökologische Funktionen, wie z. B.:

- Wasserrückhalte- und Ausgleichsfunktionen,
- Beeinflussung des Mikro- und Mesoklimas,
- Lebensraum für Pflanzen und Tiere,
- Nahrungsquelle und Erholungsraum.

Die natürliche Vorflut im Gebiet erfolgt entsprechend der Geomorphologie und des Oberflächengefälles Richtung Süden. Die Vorflut wird durch die Autobahn A 10 abgeschnitten. Die Untergrundbeschaffenheit lässt nur begrenzt Versickerung zu. Deshalb wurden in Verbindung mit dem angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet Eschenweg zwei Regenwasserbehandlungsanlagen eingerichtet, jeweils bestehend aus einem Entlastungsbauwerk zur Steuerung der Wassermenge, einem Regenwasserbehandlungsbecken und einem Versickerungsbecken bzw. -teich.

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes befindet sich einer dieser Versickerungsteiche. Dieser Teich hat Grundwasseranschluss. Aufgrund seiner Grundwasserkorrespondenz ist dies ein ständig wasserführender Teich mit Regenrückhaltefunktion. Darüber hinaus existieren im Plangebiet zwei kleine künstlich angelegte Folienteiche, die überwiegend repräsentative gestalterische Funktionen übernehmen. Das östlich im Gebiet gelegene Regenrückhaltebecken ist meist trocken und wird daher hier nicht behandelt.

Der vorhandene Versickerungsteich der Regenwasserbehandlungsanlage, der umgeben ist von wertvollem Altbaumbestand und dichten Laubgebüschten weist auch eine kleine Röhrlichtzone auf. Das heißt, es ist ein naturnaher Teich mit Grundwasseranschluss, der als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG ein besonders wertvoller Lebensraum für eine Vielzahl von Arten für Flora und Fauna darstellt. Seit fast 30 Jahren übernimmt dieser Teich auch die Funktion eines Regenrückhaltebeckens für das benachbarte Gewerbe- und Industriegebiet Eschenweg. Diese Regenrückhaltefunktionen waren zu keinem Zeitpunkt durch die vorhandene umgebende Vegetation eingeschränkt. Auch wenn statt des bestehenden Gewerbegebietes Eschenweg, das künftig in ein anderes Regenrückhaltebecken entwässern soll, andere neue Bauflächen angeschlossen werden sollten, wird in Zukunft die Regenrückhaltefunktion bei gleichzeitigem Erhalt des wertvollen Ökosystems ohne Probleme gewährleistet sein. Aus diesem Grund

⁹ Die Grundwasserneubildung wird dargestellt in Form berechneter Werte der jährlichen Abflusspende, die mit Ausnahme des Direktabflusses in Gewässernähe weitgehend der Grundwasserneubildung entspricht. Vgl. Landschaftsrahmenplan LK Teltow-Fläming, 2010

ist die Zielstellung der Planung, in diesen Teich keine Eingriffe vorzunehmen. Es wird dringend empfohlen, diese Zielstellung beizubehalten (siehe auch Kapitel II.2.4). Da das Regenrückhaltebecken ein Teich mit Grundwasseranschluss ist, wird auch aus wasserrechtlichen Gründen von Eingriffen in das Gewässersystem abgeraten.

Zu erwartende Eingriffe in das Schutzgut Wasser:

Durch die Festsetzungen des B-Planes wird eine Versiegelung des Bodens und damit ein Eingriff in den Grundwasserhaushalt vorbereitet, d. h. die ohnehin niedrige Grundwasserneubildungsrate reduziert sich. Da der größte Teil der Hotelbebauung bereits steht, sind durch die neu geplanten Anbauten und Erweiterungen keine relevanten neuen Auswirkungen zu erwarten.

Das Grundwasser steht etwa 4-9 m unter Flur an. Der Gefährdungsgrad des Grundwassers durch Schadstoffeintrag gilt als relativ gering, da die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes begrenzt ist. Eingriffe in den obersten Grundwasserleiter sind zu vermeiden.

II.2.3 Schutzgut Klima / Luft

Wesentliche Bestandteile des Naturhaushaltes sind Klima und Luft als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes mit Umweltbericht sind die gelände- und lokalklimatischen Verhältnisse (Mikro- und Mesoklima) des Landschaftsklimas (Makroklima) von Relevanz. Klimatische Unterschiede entstehen durch die geomorphologische Reliefierung des Geländes (Platten und Niederungen), die Vegetation und verschiedene Flächennutzungen.

Das Plangebiet lässt sich klimatisch dem ostdeutschen Binnenlandklima zuordnen. Diese Klimaeinheit ist sowohl durch maritime als auch kontinentale Klimaeinflüsse gekennzeichnet. Die Jahresdurchschnittstemperaturen schwanken zwischen 8 und 9° C. Die Jahresschwankung der Temperaturen ist relativ groß. Typisch für diesen Bereich sind relativ hohe Sommertemperaturen und milde Winter.

Die mittlere Niederschlagssumme liegt bei 510-590 mm im Jahr.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming ist das Plangebiet als „kleinflächige Siedlung ohne erhebliche bioklimatische Belastungen“ dargestellt. Es gehört zu einem Kaltluftstaugebiet mit eingeschränkten Austauschverhältnissen. Es sind Belastungen durch verkehrsbedingte Emissionen aufgrund der Nähe zur A 10 und der B 96 zu erwarten.

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow hat einen Lärmaktionsplan aufgestellt, der in der Fassung vom 30. Mai 2018 beschlossen worden ist. Der Standort des Hotels ist nicht in den Rechengebieten des Lärmaktionsplanes zur Erfassung der Belastungen durch Verkehrslärm enthalten. Die unmittelbare Lage an der A 10 und der B 96 lässt erwarten, dass Belastungen durch Verkehrslärm bestehen, denen am vorhandenen Hotelgebäude durch bautechnische Maßnahmen begegnet worden ist. Diese bautechnischen Maßnahmen müssen bei Umbauvorhaben oder Aufstockungen auf dem neusten Stand umge-

setzt werden. Langfristig sollte auch hier geprüft werden, inwieweit durch Stärkung des ÖPNV der Individualverkehr reduziert werden kann.

Da die Hotelanlagen einschließlich Parkplätzen und Nebenanlagen bereits vorhanden sind, sind zukünftig kaum Auswirkungen der Festsetzungen des B-Planes zu erwarten. Allerdings wird mit der Erweiterung des Hotels um den Turm die Anzahl der möglichen Besucher erhöht. Es werden mindestens 150 Zimmer mehr sein. Entsprechend erhöht sich die Anzahl der zu erwartenden Pkw und damit das Verkehrsaufkommen.

Das gemeindliche Klimaschutzkonzept¹⁰ strebt eine Stärkung des ÖPNV auch in diesem Bereich an. Es ist die Einführung einer neuen Expresslinie (Bus) in das Gewerbegebiet Dahlewitz geplant, die auf die Arbeitszeiten abgestimmt werden soll und vor allem für die Spitzenzeiten angedacht ist. Geplant ist eine direkte Verbindung von Bahnhof Blankenfelde (schneller). Für die Besucher des Hotels wäre ein regelmäßiger Verkehr dieser Expresslinie von Vorteil, sodass auch hier die Zahl der Anreisenden mit dem Kfz vermindert werden könnte und so insgesamt der Kfz-Verkehr und somit der CO₂-Ausstoß vermindert werden würde.

Mögliche Auswirkungen des Bebauungsplanes kommen, wenn überhaupt, auf der Ebene des Mikroklimas zur Geltung.

Die Empfindlichkeit des Klimas wird im Zusammenhang mit dem zu erwartenden Verlust von Vegetationsstrukturen, den möglicherweise auftretenden schadstoffbedingten Beeinträchtigungen und der Behinderung von Luftaustauschprozessen als gering bewertet.

II.2.4 Schutzgut Arten und Biotope

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation ist die sich unter konkreten Standortbedingungen nach Durchlaufen der natürlichen Sukzession einstellende Vegetation (unter Ausschluss anthropogener Eingriffe).

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming ist für den Standort des Plangebietes der Hainrispen-Winterlinden-Hainbuchenwald im Komplex mit dem Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald als potentiell natürliche Vegetation dargestellt.

Aktuelle Vegetation

Die Biotopkartierung wurde nach Maßgabe der aktuell gültigen Kartieranleitung für das Land Brandenburg Stand März 2011 im Juni/Juli 2019 durchgeführt mit einer vertiefenden Kartierung für das im Westen des Plangebietes gelegene Regenrückhaltebecken im September 2019. Die Ergebnisse sind in den Karten „Biotopkartierung“ und „Biotopkartierung Regenrückhaltebecken“ (siehe Anlage) dargestellt.

Vor Errichtung des Hotels befand sich am Standort eine Ackerbrache, d. h. ehemals wurde der Standort landwirtschaftlich genutzt.

¹⁰ Integriertes Klimaschutzkonzept Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Endbericht, Stand 26.10.2017

Zum Zeitpunkt der Kartierung bestand das Hotel schon seit mehr als 20 Jahren. Das heißt, das Plangebiet stellt sich als gewachsene Anlage mit Hotelgebäuden und Nebenanlagen, großflächigen Parkplätzen und gärtnerisch gestalteten Grünflächen dar.

Regenrückhaltebecken

Auf dem Gelände des Hotels Van der Valk befindet sich ein Regenrückhaltebecken bzw. ein Versickerungsbecken, das seit dreißig Jahren seine Regenrückhaltefunktion erfüllt und mittlerweile von wertvollem Altbaumbestand umgeben ist und durch verschiedene mosaikartig vernetzte Biotopstrukturen aus Röhricht und Schilf und anderen Biotopen gekennzeichnet ist. Es hat eine Größe von etwa 2.600 m². Dieses Biotop ist insgesamt als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG einzuordnen (02142 Staugewässer/Kleinspeicher, naturnah, beschattet). Um dies durch detaillierte Aussagen zum Bestand zu untersetzen, wurde im September / Anfang Oktober 2019 eine detaillierte Biotopkartierung nur für dieses Kleingewässer und die umgebenden Flächen durchgeführt. Im Ergebnis wurde das geschützte Biotop als Komplex verschiedener einzelner geschützter Biotope von den nicht als geschütztes Biotop zu bewertenden Bereichen abgegrenzt (schwarze, gestrichelte Linie in Detailbiotopkartierung).



Abb. 10: Kleingewässer im Osten des Plangebietes

Die Ergebnisse werden nachfolgend dargestellt:

Ausgangssituation:

Im Zuge der Bebauung des angrenzenden Gewerbegebietes Dahlewitz (Rolls-Royce) und der zugehörigen Zufahrtsstraßen wurden zwei Regenwasserbehandlungsanlagen eingerichtet, jeweils bestehend aus einem Entlastungsbauwerk zur Steuerung der Wassermenge, einem Regenwasserbehandlungsbecken und einem Versickerungsbecken bzw. -teich.

Das Regenrückhaltebecken auf dem Gelände des Hotels Van der Valk ist einer dieser Versickerungsteiche. Dieser Teich hat Grundwasseranschluss. Aufgrund seiner Grundwasserkorrespondenz ist dies ein ständig wasserführender Teich, der auch in den sehr trockenen Jahren 2018 und 2019 stets wasserführend war (siehe Wasserstand September in der „Biotopkartierung Regenrückhaltebecken“). Die wechselnden Wasserstände sind eine Voraussetzung für die Entstehung der vorhandenen vielfältigen Biotope.

Flora und Fauna:

Dieser Versickerungsteich ist umgeben von mittlerweile etwa 30 Jahre alten, zum Teil sehr großen alten Weidenbäumen. Im Uferbereich wurden in der Vermessung und in der Biotopkartierung 90 Altbäume kartiert mit Stammumfängen > 60 cm in 1,30 Höhe und Kronendurchmessern von 4,0 bis 14,00 m. Unter diesen Bäumen haben sich verschiedene Vegetationsstrukturen entwickelt (siehe „Biotopkartierung Regenrückhaltebecken“ in der Anlage).

Teich und Uferbereiche:

Das Gewässer selbst wird als Staugewässer / Kleinspeicher naturnah, beschattet eingeordnet (geschütztes Biotop). Auch im September war nach einem trockenen Sommer der Teich mit Niedrigwasserstand vorhanden. Das Gewässer ist über stickstoffarmen Böden mit sandig-schluffigen Substraten entstanden und weist nährstoffarmes bis mäßig nährstoffreiches Wasser auf. Diese Bedingungen und die Wasserstandsschwankungen (dargestelltes Absinken des Wasserstandes im Sommer) begünstigen die Ausbildung der typischen Vegetation. Entscheidend ist der Einfluss des nährstoffarmen Grundwassers. Typische Pflanzenarten sind Froschkraut, Wasserhahnenfuß, Knöterich-Laichkraut, Glanzleuchteralgen u.a.

Es gibt Anteile beschatteter und unbeschatteter Uferbereiche. Kartiert wurden in den Uferbereichen Schilfröhrichte (022112 Schilfröhricht, geschütztes Biotop) und Rohrglanzgrasgesellschaften (022114 Rohrglanzgrasröhricht, geschütztes Biotop) sowie ruderaler Gras- und Staudenfluren und Laubgebüsche frischer Standorte heimischer Arten. Auch diese Biotope befinden sich überwiegend in den Bereichen mit Wasserstandsschwankungen. Prägende Pflanzenarten sind Schilfrohr (*Phragmites australis*), Rohrkolben (*Typha spec.*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Wasserschwaden (*Glyceria maxima*), Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) u. a.

Das Röhricht bietet verschiedenen Vogelarten Brut- und Nistplätze wie z. B. der Bläsralle, verschiedenen Rohrsängerarten und der Rohrammer. Die Unterwasserzone ist Laichplatz und Larvenhabitat für verschiedene Amphibienarten wie die Erdkröte (*Bufo bufo*), die Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*), den Teichmolch (*Triturus vulgaris*) und den Kammmolch (*Triturus cristatus*) u.a. Ebenso finden eine Vielzahl von Libellen hier ihren Lebensraum wie zum Beispiel die Blaugrüne Moosjungfer, die Kleine Binsenjungfer, die Glänzende Binsenjungfer u. a.

Laubgebüsche verschiedener Standorte:

Im etwas höher gelegenen Uferbereich finden sich Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend bestehend aus Weiden- und Pappelsämlingen. Diese Laubgebüsche verändern in den noch höher gelegenen Bereichen ihren Charakter und werden zu Laubgebüschern eher trockener Standorte. Auch hier finden sich Pappelsämlinge zusammen mit Weißdorn, Schlehe, Wildkirschen, Spitzahornsämlingen, Eichensämlingen u. a. Diese dichten Gebüschstrukturen bilden einen wertvollen Lebensraum für viele Brutvögel. Unter anderem sind hier zu finden:

Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*)
Amsel (*Trudud merula*)
Blaumeise (*Parus caeruleus*)
Kohlmeise (*Parus major*)

Kleiber (*Sitta europaea*)
Elster (*Pica pica*)
Nebelkrähe (*Corvus corone cornix*)
Haussperling (*Passer domesticus*)
u. a.

Gebüsche trockener Standorte / Trockenrasen:

In der südwestlichen Ecke unmittelbar an der Grundstücksgrenze befinden sich wertvolle Trockenrasenbiotope, die ebenfalls gemäß § 30 BNatSchG geschützt sind. Sie befinden sich auf den höher gelegenen Bereichen am Regenrückhaltebecken angrenzend an das südlich gelegene Nachbargrundstück und gehen an der südlichen Grundstücksgrenze in trockene Ruderalfluren über. Auf dem südlich gelegenen Nachbargrundstück grenzen großflächige Trockenrasenbiotope an. Hier hat sich auf den brachliegenden Flächen, auf denen Sandablagerungen vorgenommen worden sind, ein größerer wertvoller Lebensraum für die Zauneidechse entwickelt, der sich bis in die höher gelegenen sonnigen Bereiche am Regenrückhaltebecken erstreckt. Die Zauneidechse findet im Übergang zu den trockenen Laubgebüschern hinreichend Versteck- und Rückzugsmöglichkeiten. Außerdem gibt es in den Laubgebüschern zwei größerer Plätze mit Totholzablagerungen. Besonders die Totholzablagerung unmittelbar neben dem Trockenrasen ist für die Zauneidechse ideal. Reptilien wie die Ringelnatter (*Natrix natrix*) finden ebenfalls in den höher liegenden Flächen mit Trockenrasen und in den Übergangsfleichen zum heute als Wirtschaftshof genutzten Bereich einen idealen Lebensraum.

Gärtnerisch gestaltete Flächen:

Entlang der Straße unter der geschützten Lindenallee finden sich gärtnerisch gestaltete Flächen mit Anpflanzungen von Sträuchern wie z. B. *Spiraea*, *Symphoricarpos*, Strauchrosen, Mahonien, Hartriegel und anderen, die auch regelmäßig gepflegt werden. Diese Flächen gehören nicht zum geschützten Biotop. Dies gilt auch für die Laubgebüsche trockener Standorte heimischer Arten, die als dichte freiwachsende Hecken zwar für viele Vogelarten wertvolle Brutplätze bieten, die aber dennoch nicht zu den geschützten Biotopen gehören.

Zusammenfassend wurde der gesamte Komplex aus dem Teich mit offener Wasserfläche mit sonnigen und schattigen Bereichen einschließlich der Schilfröhricht- und Rohrglanzgrasbiotope und der vollständigen Uferbereichen sowie die angrenzenden Trockenrasenbiotope einschließlich der trockenen Ruderalstrukturen als geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bewertet und mit einer gestrichelten Linie umgrenzt.

Schlussfolgerungen:

Dieser Komplex von wertvollen Biotopen des Regenrückhaltebeckens mit offener Wasserfläche mit Grundwasseranschluss, den Uferbereichen mit Schilfröhricht und Rohrglanzgrasbiotopen und dem umgebenden wertvollen Altbaumbestand aus 90 Altbäumen sowie den wertvollen Trockenrasenbiotopen und Gebüschstrukturen ist besonders wertvoll und erhaltenswert und erfüllt die Bedingungen, um als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG zu gelten. Eine Reihe von Arten an Amphibien, die Zauneidechse und die Ringelnatter und viele Arten an Brutvögeln finden hier ihren Lebensraum.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist dieses Regenrückhaltebecken mit umgebender Vegetation in den dargestellten Abgrenzungen in der bestehenden Form zu erhalten. Eingriffe sind auszuschließen.

Sollten doch Eingriffe in dieses Biotop geplant werden, ist eine faunistische Untersuchung über eine ganze Vegetationsperiode auf der Grundlage der geltenden Anforderungen der zuständigen Naturschutzbehörde durchzuführen. Gegebenenfalls ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

Weitere Biotoptypen im Plangebiet

Die Zufahrtsstraße ist mit einer Lindenallee bepflanzt worden. Die Bäume sind heute etwa 20-25 Jahre alt und erreichen schon eine erhebliche Größe. Diese Lindenallee ist eine geschützte Allee gemäß § 29 BNatSchG i. V. m. § 17 BbgNatSchAG.



Abb. 11: Lindenallee an der Zufahrt

Der größte Teil der Grünflächen ist als repräsentative Parkanlage für die Hotelbesucher gärtnerisch gestaltet. Östlich des Hotels ist eine parkartige Grünanlage mit verschiedenen Baumgruppen und Einzelbäumen entstanden. Es gibt zwei kleine Folienteiche, einen kleinen Spielplatz und einen kleinen Pavillon. Der ehemalige Tennisplatz mit einem Kunststoffbelag wird mittlerweile durch einen ortsansässigen Verein für Gokart-Fahrten genutzt. Der nordöstlich gelegene Parkplatz ist mit Platanen bepflanzt worden. Die beiden anderen Parkplätze haben kaum oder keinen Baumbestand. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind einige Eichen gepflanzt worden, die mittlerweile ebenfalls eine beachtliche Größe erreichen. Hier finden sich auch dichte Hecken aus freiwachsenden Sträuchern, die eine Bedeutung als Lebensraum als Vogelschutzhecke entwickelt haben.

Insgesamt sind 141 Bäume gepflanzt worden, davon ein sehr großer Teil Linden, einige Eichen, Birken, sowie auch Trompetenbäume, Platanen, Kastanien, Kirschen, Fichten und andere. Nadelbäume. Die Kastanien sind in ihrer Vitalität stark eingeschränkt. Die

hotelnahen Bereiche an den Eingängen und Terrassen sind häufig mit immergrünen Ziergehölzen bepflanzt worden. An den Teichen gibt es Staudenpflanzungen.

Östlich des Hotelgebäudes befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das die versiegelten Flächen des Hotels entwässert. Dieses Becken ist umzäunt und hat relativ steile Böschungen und ist meist trocken. An der Sohle gibt es zwei große Weiden und es hat sich ein kleiner Röhrichtbestand entwickelt. An den Böschungen haben sich einzelne Gehölze angesiedelt, darunter einige Eichen. Diese Gehölze sind noch sehr jung.

In der Nähe der größeren offenen Terrassenflächen östlich des Konferenzentrums innerhalb der Grünfläche befindet sich eine Hänge-Buche (*Fagus sylvatica* 'Pendula'). Dieser Baum ist ein besonders wertvoller Einzelbaum innerhalb der Grünfläche.

Biotoptypen im Plangebiet:

§ geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

02142 Staugewässer/ Kleinspeicher, naturnah, beschattet, §

02151 Teiche unbeschattet,

02153 Teiche überwiegend bis vollständig verbaut,

02141 Staugewässer/Kleinspeicher, naturnah, überwiegend unbeschattet,

032002 ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren mit Gehölzbewuchs (Deckung 10-30 %),

05140 Staudenfluren und -säume,

051622 artenarmer Zierrasen/Scherrasen mit locker stehenden Bäumen,

071021 Laubgebüsche frischer Sandorte, überwiegend heimische Arten

071032 Laubgebüsche trockener Arten, überwiegend heimische Arten,

071411 Alleen mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten, §

071501 Solitärbäume und Baumgruppen heimischer Baumarten,

071502 Solitärbäume und Baumgruppen nichtheimischer Baumarten,

07151 markanter Solitärbaum,

10270 gärtnerisch gestaltete Flächen,

10271 Anpflanzung von Bodendeckern,

10272 Anpflanzung von Sträuchern,

10273 Hecke (Formschnitt),

10171 Sportplätze (Kunststoffbelag),

10200 Spielplatz,

12300 Bebauung Dienstleistung (Hotel)

12310 Gewerbeflächen in Betrieb,

12612 Verkehrsflächen, Straßen mit Asphalt oder Betondecke,

12642 Parkplätze, teilversiegelt,

12651 Wege, unbefestigt,

12653 Wege, teilversiegelt (Pflaster).

Die dargestellten Biotoptypen weisen eine unterschiedliche Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen, die durch Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereitet werden, auf. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber

- Flächenverbrauch,
- Schadstoff- und Nährstoffeintrag,
- Grundwasserveränderungen.

Beim Bau des Hotels in den 1990er Jahren wurde der Biotoptyp Ackerbrache in Anspruch genommen.

Die aktuell geplanten baulichen Entwicklungen umfassen den Bau eines Turmes über dem Schwimmbad von 60 m Höhe. Dieser Turm nimmt keine zusätzlichen Flächen in Anspruch. Allerdings wird in der Bauphase ein Teil der Grünflächen für Baustelleneinrichtung, Krananlagen etc. in Anspruch genommen werden müssen. Das heißt, der Biotoptyp Parkanlage und die dort vorhandenen Bäume werden in Anspruch genommen.

Außerdem ist eine Erweiterung des Restaurants durch einen Anbau von 900 m² geplant. Auch hier werden Freiflächen in Anspruch genommen und Biotope zerstört. Der kleine Zierteich mit umgebender Bepflanzung einschließlich der vorhandenen Bäume (Trompetenbäume u. a.) wird voraussichtlich zerstört werden.

Mit der Errichtung eines Wintergartens über der bestehenden Terrasse werden überwiegend bereits versiegelte Flächen überplant. Hier wird nur in geringfügigem Maß Grünfläche beansprucht. Ebenso verhält es sich mit der großzügigen Überdachung des aktuellen Haupteinganges. Mit der Errichtung einer Parkgarage nordöstlich des Hauptgebäudes im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage werden die dort vorhandenen Platanen gefällt werden müssen (15 Stk.). Für diese Bäume müssen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Die an der nördlichen Grundstücksgrenze gepflanzten Eichen dürfen durch die Baumaßnahmen nicht gefällt oder geschädigt werden.

Innerhalb des Baufensters am Eschenweg ist die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung bzw. eines Verwaltungsgebäudes geplant auf einer Grundfläche von ca. 400 m². Aktuell wird dieser Bereich als Wirtschaftshof genutzt. Hier sind Ruderalfluren und Gebüschstrukturen vorhanden, die mit dem Bau des Gebäudes möglicherweise teilweise verloren gehen. Bei der Realisierung dieses Gebäudes ist auch besonders der Erhalt der geschützten Allee entlang des Eschenweges zu berücksichtigen.

Für das gesamte geplante Baugebiet SO gilt, dass für alle Bäume innerhalb des Baugebietes, die im Rahmen von Baumaßnahmen gefällt werden, Ersatz gemäß Baumschutzsatzung des Gemeinde Blankenfelde-Mahlow vom 27.02.2020 zu leisten ist.

Es sind in den 1990er Jahren mit dem Bau des Hotels viele Bäume gepflanzt worden (141 Stk.). Diese Bäume haben sich inzwischen größtenteils gut entwickelt und erreichen heute eine beachtliche Größe und ein entsprechendes Grünvolumen. Wichtig im Plangebiet ist die konsequente Erhaltung möglichst vieler dieser Bäume.

Auf das Thema Fauna wird in Kapitel II.3. Artenschutzrechtliche Belange eingegangen.

II.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild beschreibt das Naturerlebnis, das sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsbild eines Raumes, die Qualitäten eines Raumes für die Erholung. Das optisch wahrnehmbare Bild der Landschaft wird wesentlich geprägt durch Blickachsen und Sichtbeziehungen im Landschaftsraum und durch seine charakteristischen Landschaftselemente.

Das Hotel Van der Valk wurde bereits Anfang der 1990er Jahre an der Kreuzung zwischen der B 96 und der A10 errichtet. Seitdem prägt das 5-geschossige Bettenhaus, das als kreuzförmiges Gebäude errichtet worden ist, mit ca. 300 Zimmern das Landschaftsbild. Anfang der 2000er Jahre wurde zusätzlich ein dreigeschossiges Konferenzgebäude für bis zu 1.500 Personen errichtet.

Nun soll das Hotel erweitert werden. Über dem Schwimmbad soll ein etwa 60 m hoher Turm mit insgesamt 18 Stockwerken entstehen. Von diesen 18 Stockwerken sind 13 Stockwerke mit ca. 150 Zimmern vorgesehen. Die Grundfläche des Turms beträgt ca. 600 m². Dieser geplante Turm stellt einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Auch wenn das Hotel heute schon von der Autobahn und von der B 96 aus deutlich wahrnehmbar ist, wird der nun geplante Turm mit 60 m Höhe weithin sichtbar sein. Allerdings gab es im Vorfeld bereits Abstimmungen mit dem Ortsbeirat Dahlewitz, in deren Ergebnis der Turm wesentlich niedriger und schlanker gestaltet worden ist als ursprünglich vorgesehen.¹¹ Somit ist der Eingriff in das Landschaftsbild bereits vorab gemindert worden.

¹¹ Die ursprünglich vorgesehene Höhe war 75 m und auch die Grundfläche des Turms war wesentlich größer.

Außerdem ist geplant, den nordöstlich des Hotelgebäudes gelegenen Parkplatz um ein Parkdeck aufzustocken. Das heißt, es handelt sich um eine Erhöhung um ein Geschoss. Im Vergleich zum Turm ist dieser Eingriff in das Landschaftsbild als geringfügig zu bewerten.

Zur Minderung dieser Eingriffe in das Landschaftsbild wirken zum einen die bereits gepflanzten Bäume als Sichtschutz. Zum anderen sind an der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches umfangreiche Abpflanzungen mit Sträuchern und Bäumen geplant, sodass die ganze Hotelanlage stärker als bisher von außen eingegrünt wird.

Prägende Landschaftselemente:

- Allee am Eschenweg,
- Lindenallee auf der Zufahrt,
- Regenrückhaltebecken als naturnaher Teich umgeben von wertvollem alten Baumbestand,
- zwei kleine Teiche mit Staudenumpflanzung, einer davon mit kleiner Brücke,
- das kreuzförmige fünfgeschossige Hotelgebäude mit dem Tukan,
- Baumgruppen und Einzelbäume, insbesondere mehrere Eichen, aber auch Trompetenbäume,
- eine Hänge-Buche hinter dem Konferenzzentrum, die gerade erst eine landschaftsbildprägende Größe erreicht.

II.2.6. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht Teil von Schutzgebieten.

Südlich der Autobahn A 10 grenzt das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet LSG „Notte-Niederung“ an.

II.3 Artenschutzrechtliche Belange

In diesem Abschnitt soll die Betroffenheit von innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorkommenden Arten von den Festsetzungen des B-Planes dargestellt werden, einschließlich der daraus entstehenden Konflikte und der erforderlichen Maßnahmen, um diese Konflikte zu lösen. Es soll dargelegt werden, inwieweit möglicherweise Verbotstatbestände der §§ 44 ff. BNatSchG durch die Planungen berührt sein könnten bzw. inwieweit Konflikte mit artenschutzrechtlichen Verboten bestehen. Dabei wird auch die Bundesartenschutzverordnung zugrunde gelegt.

II.3.1 Rechtsgrundlage

Die Verbotstatbestände für den Artenschutz müssen gemäß § 44 BNatSchG für jedes Vorhaben eigenständig abgeprüft werden.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt bei den betroffenen Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) und den betroffenen europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen die Verbote des Abs. 1 Nr. 1 und 3 dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich können hierzu auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für besonders geschützte Arten liegt ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor, wenn es sich um Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens handelt.

Es werden folgende Kategorien unterschieden:

- „besonders geschützte Arten“ nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG
 - Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung Nr. 338/97 (EU-ArtSchVO)
 - Arten der Anlage I Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO)
 - Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
 - Vogelarten der europäischen Vogelschutz-RL
- „streng geschützte Arten“ nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG
 - Arten des Anhangs A der EG-Verordnung Nr. 338/97 (EU-ArtSchVO)
 - Arten der Anlage I Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO)
 - Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- „Prioritäre Arten“
 - Arten, für deren Erhaltung der Gemeinschaft eine besondere Verantwortung zukommt (Artikel 1h in der FFH-RL) und die im Anhang II der FFH-RL mit einem * gekennzeichnet sind (in der Vogelschutz-RL nicht benannt, d. h. nicht auf Vogelarten anwendbar).

Im Verfahren der Bebauungsplanaufstellung sollte vorausschauend geprüft werden, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden und ob Festsetzungen dauerhaft ein rechtliches Hindernis in Form artenschutzrechtlicher Verbote entgegenstünde (Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG).

II.3.2 Potenzialabschätzung

Im Plangebiet des Bebauungsplanes ist vor allem das große Regenrückhaltebecken südlich der Zufahrt mit einer offenen Wasserfläche mit Grundwasseranschluss von Bedeutung. Die Wasserfläche ist umgeben von wertvollem Altbaumbestand aus Erlen, Weiden, Eschen, Eichen, Ahorn und anderen. Unter den Bäumen sind dichte Laubgebüsche in Wassernähe frischer Standorte und oberhalb der Böschungen eher trockener Standorte zu finden. Im Uferbereich der Wasserfläche haben sich Röhrichtbestände entwickelt. Hier hat sich in jedem Fall in den letzten 30 Jahren, aber wahrscheinlich auch schon seit Längerem ein komplexes Ökosystem entwickelt, das als wertvoller Lebensraum für eine Vielzahl von Lebewesen, u. a. von Brutvögeln und Insekten aber vermutlich auch von Amphibien und vielleicht Reptilien von großer Bedeutung ist. Dieses Regenrückhaltebecken ist ein geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG und soll deshalb langfristig erhalten bleiben. Im Bebauungsplan wird die Fläche deshalb als private Grünfläche mit Funktion für Regenrückhaltung festgesetzt. Um den Erhalt des Ökosystems zu sichern, werden ergänzende Festsetzungen zum Erhalt der umgebenden Vegetation aus Bäumen und Sträuchern getroffen (Erhaltungsbindung). Auch aus artenschutzrechtlichen Gründen ist ein sicherer Schutz des Kleingewässers einschließlich umgebender Vegetation über eine Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b) BauGB erforderlich. In jedem Falle gelten alle oben genannten gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz.

Gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote für nach den Vorschriften des BauGB zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Erweiterung Van der Valk Hotel am Eschenweg im Ortsteil Dahlewitz“ wurden bislang keine faunistischen Untersuchungen durchgeführt, da vom Erhalt des Regenrückhaltebeckens einschließlich der umgebenden Vegetation ausgegangen wird. Sollte das nicht der Fall sein, muss ein faunistisches Gutachten über eine ganze Vegetationsperiode erstellt werden, um die genauen Artenvorkommen zu ermitteln. Bislang gab es lediglich einzelne Begehungen und Beobachtungen. Außerdem wird auf der Grundlage des Vegetationsbestandes eine Potentialabschätzung vorgenommen.

Abgeleitet aus den vorhandenen Lebensraumstrukturen ist zu unterscheiden in Arten, die im Regenrückhaltebecken und in den umgebenden Laubmischwaldstrukturen zu erwarten sind und den auf dem eigentlichen Hotelgelände zu erwartenden Arten.

Im Regenrückhaltebecken, das den Charakter eines natürlichen Kleingewässers hat, sind in jedem Fall **Amphibien** zu erwarten. Zu erwarten sind die Erdkröte (*Bufo bufo*), der Teichfrosch (*Pelophylax kl. esculentus*) und der Teichmolch (*Triturus vulgaris*) als besonders geschützte Arten und darüber hinaus vielleicht sogar die Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) und der Kammmolch (*Triturus cristatus*) als streng geschützte Arten (Status nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Arten des Anhangs II). Reptilien wie die Ringelnatter (*Natrix natrix*) oder die Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) oder die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) könnten sich in den höher liegenden Gehölzbereichen bzw. auch in den Übergangsfleichen zum heute als Wirtschaftshof genutzten teils brachliegenden trockeneren Bereich finden.

Im dichten Laubbaumbestand mit den darunter liegenden dichten Gebüschstrukturen finden sich in jedem Fall eine Vielzahl von Arten an Brutvögeln.

Beobachtet worden bzw. zu erwarten sind folgende Brutvögel: die Bachstelze, der Fitis, der Grünfink, das Rotkehlchen, die Blaumeise, die Kohlmeise, der Haussperling, die Mönchsgrasmücke, die Singdrossel, u. a. (alles geschützte Arten nach BNatSchG). Der Haussperling steht dabei auf der Vorwarnliste der RL D (Rote Liste Deutschlands 2008).

In den Gehölzstrukturen um das Regenrückhaltebecken und zum Teil auch in den Hecken aus freiwachsenden Sträuchern am Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist potenziell mit folgenden weiteren **Brutvogelarten** zu rechnen:

Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*)
Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*)
Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*)
Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*)
Amsel (*Trudud merula*)
Gartengrasmücke (*Sylvia borin*)
Blaumeise (*Parus caeruleus*)
Kohlmeise (*Parus major*)
Kleiber (*Sitta europaea*)
Elster (*Pica pica*)
Nebelkrähe (*Corvus corone cornix*)
Star (*Sturnus vulgaris*)
Haussperling (*Passer domesticus*)
Stieglitz (*Carduelis carduelis*)
u. a.

Dies sind Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, die als „besonders geschützte Arten“ nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gelten.

Außerdem sind zu erwarten:

Buntspecht (*Dendrocops major*)
Misteldrossel (*Turdus viscivorus*)
Schwanzmeise (*Aegithalos candatus*)
u. a.

Alle Arten kommen in Parkanlagen oder waldartigen Baumbeständen mit Altbäumen vor.

Daneben sind auch folgende **Säugetierarten** zu erwarten: Igel (*Erinaceus europaeus*), Maulwurf (*Talpa europaea*), Wildkaninchen (*Oryctolagus cuniculus*), Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*), Feldmaus (*Microtus arvalis*), Hausmaus (*Mus musculus*) u.a.

Um den Hotelkomplex sind vor allem Lebensräume der offenen Parkanlagen mit offenen Rasenflächen anzutreffen. Auf dem Gelände des Wirtschaftshofes finden sich Lebensräume der offenen Brachen mit Sträuchern. Die Lebensbedingungen sind sehr unterschiedlich. Zu nennen ist außerdem das Regenrückhaltebecken für das Hotel an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches. Temporär sammelt sich in der Senke das Wasser, so dass sich hier zwei Weiden angesiedelt haben, die mittlerweile eine beachtliche Größe erreicht haben. Auch kleine Röhrichtbestände sind vorhanden. Die hohen Bö-

schungen sind eher trocken mit sehr wenig Gehölzaufwuchs. Rückzugsbereiche für Sommer- oder Winterquartiere der Zauneidechse sind hier kaum bzw. gar nicht vorhanden. Es sind zwar durchlässige Sandböden da. Aus Mangel an geeigneten Rückzugsräumen kann aber davon ausgegangen werden, dass hier keine Zauneidechsen zu erwarten sind.

Fledermausquartiere sind vermutlich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu erwarten, da keine potenziellen Quartiere vorhanden sind. **Fledermäuse** können aber im Durchflug in den Abendstunden beobachtet werden, d. h. das Gebiet ist für Fledermäuse nur als Nahrungsrevier relevant.

II.3.3 Beurteilung der Verbotstatbestände / Maßnahmen

Brutvögel

Je nach Umfang der geplanten Bebauung werden möglicherweise einzelne Reviere einiger geschützter Vogelarten teilweise in Anspruch genommen, wodurch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden, die aber im Einzelnen durch bestimmte Schutzmaßnahmen vermieden bzw. ausgeschlossen werden können. Dies betrifft zum Beispiel die Amsel und einige andere im Folgenden beispielhaft angeführte Arten. Die dargestellten Maßnahmen gelten für alle anderen Brutvogelarten gleichermaßen.

Amsel

Die Amsel (*Turdus merula*) ist eine Vogelart der Familie der Drosseln. Sie gehört zu den bekanntesten Vögeln überhaupt und brütet in Europa flächendeckend. Ursprünglich ein Vogel des Waldes ist sie heute bis in die Parkanlagen und Gärten vorgedrungen und kommt in allen Arten von Kulturlandschaft vor. Amseln sind Freibrüter und nisten vorwiegend in Bäumen und Sträuchern.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind neben dem Gehölzbestand am Regenrückhaltebecken auch einige Baumgruppen und Gebüschstrukturen in der Parkanlage des Hotels vorhanden, in denen Amseln als Brutvogel zu vermuten sind.

Die Verbotstatbestände sind wie folgt einzuschätzen:

Nr. 1: nicht erfüllt: Die Amsel ist als Brutvogel im Gehölzbestand des Regenrückhaltebeckens zu vermuten. Hier wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass der Bestand erhalten bleibt.

Die vorhandenen Einzelbäume und Baumgruppen in der Parkanlage des Hotels wie auch die hier vorhandenen Gebüschstrukturen werden zum Teil mit Errichtung des geplanten Turms durch die Baustelleneinrichtung und auch durch den Erweiterungsbau für das Restaurant in Teilen in Anspruch genommen. Eine Inanspruchnahme der Bäume und Gehölze für Bebauung oder Baustelleneinrichtung innerhalb der Brutzeiten (März bis Juli) muss ausgeschlossen werden. Die Bauzeitenregelung ist als Nebenbestimmung in der Baugenehmigung zu verankern wie auch Regelungen zum Beseitigen von Gehölzen. Eine ökologische Baubegleitung von Anfang bis Ende des Bauvorhabens garantiert die Kontrolle der Regelungen. Ökologische Baubegleitung bedeutet, dass ein ökologischer Bauleiter das Bauvorhaben von Anfang bis Ende begleitet, dabei eventuell vor-

handene Tiere vor Baubeginn umsiedelt und sicherstellt, dass keine Tötung im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben verursacht wird. Der Verbotstatbestand ist bei Umsetzung aller benannten Schutzmaßnahmen vermeidbar und somit nicht erfüllt.

Nr. 2: nicht erfüllt: Ebenso sind erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen, durch die Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung vermeidbar.

Nr. 3 nicht erfüllt: Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen nicht zerstört werden. Das heißt, sollten bei der Aktualisierung der Bestandsaufnahmen zur Amsel zum Zeitpunkt der Bauantragstellung auf der jeweils betroffenen Fläche Niststätten gefunden werden, sind diese zu erhalten. Die Bauzeitenregelung ist als Nebenbestimmung in der Baugenehmigung zu verankern wie auch Regelungen zum Beseitigen von Gehölzen. Eine ökologische Baubegleitung (Einsatz eines ökologischen Bauleiters) von Anfang bis Ende des Bauvorhabens zur Kontrolle der Regelungen ist zwingend erforderlich. Bei Einhaltung dieser Schutzmaßnahmen kann der Verbotstatbestand vermieden werden, ist also nicht erfüllt.

Darüber hinaus liegen die Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG vor, d. h. durch die umliegenden Landschaftsräume mit Bäumen und Gebüschstrukturen ist die Erfüllung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben. Mit den geplanten Vorhaben ist kein vollständiger Revierverlust verbunden. Somit kann der Verbotstatbestand verneint werden.

Rotkehlchen

Das Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) ist eine Vogelart aus der Familie der Fliegenschnäpper. Es besiedelt Nordafrika, Europa und Kleinasien. In Mitteleuropa ist das Rotkehlchen ein Standvogel. Es lebt ursprünglich in Auwäldern, Laub-, Misch- und Nadelwäldern. Es ist auch im Gebüsch, in Hecken und im Unterholz zu finden. Es zieht schattige und relativ feuchte Gebiete vor. Der Nistplatz ist gegen Regen geschützt. Das Nest ist offen und napfförmig und oft in Bodenvertiefungen, Halbhöhlen, an Böschungen oder an Gebäuden zu finden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Rotkehlchen als Brutvogel in Gebüschstrukturen um das Regenrückhaltebecken und auch in den dichten Hecken an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zu vermuten.

Die Verbotstatbestände sind wie folgt einzuschätzen:

Nr. 1: nicht erfüllt: Das Rotkehlchen ist als Brutvogel in Gebüschstrukturen um das Regenrückhaltebecken und in den Hecken und Gebüsch der Grünflächen um das Hotel zu erwarten. Eingriffe durch Inanspruchnahmen für Baustelleneinrichtung oder durch Bebauung innerhalb der Brutzeiten (März bis Juli) sind auszuschließen. Die Bauzeitenregelung ist als Nebenbestimmung in der Baugenehmigung zu verankern wie auch Regelungen zum Beseitigen von Gehölzen. Eine ökologische Baubegleitung von Anfang bis Ende des Bauvorhabens garantiert die Kontrolle der getroffenen Regelungen. Ökologische Baubegleitung bedeutet, dass ein ökologischer Bauleiter das Bauvorhaben von

Anfang bis Ende begleitet, dabei eventuell vorhandene Tiere vor Baubeginn umsiedelt und sicherstellt, dass keine Tötung im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben verursacht wird. Der Verbotstatbestand ist bei Umsetzung aller benannten Schutzmaßnahmen vermeidbar und somit nicht erfüllt.

Nr. 2: nicht erfüllt: Ebenso sind erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen, überwiegend nicht zu erwarten. Eventuell können temporäre Störungen durch Bautätigkeit auch in angrenzenden Revieren auftreten. Diese Störungen sind durch die klare Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung vermeidbar. Inanspruchnahmen während der Brutzeit sind auszuschließen.

Nr. 3: nicht erfüllt: Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen nicht zerstört werden. Inanspruchnahmen innerhalb der Brutzeiten (März bis Juli) sind auszuschließen. Die Bauzeitenregelung ist als Nebenbestimmung in der Baugenehmigung zu verankern wie auch Regelungen zum Beseitigen von Gehölzen. Eine ökologische Baubegleitung (Einsatz eines ökologischen Bauleiters) von Anfang bis Ende des Bauvorhabens garantiert die Kontrolle der getroffenen Regelungen. Bei Einhaltung dieser Schutzmaßnahmen kann der Verbotstatbestand vermieden werden, ist also nicht erfüllt.

Darüber hinaus liegen die Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG vor, d. h. durch die umliegenden Landschaftsräume ist die Erfüllung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben. Ein vollständiger Revierverlust ist durch die geplanten Vorhaben nicht gegeben. Somit kann der Verbotstatbestand verneint werden.

Kohlmeise

Die Kohlmeise (*Parus major*) ist eine Vogelart aus der Familie der Meisen und gehört zu den am meisten verbreitetsten Meisen in Europa. Sie lebt bevorzugt in alten Laub- und Mischwäldern und ist aber durch ihre große Lern- und Anpassungsfähigkeit inzwischen auch in Gärten und Parks als siedlungsgeprägte Grünräume zu Hause.

Die Kohlmeise ist im Plangebiet als Brutvogel in den Gehölzstrukturen um das Regenrückhaltebecken und in den Hecken und Gebüschstrukturen der Grünfläche um das Hotel oder in Baumhöhlen zu erwarten.

Die Verbotstatbestände sind wie folgt einzuschätzen:

Nr. 1: nicht erfüllt: Die Kohlmeise ist als Brutvogel in den Gehölzbeständen um das Regenrückhaltebecken und in Gehölzen um das Hotel zu erwarten. Sie ist durch Inanspruchnahmen bei Beseitigung von Gehölzbestand am Regenrückhaltebecken aber auch durch Inanspruchnahmen von Flächen für die Erweiterung des Hotels bzw. für Baustelleneinrichtungen für den Bau des Hotels gefährdet. In einzelnen Laubbäumen, die möglicherweise gefällt werden müssen, können Baumhöhlen als Nistplatz für die Kohlmeise vorhanden sein.

Eine Inanspruchnahme oder Bebauung innerhalb der Brutzeiten (März bis Juli) ist auszuschließen. Die Bauzeitenregelung ist als Nebenbestimmung in der Baugenehmigung zu verankern wie auch Regelungen zum Beseitigen von Gehölzen. Eine ökologische

Baubegleitung von Anfang bis Ende des Bauvorhabens garantiert die Kontrolle der getroffenen Regelungen. Ökologische Baubegleitung bedeutet, dass ein ökologischer Bauleiter das Bauvorhaben von Anfang bis Ende begleitet, dabei eventuell vorhandene Tiere vor Baubeginn umsiedelt und sicherstellt, dass keine Tötung im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben verursacht wird. Der Verbotstatbestand ist bei Umsetzung aller benannten Schutzmaßnahmen vermeidbar und somit nicht erfüllt.

Nr. 2: nicht erfüllt: Ebenso sind Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen, durch die Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung vermeidbar.

Nr. 3 nicht erfüllt: Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen nicht zerstört werden. Eine Inanspruchnahme oder Bebauung innerhalb der Brutzeiten (März bis Juli) ist auszuschließen. Die Bauzeitenregelung ist als Nebenbestimmung in der Baugenehmigung zu verankern wie auch Regelungen zum Beseitigen von Gehölzen. Eine ökologische Baubegleitung (Einsatz eines ökologischen Bauleiters) von Anfang bis Ende des Bauvorhabens garantiert die Kontrolle der Umsetzung der Regelungen. Die Beseitigung von 1-2 Nestern außerhalb der Brutzeit gilt nicht als Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Bei Einhaltung dieser Schutzmaßnahmen kann der Verbotstatbestand vermieden werden, ist also nicht erfüllt.

Darüber hinaus liegen die Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG vor, d. h. durch die umliegenden Landschaftsräume ist die Erfüllung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben. Ein vollständiger Revierverlust ist mit den geplanten Vorhaben nicht gegeben. Somit kann der Verbotstatbestand verneint werden.

Fledermäuse

Vermutlich sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Baumquartiere von Fledermäusen vorhanden. Allerdings müssen vor Realisierung von Baumaßnahmen oder Inanspruchnahmen von Flächen für Baustelleneinrichtungen alle Altbäume innerhalb der beanspruchten Flächen auf Baumhöhlen untersucht werden. Die Nutzung der großen offenen Rasenflächen mit Altbaumbestand als Jagdgebiet durch Fledermäuse ist wahrscheinlich, aber nicht als sehr intensiv einzuschätzen. Die meisten in den Abendstunden das Gebiet durchquerenden Tiere jagen nicht längere Zeit. Daher ist es nicht als essenzielles Nahrungsgebiet einzustufen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat insgesamt eine eher geringe Bedeutung als Jagdhabitat – demzufolge sind durch die Planungen auch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Beispielhaft sei der Abendsegler angeführt:

Abendsegler (Nyctalus noctula)

Der Abendsegler hat seine Sommer- und Winterquartiere in Baumhöhlen, im Winter gelegentlich auch in Lüftungsschächten größerer Gebäude. Der Abendsegler hat seine Tagesquartiere wahrscheinlich in Baumhöhlen der näheren Umgebung. Im Plangebiet selbst wurden bisher keine Untersuchungen zu Baumhöhlen durchgeführt.

Unter diesen Voraussetzungen kann folgende Einschätzung der zu erwartenden Verbotstatbestände im Zusammenhang mit den Planungen vorgenommen werden:

Nr. 1: nicht erfüllt: Baumhöhlen, die potentiell Fledermausquartiere für den Abendsegler sein könnten, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vermutet. Möglicherweise könnten in den Lüftungsschächten oder Spalten am Hotelgebäude oder in Nebengebäuden Quartiere vorhanden sein. Vor Durchführung von Baumaßnahmen auch am vorhandenen Gebäude oder von Baumfällungen müssen Untersuchungen erfolgen, ob Quartiere vorhanden sind. Für Bauvorhaben im Bestand ist eine Tötung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Bauzeitenregelung und ökologische Baubegleitung von Anfang bis Ende des Bauvorhabens zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar. Vor Baubeginn (z. B. vor Eingriffen in das vorhandene Hotelgebäude für den Bau des Turmes) ist insbesondere innerhalb des Gebäudes eine präzise Bestandserfassung durchzuführen. In Abhängigkeit von den Ergebnissen sind entsprechende Auflagen zu Schutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung zu erteilen. Bei Einhaltung dieser Vorgaben werden Verbotstatbestände nicht erfüllt.

Nr. 2: nicht erfüllt: Störungen während der Fortpflanzungszeit sind, sofern Fortpflanzungsstätten vorhanden sein sollten, durch Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und durch ökologische Baubegleitung vermeidbar. Insgesamt ist abschätzbar, dass Verbotstatbestände nicht erfüllt werden. Eventuell vorhandene Fortpflanzungsstätten wären zu schützen. Während der Fortpflanzungszeit sind Störungen auszuschließen.

Nr. 3: nicht erfüllt: Die Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten kann mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Vor einem möglichen Umbau des Hotels (insbesondere in Zusammenhang mit Errichtung des Turms) ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine mögliche Betroffenheit nochmals zu prüfen. Im Rahmen des Bauantragverfahrens ist standortgenau das Vorhandensein von Fortpflanzungsstätten auszuschließen.

Darüber hinaus liegen die Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG vor, d. h. durch vorhandene ältere Gebäude, Nebengebäude und Schuppen in der weiteren Umgebung im gewachsenen Siedlungsgebiet ist die Erfüllung der ökologischen Funktion der möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben. Somit kann der Verbotstatbestand verneint werden.

Reptilien sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht beobachtet worden und nur vielleicht in den trockenen Randbereichen des Gehölzbestandes am westlichen Regenrückhaltebecken im Übergang zu den benachbarten Brachflächen zu erwarten.

Eremit und Heldbock sind im Plangebiet nicht beobachtet worden und auch nicht zu erwarten. Es existieren einige Eichen im Plangebiet, die allerdings noch nicht so alt sind, dass eine Besiedelung mit dem Heldbock oder Eremit zu vermuten wäre.

Zusammenfassung Fauna

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen umfassen als besonders wertvolles Biotop das Regenrückhaltebecken mit offener Wasserfläche mit Grundwasseranschluss und den umgebenden Gehölzbestand mit wertvollen Gebüschstrukturen. Hier sind eine Reihe von Arten der Amphibien, eventuell Reptilien, aber in jedem Fall viele Arten an Brutvögeln zu finden, die von Eingriffen betroffen wären. Dieses Regenrückhaltebecken ist als beschattetes Kleingewässer ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG. Es ist deshalb in der bestehenden Form zu erhalten. Eingriffe müssen ausgeschlossen werden. Sollten dennoch Eingriffe geplant werden, muss eine faunistische Kartierung über eine komplette Vegetationsperiode durchgeführt werden. Auf dieser Grundlage können dann in Bezug auf die geplanten Eingriffe die zu erwartenden Verbotstatbestände genau ermittelt werden und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgeleitet werden.

In den übrigen Grünflächen der Parkanlage um das Hotel befinden sich auch wertvolle Bäume sowie Hecken- und Gebüschstrukturen als wertvolle Lebensräume für Brutvögel. Hier ist darauf zu achten, dass über Bauzeitenregelungen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Im Gebäude des Hotels könnten möglicherweise in Lüftungsschächten oder Spalten Fledermäuse ihre Quartiere haben. Dies ist vor dem Beginn von Umbaumaßnahmen auszuschließen.

Geschützte Fortpflanzungsstätten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei Einhaltung der Vorgaben gemäß Potenzialabschätzung und Lebensraumanalyse mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht betroffen. Das Regenrückhaltebecken mit umgebenden Baum- und Gebüschstrukturen sowie die vorhandenen Eichen, Einzelbäume soweit möglich und auch die freiwachsenden Hecken an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sollten erhalten bleiben. Gleichzeitig werden mit Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes auch neue Vegetationsstrukturen geschaffen. Damit entstehen neue Lebensräume für eine Vielzahl von Arten. Langfristig wird das Plangebiet durch die Festsetzungen in seiner Vielfalt als Lebensraum eine positive Entwicklung erfahren.

II.3.4 Schlussfolgerungen

Im Ergebnis der Lebensraumanalyse und Potenzialabschätzung ist festzustellen, dass bei einem weitgehenden Erhalt des Regenrückhaltebeckens im Westen nach den vorliegenden Erkenntnissen bei der Umsetzung der Planung keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse zu erwarten sind. Es sind weder erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Populationen der geschützten Arten zu erwarten noch Einschränkungen der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang. Gegebenenfalls sind durch Auflagen im Baugenehmigungsverfahren, z. B. zu Bauzeiten etc., mögliche artenschutzrechtliche Hindernisse überwindbar.

Bei der Umsetzung der Planung ist Folgendes zu beachten:

Grundsätzlich sollten in der Brut- und Nistzeit der Vögel keine Eingriffe oder Beeinträchtigungen vorgenommen werden, d. h. in dieser Zeit sollten keine Erdbewegungen erfolgen; sonstige Bautätigkeiten sollten unterlassen werden. Soweit erforderlich sollten nach Ablauf dieser Zeit bei einzelnen Arten Möglichkeiten der Umsiedlung geprüft werden.

Für die meisten im Plangebiet potentiell zu erwartenden Arten können die Verbote gemäß §§ 44 ff. BNatSchG dadurch überwunden werden, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies ist aufgrund der vorhandenen umgebenden Landschaftsräume der Fall. Grundsätzlich ist im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes, d. h. im Rahmen der Bauantragsverfahren für das konkrete Bauvorhaben, nochmals die Betroffenheit von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen. Dann können im Rahmen der Baugenehmigung entsprechende Auflagen erteilt werden.

Es wird die dringende Empfehlung gegeben, die Bauzeiten außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeiten aller geschützten Arten vorzusehen.

II.4 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Gebiet umfasst, das überwiegend bereits bebaut ist, sind die zu erwartenden Veränderungen des Klimas nur äußerst geringfügig. Das Hotel steht bereits seit Mitte der 1990er Jahre und die versiegelten Flächen der Erschließungsstraßen und Parkflächen sind ebenfalls seit dieser Zeit vorhanden. Zum damaligen Zeitpunkt war dies natürlich eine erhebliche Neuversiegelung von bis dahin unversiegelten Flächen, die sich auf das Mikroklima ausgewirkt hat.

Heute ist mit den geplanten Erweiterungen allerdings nur eine vergleichsweise geringfügige Neuversiegelung zu erwarten. Dabei ist vor allem der Anbau an das Restaurant mit etwa 900 m² zu nennen, aber auch die Errichtung der Betriebsleiterwohnung mit etwa 400 m² und weitere geringfügige Erweiterungen (Erweiterung Wintergarten, Anbau Küche). Im Vergleich zur Neuversiegelung durch das Hotel insgesamt fällt dies allerdings kaum ins Gewicht.

Mit den aktuell geplanten Erweiterungen sind keine negativen Einflüsse auf das Mikroklima zu erwarten. Durch die geplanten Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß den grünordnerischen Textfestsetzungen und innerhalb der Maßnahmenfläche wird das Grünvolumen wesentlich erhöht und damit Vorsorge für die Verbesserung des Mikroklimas getroffen. Auch die Pflanzung von Bäumen auf den Parkplätzen trägt dazu bei.

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow hat ein Integriertes Klimaschutzkonzept, das am 30. November 2017 von der Gemeindevertretung gebilligt worden ist. Die Handlungsempfehlungen dieses Klimakonzeptes sind bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

II.5 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmöglichkeiten für Eingriffe in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 BNatSchG i. V. m. §§ 16 und 17 BNatSchG und Abschnitt 3 §§ 6 und 7 BbgNatSchAG folgendermaßen definiert:

„(1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes 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 Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Die baulichen Vorhaben, die mit den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung vorbereitet werden, fallen unter die Eingriffsregelung des BNatSchG, des BbgNatSchAG und des Baugesetzbuches (§ 1a BauGB und §§ 135a-c BauGB). Da der alte Bebauungsplan aus den 1990er Jahren nie zu Ende gebracht worden ist und auch die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegten Pflanzmaßnahmen nur teilweise umgesetzt werden konnten, also eine abschließende und nachvollziehbare Bilanzierung nicht vorhanden war, wird im Rahmen des neuen Bebauungsplanverfahrens eine komplett neue Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Dabei werden bereits getätigte Anpflanzungen angerechnet. Grundlage bilden die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE Brandenburg 2009).

Mit dem gesamten Bauvorhaben Hotel einschließlich Erschließung und Parkplätzen wurde damals erheblich in den Naturhaushalt eingegriffen. Hinzu kommen die aktuell geplanten Erweiterungen. In diesem Abschnitt sollen Maßnahmen benannt werden, die dazu beitragen, die mit den Bauvorhaben einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu mindern, zu vermeiden und auszugleichen.

II.5.1 Vermeidung

Eine vollständige Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist in den meisten Fällen nur durch Unterlassung der Vorhaben zu gewährleisten. Insofern ist die Vermeidung von Eingriffen für besonders sensible und wertvolle Bereiche oder Elemente von Natur und Landschaft notwendig, für die eine ausreichende Begründung aus den vorhandenen Werten von Natur und Landschaft gegeben werden kann.

Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen im Plangebiet sind:

1. Vermeidung von Eingriffen jeglicher Art in das geschützte Biotop des beschatteten Kleingewässers – in das Regenrückhaltebecken mit Grundwasseranschluss mit umgebendem Baumbestand und Gebüschstrukturen. Die gesamte Fläche wird als Grünfläche Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Funktion der Regenrückhaltung kann auch bei Erhalt des wertvollen Baumbestandes und aller vorhandenen Vegetationsstrukturen als wertvoller Lebensraum für eine Vielzahl von Arten aus Flora und Fauna realisiert werden. Eine zusätzliche Absicherung des Bestandes wird durch die Festsetzung einer Erhaltungsbindung für den umgebendem Baumbestand gezielt. In jedem Fall sollte das geschützte Biotop in seiner Gesamtheit erhalten bleiben.

2. Erhalt der Lindenallee entlang der Erschließungsstraße an der Zufahrt zum Hotel. Die Linden sind mittlerweile etwa 20-25 Jahre alt. Jeder einzelne Baum stellt einen wertvollen Lebensraum für Brutvögel und Insekten dar. In ihrer Gesamtheit bilden die Bäume eine geschützte Allee. Während der geplanten Baumaßnahmen müssen alle erforderlichen Baumschutzmaßnahmen getroffen werden, um die Linden vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

3. Der Erhalt der Eichen an der nördlichen Grundstücksgrenze sowie auch der dort vorhandenen Hecken- und Gebüschstrukturen. Die Eichen sind ebenfalls etwa 25 Jahre alt und erreichen mittlerweile eine beachtliche Größe. Sie sollten als Lebensraum für Brutvögel und Insekten vor jeglicher Beeinträchtigung während der Baumaßnahmen geschützt werden.

4. Erhalt von möglichst vielen wertvollen Einzelbäumen innerhalb der Parkanlage Hotel, insbesondere auch der Hänge-Buche an der Terrasse des Konferenzentrums. Dieser Baum ist ein sehr schöner wertvoller Einzelbaum, der wie die anderen Einzelbäume auch Brutvögeln und Insekten Lebensraum bietet.

Die Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen stehen in engem Zusammenhang mit Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen.

II.5.2 Minimierung

Eingriffsminimierung bedeutet, dass das Maß der ursprünglich geplanten Eingriffe reduziert wird. Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen müssen sein:

1. Minimierung der Flächen für die geplanten Erweiterungsbauten Anbau Restaurant und Betriebsleiterwohnung auf das unbedingt notwendige Maß;
2. Minderung der Höhe des geplanten Hotelturmes von 75 m auf 60 m;
3. Reduzierung der Grundfläche des Turmes, sodass ein wesentlich schlankeres Erscheinungsbild erreicht wird;
4. Reduzierung der Flächen für Nebenanlagen auf unbedingt notwendige Flächen;
5. Minimierung der Flächen für die Erschließungsstraßen;
6. Herstellung der Flächen für Wege in wasserdurchlässigem und damit auch luftdurchlässigem Aufbau, um die Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen und damit einen Beitrag zur Grundwasserneubildung zu leisten.

Weitere Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe können sein:

- schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden; Abgrabungen nur auf den tatsächlich erforderlichen Flächen; getrenntes Abschieben des Mutterbodens, Zwischenlagerung und Wiedereinbau; Minimierung von Eingriffen durch Baustelleneinrichtungen,
- Boden- und Materiallagerung nur auf schon beeinflussten Standorten (versiegelt / vegetationslos);
- Vermeidung von Boden- oder Grundwasserunreinigungen;
- Vermeidung von grundwasserabsenkenden Maßnahmen;
- Schutz vor Bodenverdichtungen während der Bauphase;
- Schutz von einzelnen Landschaftselementen durch entsprechende Baumschutzvorrichtungen.

II.5.3 Ausgleich

Eingriffe, die nicht vermieden werden können, müssen schutzgutbezogen und in einem räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den Eingriffen ausgeglichen werden.

Im Vorentwurf zum Bebauungsplan werden insgesamt 41.110 m² (4,1 ha) als Sondergebiet Hotel festgesetzt. Der größte Teil dieser Flächen ist bereits bebaut oder durch die Erschließungsstraße und die vorhandenen Parkplätze in Anspruch genommen worden. Aktuell ist eine Erweiterung des Hotels um einen Turm über dem Schwimmbad mit einer Höhe von ca. 60 m geplant. Durch diesen Turm werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Außerdem ist eine Erweiterung des Restaurants um ca. 900 m², die Errichtung eines Anbaus Küche mit etwa 200 m² Grundfläche und die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung mit etwa 400 m² Grundfläche geplant. Zusätzliche Erweiterungen wie die großzügige Überdachung des Haupteinganges und die Errichtung eines Wintergartens über einer bestehenden Terrasse sind auf bereits versiegelten Flächen geplant, müssen also nicht neu bilanziert werden. Bezogen auf den aktuellen Stand werden ca. 1.500 m² neu versiegelt.

In den 1990er Jahren ist bereits ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt worden, das allerdings nie zum Abschluss gebracht worden ist. In diesem Bebauungsplanverfahren sind 3,2 ha Eingriffe bilanziert worden, die durch Pflanzungen von 3,2 ha wieder ausgeglichen werden sollten. Diese Festsetzung hat nie Rechtskraft erlangt. Auf dieser Grundlage ist im Baugenehmigungsverfahren ein Pflanzplan erstellt worden, der auch Teil der Baugenehmigung wurde. Dieser Plan ist nur in Teilen umgesetzt worden. So konnten geplante Pflanzungen in den Randbereichen nicht realisiert werden, weil hier die Autohofauffahrt gebaut wurde.

Aus diesem Grunde erfolgt in diesem Bebauungsplan eine vollständige Bilanzierung für das gesamte Sondergebiet Hotel, allerdings unter Anrechnung der damals erfolgten Baumpflanzungen auf der Grundlage der aktuellen Kartierung.

Eingriffe:

Das Baugebiet Sondergebiet Hotel umfasst eine Fläche von ca. 41.110 m² (4,1 ha). Bei einer GRZ von 0,8 ergibt sich eine zulässige Eingriffsfläche von etwa 32.888 m² (3,29 ha). Hinzu kommt die Verkehrsfläche von 3.195 m². Zusammen ergibt das eine zulässige (Neu-)Versiegelung von ca. 36.083 m² (3,61 ha). Dies ist ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Biotop und Arten, der insgesamt ausgeglichen werden muss.

Ausgleich:

Die Gesamtfläche des B-Plan-Gebietes beträgt etwa 6,4 ha. Von dieser Gesamtfläche werden im Vorentwurf 15.520 m² (1,55 ha), also rund 24,5 % des Geltungsbereiches als private Grünflächen festgesetzt. Davon werden rund 2.515 m² als Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen festgesetzt. Zusätzlich werden über grünordnerische Textfestsetzungen weitere Maßnahmen festgesetzt.

Es werden folgende Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

1. Auf dem bereits vorhandenen Parkplatz westlich des vorhandenen Hotelgebäudes sollen in die vorhandenen Pflanzflächen, die im Moment vor allem mit Bodendeckern bepflanzt sind, 20 Bäume einer Art gemäß Pflanzenliste gepflanzt werden. (Die vorhandenen Bäume bleiben natürlich erhalten.) Durch die Baumkronen werden zukünftig die parkenden Autos beschattet; es entsteht ein erhebliches Grünvolumen. Die Bäume absorbieren Kohlenstoff und geben Sauerstoff ab. Dies wird sich positiv auf das Mikroklima auswirken.

Je Baum werden 50 m² versiegelte Fläche ausgeglichen.

$$20 \times 50 \text{ m}^2 = 1.000 \text{ m}^2$$

2. Auf dem Parkplatz südlich des vorhandenen Hotelgebäudes (Konferenzzentrum) sollen 28 Bäume einer Art gemäß Pflanzenliste in die vorhandenen Pflanzflächen gepflanzt werden. Auf diesem Parkplatz sind derzeit gar keine Bäume vorhanden. Alle Pflanzflächen sind mit niedrigen Strauchpflanzungen bzw. Bodendeckern bepflanzt. Auch hier werden zukünftig die parkenden Autos beschattet. Zugleich erfährt das Gebäude eine gewisse Eingrünung und fügt sich besser in das Landschaftsbild ein, ohne dass dadurch die Sichtbarkeit des Hotels eingeschränkt wird. Auch mit dieser Baumpflanzung wird ein erhebliches Grünvolumen entstehen. Die Bäume übernehmen über die Photosynthese eine wesentliche luftverbessernde Funktion.

Je Baum werden 50 m² versiegelte Fläche ausgeglichen.

$$28 \times 50 \text{ m}^2 = 1.400 \text{ m}^2$$

3. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze beginnend ab der südlichen Einzäunung des Regenrückhaltebeckens bis zur südwestlichen Ecke des Plangebietes und entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 1162 soll ein 8 m breiter Pflanzstreifen angelegt werden. Innerhalb dieses Streifens sollen 5 m als Vogelschutzhecke mit Sträuchern, die eine Höhe von 2,0-3,0 m erreichen, bepflanzt werden. In diese Hecke wird im Abstand von 20 m je ein Baum gemäß Pflanzenliste gepflanzt. Insgesamt werden hier 14-15 Bäume gepflanzt werden können. Vor der Vogelschutzhecke wird ein 3 m breiter Blühstreifen aus einer Stauden- und Gräsermischung angelegt.

$$315 \text{ m} \times 8 \text{ m} = 2.520 \text{ m}^2 \text{ – nach HVE anrechenbar im Verhältnis 1:2}$$

$$2.520 \text{ m}^2 : 2 = 1.260 \text{ m}^2 \text{ anrechenbare Ausgleichsfläche}$$

4. Das östlich des vorhandenen Hotelgebäudes gelegene Regenrückhaltebecken soll zu einem Feuchtbiotop mit temporär offener Wasserfläche, Schilfgürtel und Gehölzbeständen entwickelt werden. Um die temporär wasserführende Fläche kann eine Röhrichtzone entstehen. Es werden Gebüschflächen angelegt und fünf Bäume gepflanzt. Es entsteht ein vielschichtiges Biotop mit Lebensräumen für viele Arten aus Flora und Fauna.

Dies ist eine besonders hochwertige Ausgleichsmaßnahme und wird deshalb im Verhältnis 3:1 angerechnet:

$$\text{Fläche: ca. } 1.580 \text{ m}^2 \times 3 = 4.740 \text{ m}^2 \text{ anrechenbare Ausgleichsfläche}$$

5. Innerhalb der parkartigen Grünflächen um das Hotel werden 20 weitere Bäume gepflanzt.

$20 \times 50 \text{ m}^2 = 1.000 \text{ m}^2$ anrechenbare Ausgleichsfläche

6. Die bisher vorgenommenen Baumpflanzungen, die bis zu 25 Jahre alte Bäume der Arten Linde, Eiche, Birke, Buche, Platane und andere umfassen, werden als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet. Es sind 141 Bäume gepflanzt worden. Davon sind 15 Platanen auf dem Parkplatz östlich des Hotels. Hier soll zukünftig ein Parkdeck mit einem Geschoss über der Erde entstehen. Dafür müssten dann die Bäume gefällt werden und können also nicht mehr angerechnet werden. Es bleiben 126 anrechenbare Bäume.

Im damals vorgelegten Bebauungsplan wurde 1 Baum für 100 m^2 versiegelte Fläche angerechnet. Das heißt, mit den Baumpflanzungen können 12.600 m^2 versiegelte Fläche ausgeglichen werden.

Überschlägige Bilanzierung:

Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung: 36.083 m^2 (3,61 ha)

anrechenbare Ausgleichsmaßnahmen:

1. Baumpflanzungen Parkplatz 1: 1.000 m^2
2. Baumpflanzungen Parkplatz 2: 1.400 m^2
3. Pflanzstreifen 8 m an Geltungsbereichsgrenze: 1.260 m^2
4. Entwicklung Feuchtbiotop Regenrückhaltebecken Hotel: 4.740 m^2
5. Baumpflanzungen innerhalb Parkanlage Hotel: 1.000 m^2
6. alte Baumpflanzungen: 12.600 m^2

Summe: 22.000 m^2 (2.2 ha)

Einer Eingriffsfläche von 36.083 m^2 stehen Ausgleichsmaßnahmen von 22.000 m^2 gegenüber, die innerhalb des Plangebietes angerechnet werden können. Es verbleibt eine Differenz von 14.083 m^2 (1,41 ha), die extern ausgeglichen werden müssen.

Darüber hinaus sind Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Biotope und Arten erforderlich, wie z. B. Ausgleich Baumschutz für die zu fällenden 15 Platanen auf dem Parkplatz nordöstlich des Hotelgebäudes. Außerdem werden ggf. Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz notwendig.

III. Planinhalt

III.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Van der Valk Hotel Berlin Brandenburg besteht bereits seit mehr als 20 Jahren an seinem Standort in Blankenfelde-Mahlow (vormals selbständige Gemeinde Dahlewitz). Trotz des gut funktionierenden Standortes erwiesen sich im Laufe der Jahre einige Gebäudedetails als nicht optimal. Dazu gehört beispielsweise der Restaurantbetrieb im Foyer des Hotels, der kapazitätsmäßig regelmäßig an seine Grenze gerät, oder auch der für Busse zu kleine überdachte Eingangsbereich des Hotels. Es wurden deshalb Änderungen des Gebäudekomplexes geplant. Die in diesem Zusammenhang vorgesehenen baulichen Erweiterungen sind zwar eher geringfügig, aber nicht mehr durch den Bestandsschutz gedeckt. Der Standort gehört außerdem nicht zum planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Gleichzeitig gibt es keinen Bauleitplan, auf dessen Grundlage die baulichen Erweiterungen und Veränderungen genehmigt werden könnten, da der Bebauungsplan, der in den 1990er und frühen 2000er Jahren aufgestellt wurde, zwar bis zum Satzungsbeschluss geführt, aber nicht rechtskräftig wurde (siehe Abschnitt „Verbindliche Bauleitplanung“ in Kapitel I.2.3). Da auch eine Weiterführung dieses Bebauungsplanverfahrens mit den beabsichtigten Änderungen – der Bebauungsplan bildete die Grundlage für eine Genehmigung von Hotel und Konferenzzentrum nach § 33 BauGB – aufgrund der langen Unterbrechung und der inzwischen veränderten rechtlichen Grundlagen vor allem im Bereich des Umweltschutzes nicht möglich ist, muss eine Neuaufstellung des Plans erfolgen.

In diesem Zusammenhang resultierten Überlegungen durch die Planung nicht nur die eher kleinen baulichen Änderungen und Ergänzungen zu ermöglichen, sondern auch darüber hinausgehende Erweiterungen, sodass zumindest die mittelfristigen Entwicklungsabsichten umsetzbar sind und auf neue Anforderungen im Wettbewerb zügig reagiert werden kann, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

Zu diesen mittelfristigen Entwicklungsabsichten gehört die Erhöhung der Bettenzahl, die sich bereits heute bei großen Tagungen und Kongressen als zu gering erweist. Es entstand die Idee, die zusätzlichen Betten nicht in einem flächenintensiven niedrigen Gebäude, sondern in einem Turm über dem Schwimmbad unterzubringen und so gleichzeitig eine Art Landmarke zu schaffen.



Abb. 12: Visualisierung der geplanten Aufstockung¹²

¹² Erstellt durch QUANT ARCHITECTUUR, Venlo 26. März 2019

Diese Idee wurde Ende des Jahres 2018 zunächst im Ortsbeirat Dahlewitz präsentiert und diskutiert. Die von den Mitgliedern des Ortsbeirates vorgebrachten Anregungen schlugen sich in einem überarbeiteten Konzept mit einem etwas niedrigeren Turm nieder. Für dieses Konzept gab der Ortsbeirat im April 2019 ein positives Votum ab. Es bildet die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

III.2 Intentionen des Planes, Ziele und Zwecke der Planung

Intention des Bebauungsplanes ist es, eine zukunftsgerichtete, geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Van der Valk Hotels zu sichern und mittelfristig für ausreichende Planungssicherheit zu sorgen.

Folgende wesentlichen Ziele und Zwecke werden mit dem Bebauungsplan verfolgt:

- Sicherung des bestehenden Baukomplexes aus Hotel und Konferenzzentrum und der Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Gelände durch Festsetzung eines Sondergebietes;
- differenzierte Regelung der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen;
- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für das Hotel durch Festsetzung von großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen;
- Anpassung des Nutzungsmaßes an aktuelle Erfordernisse;
- Schaffung von Möglichkeiten zur Aufstockung des Hotels mit einem Turm;
- Gewährleistung eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung bei gleichzeitigem Erhalt eines hohen Maßes an Flexibilität;
- ortsverträgliche Unterbringung der erforderlichen Stellplätze;
- Integration von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem eigenen Grundstück;
- Berücksichtigung der Erfordernisse der Regenrückhaltung;
- Erhalt und Integration prägender Landschaftsbestandteile.

Die genannten Ziele und Zwecke werden im weiteren Planungsverfahren ergänzt und konkretisiert.

III.3. Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen

Der B-Plan-Vorentwurf enthält – entsprechend dem frühen Stand des Planverfahrens – lediglich die wesentlichsten zeichnerischen und textlichen städtebaulichen Festsetzungen, um die Grundzüge der Planung aufzuzeigen. Diese Festsetzungen werden im weiteren Verfahren – soweit erforderlich – konkretisiert und ergänzt.

III.3.1 Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird als Baugebiet ausschließlich ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Gemäß § 11 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete (im Unterschied zu Sondergebieten, die der Erholung dienen) solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Dies ist hier der Fall.

Als Sondergebiet festgesetzt wird der Standort des bestehenden Van der Valk Hotels einschließlich Konferenzzentrum. Dieser bereits seit den 1990er Jahren bestehende Hotelstandort soll im Bebauungsplan dauerhaft für ein Hotel gesichert werden. Das Sondergebiet erhält deshalb die Zweckbestimmung „Hotel“. Das Gebiet dient damit ausschließlich der Nutzung durch ein Hotel (einschließlich ergänzender Einrichtungen) und unterscheidet sich somit von den sonstigen Baugebieten nach BauNVO. Zwar sind in den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO teilweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig (wie z. B. in Mischgebieten), die allgemeine Zweckbestimmung dieser Gebiete, das „Wesen“ unterscheidet sich aber bei allen Gebietstypen, da kein Gebietstyp ausschließlich der Unterbringung von Beherbergungsbetrieben dient. Die Zielstellung, das Gebiet auch langfristig ausschließlich durch ein Hotel zu nutzen, erfordert deshalb die Festsetzung als Sondergebiet.

Das Sondergebiet umfasst zum einen alle derzeit bereits baulich geprägten Flächen auf dem Hotelgelände. Dazu gehören neben dem Gebäudekomplex aus Hotel und Konferenzzentrum mit Verbindungstrakt, Eingangsbereichen und Terrassen auch die Stellplatzanlagen und untergeordnete Abschnitte der internen Erschließungsstraße. Zum anderen umfasst das Sondergebiet noch eine bislang nur mit Schuppen bebaute Fläche im Westen des Geltungsbereichs an der Zufahrt auf das Gelände, wo das Van der Valk Hotel die Errichtung eines Gebäudes für Betriebswohnungen, Verwaltung, Lagerflächen und Ähnliches plant, und schließlich noch unbebaute Randbereiche im Anschluss an den vorhandenen Gebäudekomplex.

Dies entspricht dem Planungsziel, nicht nur die bereits durch das Hotel baulich genutzten Flächen dauerhaft planungsrechtlich zu sichern, sondern darüber hinaus auch geringfügige flächenmäßige Erweiterungen zur Weiterentwicklung dieses Betriebs zu ermöglichen.

Innerhalb des Sondergebietes „Hotel“ sind Beherbergungsbetriebe mit insgesamt bis zu 1.000 Betten zulässig. Das sind etwa doppelt so viele Betten wie zurzeit vorhanden sind. Durch die Erhöhung der Bettenzahl könnte bei großen Konferenzen die Mehrzahl der Besucher vor Ort übernachten. Dies ist nicht nur unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoll, sondern dient auch der Verkehrsvermeidung. Zulässig sind weiterhin Konferenz-, Tagungs- und Schulungseinrichtungen, wie sie bereits vorhanden sind, sowie ergänzende Anlagen und Einrichtungen, die zu einem modernen Hotel, das sich in nicht integrierter Lage außerhalb eines Stadtzentrums befindet, gehören. Dies sind beispielsweise Restaurants, Sauna, Fitnessräume und Schwimmbad. Auch diese Einrichtungen sind bereits im Van der Valk Hotel vorhanden. Zugelassen werden sollen darüber hinaus Verkaufsstätten. Um die Gefahr einer Konkurrenz zu Geschäften im Ortszentrum auszuschließen, wird sowohl eine Beschränkung der Verkaufsfläche – auf 50 m² – als auch des Sortimentes – auf touristischen Bedarf – vorgenommen. Außerdem sind im Sondergebiet noch Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem reibungslosen Betriebsablauf dienen. Dazu gehören neben Verwaltungseinrichtungen auch Wohnungen für Betriebsinhaber und Personal. Zulässig sind schließlich noch Stellplätze, Garagengebäude, Ladeinfrastruktur für Elektroautos sowie weitere Neben- und Erschließungsanlagen.

Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne 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 grobe Ausfüllen des Rasters des FNP hinaus eigenständig in dessen Rahmen zu planen. Das heißt, es ist keine exakte Einstimmung mit den Darstellungen des FNP gefordert. Allerdings darf die Gemeinde im Bebauungsplan weder die Grundkonzeption des FNP antasten noch grundsätzlich von seinen Darstellungen abweichen.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung folgt zurzeit nur für Teilbereiche dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB: Das Plangebiet ist im rechtswirksamen FNP von Blankenfelde-Mahlow nur teilweise als Sondergebiet „Hotel“ dargestellt, Teile des geplanten Sondergebietes sind dagegen als Gewerbliche Baufläche oder als Grünfläche dargestellt. Die Entwicklung eines Sondergebietes aus einer Gewerblichen Baufläche ist zwar möglich, nicht jedoch aus einer Grünfläche. Es erfolgt deshalb im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet „Hotel“ durch eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) und eine maximale Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen – OK) bestimmt.

Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Zulässig sind folglich 0,8 m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche. Damit wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für sonstige Sondergebiete erreicht. Die GRZ von 0,8 wird innerhalb des festgesetzten Sondergebietes bereits fast ausgeschöpft; die GRZ liegt aktuell bei über 0,7. Dabei tragen neben den Gebäuden vor allem die großflächigen Stellplatzanlagen zu diesem hohen Maß der baulichen Nutzung bei.

Die festgesetzte GRZ von 0,8 ermöglicht damit nur noch geringfügige bauliche Ergänzungen. Vorgesehen ist nach aktuellem Stand der Überlegungen beispielsweise die Erweiterung des Restaurants durch einen Anbau, die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung bzw. eines Verwaltungsgebäudes und ein Anbau an die Küche. Die geplanten zusätzlichen Zimmer sollen flächensparend in einem Turmbauwerk untergebracht werden.

Von einer Reduzierung der versiegelten Flächen ist auch in Zukunft nicht auszugehen. Die Größenordnung der bestehenden Gebäude in Kombination mit den notwendigen Stellplätzen, Erschließungsflächen etc. erfordern diese hohe bauliche Ausnutzung des Sondergebietes. Gleichzeitig werden andere Belange der Planung aber durch die festgesetzte hohe zulässige Grundfläche nicht unverträglich beeinträchtigt.

Um eine unkontrollierte Höhenentwicklung und damit Beeinträchtigungen des Ortsbildes und vor allem des Landschaftsbildes auszuschließen, wird zusätzlich die dritte Dimension der baulichen Anlagen begrenzt. Festgesetzt wird die maximale Oberkante der bau-

lichen Anlagen (OK). Dabei wird in 3 Teilbereiche unterschieden: die östliche Bau- gebietsteilfläche, wo sich der bereits bestehende Hotelkomplex befindet, die westliche Teilfläche unmittelbar an der Zufahrt zum Gelände und die Teilfläche, die für die Aufsto- ckung mit einem Turmbauwerk vorgesehen ist.

Der bestehende Gebäudekomplex mit dem fünfgeschossigen Bettenhaus und dem Kon- ferenzzentrum weist unterschiedlich hohe Gebäudeteile mit Höhen bis zu etwa 18 m auf. Der bis zum Satzungsbeschluss geführte Bebauungsplan, der die Grundlage für die Bau- genehmigung bildete, setzte dort maximale Gebäudehöhen von 15 m bzw. 21 m fest. Die maximale Gebäudehöhe soll deshalb künftig 21 m betragen.

Lediglich zwischen Bettenhaus und Konferenzzentrum im Bereich des Verbindungs- baus, der das Schwimmbad beherbergt, wird eine maximale Gebäudehöhe von 60,0 m festgesetzt. Auf dieser eng begrenzten Teilfläche soll die Errichtung eines Turmbau- werks ermöglicht werden. Auf diese Weise kann nicht nur eine erhebliche Anzahl neuer Zimmer errichtet werden, ohne dass zusätzliche Freiflächen in Anspruch genommen werden müssen, sondern es kann auch eine Art neue Landmarke geschaffen werden, die weithin von der Autobahn und der Bundesstraße aus sichtbar ist. Durch die Errich- tung eines Turmbauwerkes kann außerdem für die Gäste ein Ort der kurzen Wege sichergestellt werden. Aufgrund der Lage des Hotels am Rand des Ortes in Nachbar- schaft zum Industriegebiet Dahlewitz und einer Entfernung von mehr als 1 km zum Orts- kern, sind keine negativen Auswirkungen auf dessen historisches Ortsbild zu erwarten. Die maximale Höhe von 60 m ermöglicht es zudem, die nach § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BBgBO) erforderliche Abstandsfläche von $0,4 H$ noch auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Auf der westlichen Teilfläche soll dagegen nur deutlich niedriger gebaut werden können. Festgesetzt wird eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 15,0 m. Dies ent- spricht ungefähr der aktuellen Höhe des Bettenhauses.

Da bei Hotelstandorten in der Regel auch einzelne technische Aufbauten oder Werbe- anlagen eine größere Höhe erfordern, kann für diese „Sonderbauteile“ ausnahmsweise auch eine Überschreitung der festgesetzten Höhen zugelassen werden. Der Tukan auf dem Bettenhaus weist eine Höhe von knapp 11 m auf und soll auch weiterhin zugelassen werden können. Bedingung für ein Überschreiten der maximalen Baukörperhöhe ist, dass öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Es können deshalb beispielsweise auf Teilflächen höhere bauliche Anlagen generell unzulässig sein.

Damit es im späteren Baugenehmigungsverfahren nicht zu Unklarheiten kommt, von welcher Geländehöhe bei der Ermittlung der Gebäudehöhe auszugehen ist, wird die Geländehöhe im Bebauungsplan durch Höhenbezugspunkte festgesetzt. Bezug genom- men wird auf die Bestandshöhen der internen Erschließungsstraße, die voraussichtlich keinen Veränderungen mehr unterworfen ist. Da die Bestandshöhen variieren – die Straße fällt zunächst zum Bettenhaus leicht ab und steigt dann vor allem in Richtung Konferenzzentrum wieder an –, ist die Bezugshöhe zwischen den festgesetzten Höhen- bezugspunkten durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO wird im B-Plan-Gebiet ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche dient der Herstellung der wesentlichen Grundzüge der städtebaulichen Ordnung im B-Plan-Gebiet.

Eine starke Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen ist im Sondergebiet „Hotel“ städtebaulich nicht erforderlich, da sich der Standort in nicht integrierter Lage befindet. Es wird daher lediglich ein grober Rahmen gesetzt, in dem sich die Gebäude der Hauptnutzung konzentrieren müssen. Die Baufenster werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Dies ist zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung ausreichend. Innerhalb der Baufenster ist eine Bebauung nach Maßgabe der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich.

Von den überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen werden die vorhandenen Stellplatzflächen, die weiterhin für die erforderlichen Stellplätze erhalten werden und zum Teil noch ausgebaut werden sollen (siehe Abschnitt „Flächen für Stellplätze und Garagen“). Das Baufenster im östlichen Teil des Plangebietes umfasst ansonsten den gesamten bestehenden Gebäudekomplex aus Hotel und Konferenzzentrum und lässt noch Raum für bauliche Ergänzungen, wie sie zum Teil schon konkret geplant sind (Erweiterung des Restaurants, Anbau von Lagerflächen, Errichtung eines Wintergartens über der Terrasse etc.). Dabei berücksichtigt die Baugrenze im Osten die Vorgabe von § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG), dass in einem Abstand von 40 m zur Fahrbahn der Autobahn, wozu auch die Auffahrten zählen, keine Hochbauten errichtet werden dürfen.

Das Baufenster im westlichen Teil des Plangebietes wird so festgesetzt, dass die Gebäude der Hauptnutzung einen Abstand von mindestens 5 m zur westlichen Geltungsbereichsgrenze und zur nördlich gelegenen Straße einhalten müssen. Dort befindet sich jeweils wertvoller Alleebaumbestand, der nicht beeinträchtigt werden darf (siehe auch Abschnitt „Gesetzlich geschützte Alleen“ in Kapitel III.3.4). So wird eine Pufferzone zu den Alleebäumen von Bebauung freigehalten.

Die Größe der Baufenster ermöglicht eine Bebauung mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Maß der baulichen Nutzung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann die Baugenehmigungsbehörde im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zulassen (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind Flächen, die zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen dienen; im Unterschied dazu werden Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen als Parkplätze bezeichnet. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Fahrradabstellanlagen sind planungsrechtlich keine Stellplätze, sondern Nebenanlagen.

Jeder Bauherr ist verpflichtet, für den durch die Nutzung eines Grundstücks verursachten Bedarf eine bestimmte Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung zu stellen. Die erforderliche Anzahl ergibt sich in Blankenfelde-Mahlow aus der kommunalen Stellplatzsatzung¹³ (siehe auch Abschnitt „Stellplatzsatzung“ in Kapitel I.2.4 und III.3.3). Diese notwendigen Stellplätze weist der Bauherr in der Regel auf seinem Baugrundstück nach. Da Stellplätze und Garagen nach § 12 Abs. 1 BauNVO in allen Baugebieten allgemein zulässig sind, ist es meistens nicht erforderlich, im Bebauungsplan explizit Flächen für Stellplätze festzusetzen. In besonderen Fällen, z. B. bei einer großen Anzahl von erforderlichen Stellplätzen, aus Gründen des Immissionsschutzes oder des Landschaftsschutzes etc. kann es jedoch geboten sein, Flächen für den ruhenden Verkehr festzusetzen, um die angestrebte städtebaulichen Ordnung zu erreichen.

Die im B-Plan-Gebiet vorhandenen und weiterhin geplanten Nutzungen Hotel und Konferenzzentrum ziehen einen erhöhten Stellplatzbedarf nach sich. Gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 der Stellplatzsatzung resultiert bei Beherbergungsbetrieben ein Bedarf von 1 Stellplatz je 3 Betten. Daraus ergibt sich bei einer zulässigen Anzahl von maximal 1.000 Betten ein Bedarf an 334 Stellplätzen. Hinzu kommen notwendige Stellplätze für die Konferenz-, Tagungs- und Schulungseinrichtungen. Gemäß Stellplatzsatzung sind für diese Nutzung 1 Stellplatz je 5 Besucherplätze erforderlich, bei 1.500 Besucherplätzen also 300 Stellplätze. Rein rechnerisch resultiert in der Summe ein Bedarf an 634 Stellplätzen.

Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass ein Teil der Konferenzbesucher im Hotel übernachtet. Aufzeichnungen des Van der Valk Hotels Berlin-Brandenburg belegen, dass dies auf rund ein Viertel der Konferenzbesucher zutrifft. Geht man davon aus, dass dieser Anteil in Zukunft derselbe bleibt – grundsätzlich ist anzunehmen, dass sich dieser Anteil bei einer Erhöhung der Bettenzahl durch das zusätzliche Angebot tendenziell noch erhöht – müssen bei einer Realisierung der maximal zulässigen Bettenzahl insgesamt ca. 560 Stellplätze angeboten werden.

Da der Großteil der Nutzungen und die überwiegende Zahl der Betten im B-Plan-Gebiet bereits realisiert sind, gibt es drei große Stellplatzanlagen mit jeweils etwa 90 bis 110 Stellplätzen. Zuzüglich der weiteren straßenbegleitenden Stellplätze resultiert eine Zahl von aktuell knapp 400 Stellplätzen. Bei einer Erhöhung der Bettenzahl müssen maximal 160 weitere Stellplätze untergebracht werden. Um die relativ große Stellplatzzahl weiterhin städtebaulich verträglich im Plangebiet zu integrieren, bietet es sich an, die vorhandenen Stellplatzanlagen beizubehalten und gegebenenfalls noch geringfügig zu arrondieren bzw. um eine weitere Ebene zu ergänzen. So können der östliche und der südliche Teil des Geltungsbereiches von Stellplätzen freigehalten und als qualitätvolle Grün- und Freiflächen erhalten bzw. entwickelt werden.

Als Flächen für Stellplätze werden dementsprechend die drei vorhandenen Stellplatzanlagen festgesetzt. Dabei werden die Anlagen im Nordosten und südlich des Konferenzentrums noch geringfügig arrondiert. Dort können etwa 60 zusätzliche Stellplätze geschaffen werden. Die Stellplatzanlage im Nordosten wird außerdem zusätzlich als Fläche für Garagen, 1 Geschoss festgesetzt. Die Festsetzung „Ga1/St“ ermöglicht die Errichtung eines 1 Garagengeschosses mit Stellplätzen auf dem Dach, wo nach überschlägigen Ermittlungen etwa 100 zusätzliche Stellplätze untergebracht werden können.

¹³ Satzung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow über die Herstellung notwendiger Stellplätze

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze und der Fläche für Stellplätze und Garagen erfolgt jeweils in Überlagerung des festgesetzten Sondergebietes „Hotel“. Da ein gleichzeitiger Ausschluss von Stellplätzen auf anderen Flächen nicht erfolgt, können innerhalb des Sondergebietes weiterhin auch zusätzliche Stellplätze, beispielsweise straßenbegleitend, untergebracht werden. Die maximal erforderliche Stellplatzzahl ist also realisierbar.

Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden als Verkehrsflächen ausschließlich private Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Das B-Plan-Gebiet ist über den westlich des Plangebietes verlaufenden Eschenweg an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Im äußersten Westen des Hotelgeländes gibt es ein Rolltor, durch das man auf das Gelände gelangt. Alle Erschließungsstraßen auf dem Gelände sind Privatstraßen, die nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind. Sie dienen ausschließlich der internen Erschließung des Gebietes, der Erreichbarkeit der Stellplatzanlagen und der Gebäude.

Dies soll auch in Zukunft so bleiben. Da das Gebiet nur einseitig an das öffentliche Straßennetz angebunden ist, dient die Erschließung nur privaten Belangen. Es besteht kein allgemeines öffentliches Verkehrsbedürfnis; die Straßen sollen deshalb auch künftig nicht dem öffentlichen Verkehr dienen. Die Festsetzung als private Verkehrsfläche kann daher auch auf einen Teil der bestehenden Erschließungsstraßen beschränkt werden; es besteht kein städtebauliches Erfordernis, die komplette Wegeführung exakt festzulegen und damit übermäßig in die Dispositionsfreiheit des Eigentümers einzugreifen.

Als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird dementsprechend nur die Hauptwegeführung zu den Haupteingängen der Gebäude und den Stellplatzanlagen. Die festgesetzte Verkehrsfläche nimmt dort die bestehende Wegeführung auf. Festgesetzt wird eine Breite der Straßenverkehrsfläche von mindestens 6,5 m. Diese Breite entspricht überwiegend der aktuellen Breite und ist ausreichend, damit die Straße auch von Bussen sowie Feuerwehr-, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen problemlos befahren werden kann und auch ein einfaches Ein- und Ausparken bei straßenbegleitenden Stellplätzen möglich ist.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und die konkrete Ausgestaltung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Weitere inneren Erschließungsstraßen, Aufweitungen der Straße oder Wege etc., die teilweise auch schon bestehen, können innerhalb des Sondergebiets realisiert werden. Eine Festsetzung von weiteren Verkehrsflächen ist dazu nicht erforderlich. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind im Sondergebiet weitere Erschließungsanlagen explizit zulässig.

Grünflächen

Bei der Festsetzung von Grünflächen ist grundsätzlich zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen zu differenzieren. Maßgeblich ist dabei, ob die Grünfläche einem eingeschränkten Nutzerkreis (private Grünfläche) oder der Allgemeinheit zur Verfügung steht. Im vorliegenden Bebauungsplan werden ausschließlich private Grünflächen festgesetzt. Öffentliche Grünflächen, das heißt durch die Allgemeinheit nutzbare Flächen, sind auf dem privaten Grundstück nicht vorgesehen.

Auf dem Gelände des Van der Valk Hotels gibt es zusammenhängende Grünflächen insbesondere östlich und südlich der Bebauung. Die Flächen sind als Grünanlage mit Baumgruppen, Hecken, Spielplatz, einem kleinen Teich, Freisitzen und Wegen gestaltet und weisen daher einen parkähnlichen Charakter auf. Sie erfüllen neben der Funktion als Aufenthalts- und Kommunikationsflächen für Hotelgäste und Tagungsbesucher auch eine Aufgabe als Pufferzone zu den überörtlichen Straßen. Die Flächen sollen auch in Zukunft als Grünanlage erhalten und gestaltet werden und werden deshalb als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Die Festsetzung als Grünfläche bedeutet jedoch nicht zwangsläufig, dass es sich nur um eine begrünte Fläche ohne bauliche Anlagen handeln darf. Auf Grünflächen sind in Abhängigkeit von der Zweckbestimmung in der Regel bauliche Anlagen und sogar Gebäude zulässig, die wesensgemäß zur normalen Ausstattung von Grünflächen dieser Zweckbestimmung gehören. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die baulichen Anlagen erforderlich oder nur zweckmäßig sind. So sind neben Wegen auch Freisitze normaler Bestandteil von Parkanlagen und daher zulässig. Anders sieht es mit baulichen Anlagen aus, die nicht unbedingt zum Charakter von Parkanlagen gehören, wie Anlagen für die spielerische und sportliche Betätigung. Dies sind beispielweise Anlagen wie der ehemals vorhandene Tennisplatz oder auch die kleine Kartbahn, die den Tennisplatz inzwischen ersetzt hat. Da in der heutigen Gesellschaft sportliche Betätigung und Fitness in der Freizeit und im Urlaub einen immer größeren Stellenwert einnehmen, gehören auch diese Einrichtungen zu einem zeitgemäßen Beherbergungsbetrieb. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sollen deshalb auch diese Anlagen zugelassen werden können. Dabei muss allerdings der Grüncharakter gewahrt bleiben. Zulässig sind deshalb nur der Grünfläche untergeordnete bauliche Anlagen.

Durch einen Zaun von der übrigen Grünanlage abgetrennt befindet sich am östlichen Rand des Geltungsbereiches ein Regenrückhaltebecken, das der Rückhaltung und Versickerung des auf dem Hotelgelände anfallenden Niederschlagswassers dient. Dieses Becken soll weiterhin diese Funktion übernehmen, wobei der nicht technische Grünflächencharakter überwiegen soll. Es erfolgt deshalb eine Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“.

Ein weiteres Regenrückhaltebecken liegt im Westen des Plangebietes. Dieses erfüllt seine Funktionen in erste Linie für das benachbarte Gewerbe- und Industriegebiet. Von dort existiert im nördlichen Bereich ein Zufluss in das Becken. Dieses Regenrückhaltebecken hat sich in den vergangenen Jahrzehnten begünstigt durch Grundwasseranschluss und wechselnde Wasserstände zu einem wertvollen Feuchtbiotop mit einem Komplex geschützter Biotop entwickelt, die auch Lebensraum einer Vielzahl von teilweise geschützten Arten sind (siehe auch Kapitel II.2.4). Aufgrund der Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz soll der naturnahe Charakter des Beckens langfristig ge-

wahrt bleiben. Aus diesem Grund soll das auf dem Gelände von Rolls-Royce anfallende Niederschlagswasser vor dem Hintergrund der zunehmenden Starkregenereignisse künftig in das Regenrückhaltebecken nördlich des Plangebietes eingeleitet werden, das zu diesem Zweck erweitert wird¹⁴. Ein Ausbau des Regenrückhaltebeckens im Plangebiet als rein technische Anlage kann somit vermieden werden. Nichtsdestotrotz soll das Becken auch künftig Funktionen als Regenrückhaltebecken übernehmen, möglicherweise auch für das südlich angrenzende Plangebiet.¹⁵ Es erfolgt deshalb ebenfalls eine Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“. Der Biotopschutz steht dem nicht entgegen.

Schließlich sind gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO auch die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen innerhalb des Sondergebietes wasser- aufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung entgegenstehen, sodass sie in ihrer Funktion mit privaten Grünflächen vergleichbar sein werden. Diese Flächen sollen jedoch nicht im planungsrechtlichen Sinne als Grünflächen festgesetzt werden, um den Bauherrn hinsichtlich der Anordnung der baulichen Anlagen nicht weiter einzuschränken. Sie sind Bestandteil des Sondergebietes und werden durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Begrenzung des Anteils der Grundfläche, die bebaut werden darf) von Bebauung freigehalten.

Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die Festsetzung der Grünflächen entspricht weitgehend der Darstellung als Grünflächen im rechtskräftigen FNP von Blankenfelde-Mahlow. Der Bebauungsplan konkretisiert die allgemeine Darstellung im FNP durch die Festsetzung der Zweckbestimmung Parkanlage für die Grünflächen. Lediglich die Regenrückhaltebecken sind im wirksamen FNP als Wasserflächen dargestellt. Das Regenrückhaltebecken im Westen wird im Zuge der 6. FNP-Änderung als Sondergebiet dargestellt. (Siehe Abschnitt „Flächennutzungsplanung“ in Kapitel 1.2.4.) Eine Darstellung als Grünfläche im FNP ist aber auch nicht erforderlich. Der FNP bildet für die verbindliche Bauleitplanung lediglich die konzeptionelle Grundlage, die im Bebauungsplan räumlich spezifiziert, planerisch fortentwickelt sowie konkretisiert und differenziert werden muss. Die planerische Fortentwicklung lässt es auch zu, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des FNP abweichen, solange die Grundzüge der Planung für das Gebiet erhalten bleiben. Dies resultiert schon aus dem prognostischen Charakter und der Grobmaschigkeit des FNP, der keine parzellenscharfen Aussagen trifft, und dem damit verbundenen Maßstabssprung zwischen FNP und Bebauungsplan. So können beispielsweise aus Bauflächen auch Grünflächen lokaler Bedeutung entwickelt werden. Die Flächen weisen lediglich Größen von ca. 3.700 m² bzw. 1.600 m² auf. Die planerische Grundkonzeption des FNP wird durch diese abweichenden Festsetzungen nicht berührt, das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nicht verletzt.

¹⁴ Grundlage dafür bildet der Bebauungsplan DA22 „Erweiterung eines Regenrückhaltebeckens im Gewerbe- und Industriegebiet Eschenweg im Ortsteil Dahlewitz“.

¹⁵ Bebauungsplan DA13 „Gewerbe- und Dienstleistungspark“

III.3.2 Maßnahmen zur Grünordnung und zum Umweltschutz

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt werden, deren Ergebnisse im Umweltbericht zusammengefasst werden (siehe auch Kapitel II.). Wesentlicher Bestandteil des Umweltberichts wird die Bilanzierung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft als Grundlage für die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich bzw. zum Ersatz dieser Eingriffe sein. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB ist im Bebauungsplan abschließend darüber zu entscheiden, wie die zu erwartenden Eingriffe gemindert, ersetzt oder ausgeglichen werden können.

Zwar hat die Versiegelung im B-Plan-Gebiet überwiegend bereits vor 15-20 Jahren stattgefunden, es wurde damals aber nur ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt bzw. dauerhaft erhalten. Abweichend von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, wonach ein Ausgleich von Eingriffen nicht erfolgen muss, wenn die Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt sind, wird deshalb im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine erneute vollständige Bilanzierung durchzuführen.

Der Bebauungsplan enthält zum jetzigen frühen Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens – Vorentwurf – bereits mehrere Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. In welchem Umfang diese letztendlich als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft angerechnet werden, wird im weiteren Planungsprozess in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) festgelegt. Im Ergebnis dessen ist auch erst zu ermitteln, welche Defizite dann noch durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden müssen.

Wasserhaushaltschonende Maßnahmen, Bodenschutz

Der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes soll dauerhaft auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, damit möglichst eine Versickerung des Niederschlagswasser gewährleistet bleibt und letztlich ein positiver Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet wird. Darüber hinaus soll der dauerhafte Verlust von Boden minimiert werden. Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wird deshalb auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass (Fuß-)Wege nur teilversiegelt werden dürfen. Die Festsetzung gilt sowohl für Wege im Sondergebiet „Hotel“ als auch für Wege in den Grünflächen.

Es sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Nicht gestattet sind alle Materialien, die zu einer Vollversiegelung führen, wie Betonflächen, Asphaltdeckschichten, Pflaster in Mörtel etc. sowie kunststoffgebundene Deck- und Zwischenschichten. Möglich sind wassergebundene Decken, Pflastersteine in Sand oder Splitt verlegt mit einer Fugenbreite von mindestens 1 cm, sickerfähiges Ökopflaster, Schotterrasen, Grünwaben, Rasengittersteine und Ähnliches. Die Festsetzung dient zugleich dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel, da die Aufheizung von Flächen bei einer Teilversiegelung geringer ist als bei einer Vollversiegelung.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Regenrückhaltebecken im Westen des Plangebiets hat sich, wie bereits mehrfach erwähnt, in den vergangenen Jahrzehnten zu einem wertvollen Biotop entwickelt. Es hat aber nicht nur eine Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, sondern prägt mit dem umgebenden Vegetationsbestand in besonderem Maße das Ortsbild, das ansonsten von weitgehend baumlosen Flächen des Industrie- und Gewerbegebietes dominiert wird. Dazu tragen insbesondere die großen Altbäume, darunter viele Weiden, bei. Im Uferbereich des Gewässers wurden in der Vermessung und in der Biotopkartierung alleine 90 Altbäume mit Stammumfängen über 60 cm kartiert. Unter den Bäumen hat sich außerdem eine prägende Vegetation aus Sträuchern, Schilfröhricht und sonstigen Gräsern herausgebildet.

Aufgrund der Bedeutung dieser Fläche insbesondere für das Ortsbild, aber auch für den Arten- und Biotopschutz wird die Fläche im Bebauungsplan als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf der Fläche sind alle heimischen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, alle heimischen Sträucher und darüber hinaus die das Biotop prägenden Gräser und Stauden zu erhalten. Abgehende Bäume, Sträucher, Gräser und Stauden sind wieder zu ersetzen, um die markante Begrünung dauerhaft zu sichern. Alle Bäume, die neu gepflanzt werden, müssen einen Stammumfang von 16-18 cm aufweisen (siehe Abschnitt „Ausgleichsmaßnahmen“).

Ausgleichsmaßnahmen

Da im Geltungsbereich keine Flächen zur Verfügung stehen, die entsiegelt werden könnten, da die aktuelle bauliche Nutzung beibehalten und teilweise noch intensiviert werden soll, sollen als Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe durch Versiegelung in das Schutzgut Boden innerhalb des Plangebietes Pflanzmaßnahmen durchgeführt werden. Dafür enthält Kapitel II. „Umweltbelange“ bereits unterschiedliche Maßnahmen, die als Festsetzungen in den Vorentwurf zum Bebauungsplan integriert werden. Zielstellung ist es, zumindest einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen in der Nähe zum Eingriffsort zu erbringen.

Das Plangebiet enthält zwar bereits mehr als 250 Bäume, von denen 141 im Zuge der Bebauung des Plangebietes als Ausgleichsmaßnahmen gepflanzt wurde, wie beispielsweise die Alleebäume an der Zufahrt, nichtsdestotrotz weisen aber Teilflächen nur wenig Baumbestand auf: Dazu gehören die Stellplatzanlagen im Westen und insbesondere im Süden, sowie die den Gebäudekomplex umgebenden Grün- und Freiflächen, vor allem im Süden. Es wird deshalb festgesetzt, dass auf diesen Flächen zusätzlich Bäume gepflanzt werden müssen.

Innerhalb der Stellplatzanlagen (Flächen für Stellplätze) sind im Westen des Gebietes – in der Planzeichnung mit „a“ gekennzeichnet – 20 Bäume und im Süden – in der Planzeichnung mit „b“ gekennzeichnet – 28 Bäume zu pflanzen. Diese Anzahl an Bäumen kann gepflanzt werden, ohne dass Stellplätze verloren gehen. Dabei ist zur Herstellung eines harmonischen Ortsbildes jeweils eine Art zu pflanzen. Weitere 20 Bäume sind auf dem übrigen Hotelgelände, entweder im Sondergebiet oder auf der privaten Grünfläche zu pflanzen.

Darüber hinaus soll das Gebiet nach Osten und Süden in Richtung der überörtlichen, stark befahrenen Straßen weiter eingegrünt werden. Dazu werden die Grünflächen am Rand des Geltungsbereichs in einer Tiefe von 8 m zusätzlich als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Vorgesehen ist nach derzeitigem Planungsstand eine mehrschichtige Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern mit einem Blühstreifen aus Stauden und Gräsern in Richtung Hotelgebäude.

Für diese Anpflanzungen müssen heimische Arten verwendet werden, die standortgerecht sind, das heißt an diesem Standort mit den dortigen Bodenverhältnissen, dem Klima, den Nährstoffverhältnissen und den weiteren naturräumlichen Bedingungen gut zurechtkommen. Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste, die sich an der potenziell natürlichen Vegetation orientiert. Alle Bäume, die neu gepflanzt werden, müssen einen Stammumfang von 16-18 cm aufweisen. Die Bäume wären sonst zunächst kaum wahrnehmbar und hätten deshalb lange Zeit nicht die angestrebten Wirkungen für das Orts- und Landschaftsbild. Es sollen außerdem Bäume verwendet werden, die schon im Naturhaushalt wirksam sind. Gleichzeitig dürfen die Bäume nicht zu groß sein, um ein gutes Anwuchsergebnis zu erzielen. Außerdem sollen als Bäume grundsätzlich Hochstämme gepflanzt werden, weil Hochstämme das gewünschte Wuchsbild mit einem geraden Stamm, einer ausreichenden Bewurzelung und einem gleichmäßigen natürlichen Kronenaufbau bieten. Damit bereichern Hochstämme in besonderem Maße das Orts- und Landschaftsbild.

Durch diese Festsetzungen kann eine sinnvolle Durchgrünung und Eingrünung des Hotelstandortes erreicht werden, von der sowohl Natur und Landschaft auf der einen Seite als auch die Hotelgäste auf der anderen Seite profitieren. Durch die Pflanzmaßnahmen kann eine Bodenaufwertung im Bereich der Pflanzflächen erreicht und neuer Lebensraum für Flora und Fauna geschaffen werden. Darüber hinaus wird das Orts- und Landschaftsbild zusätzlich bereichert und eine Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse erzielt, da sich Pflanzflächen weniger stark aufheizen. Die Pflanzungen an den Rändern des Plangebietes haben außerdem eine Funktion als Wind- und Staubschutz. Für die Gäste erhöhen sich die Aufenthaltsqualitäten der Freiflächen weiter.

Eine weitere Ausgleichsmaßnahme betrifft das vorhandene Regenrückhaltebecken im Osten des Geltungsbereiches. Diese zurzeit weitgehend gehölzlose Fläche soll durch komplexe Maßnahmen zu einem wertvollen Feuchtbiotop aufgewertet werden. Dazu sind die Anlage eines Schilfgürtels und umfassende Strauchpflanzungen vorgesehen. Auf diese Weise entsteht ein hochwertiger neuer Lebensraum für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren. Die Maßnahmen haben darüber hinaus positive Auswirkungen auf das Klima, die Bodenfunktionen und das Grundwasser. Schließlich erfährt auch die Landschaft eine zusätzliche Auswertung.

Die Realisierung sämtlicher Anpflanzungen ist im Zuge von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft vor allem durch die Bodenversiegelung geplant (siehe auch Kapitel II.5.3).

III.3.3 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Es geht also um bestehende Festsetzungen, die der Bebauungsplan lediglich übernimmt. Auf dieser Grundlage werden in den Bebauungsplan DA21 „Erweiterung Van der Valk Hotel am Eschenweg im Ortsteil Dahlewitz“ die Stellplatzsatzung, die Baumschutzsatzung und die Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow übernommen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dürfen diesen nachrichtlichen Übernahmen nicht widersprechen. Darüber hinaus resultieren für den Grundstückseigentümer im B-Plan-Gebiet bestimmte Pflichten.

Stellplatzsatzung

Innerhalb des B-Plan-Gebietes gilt die Satzung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung). Es sind deshalb gemäß § 2 der Stellplatzsatzung bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen oder sonstigen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung bzw. in Anlehnung daran nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall herzustellen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich dabei nach der Nutzungsart und der Nutzfläche oder der Zahl der Besucherplätze oder Ähnlichem. Bei Beherbergungsbetrieben ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze von der Bettenzahl abhängig, bei Kongresszentren von den Besucherplätzen. Bei der Änderung einer baulichen Anlage ist gemäß § 4 Abs. 1 der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln, wobei der Bestand an vorhandenen Stellplätzen angerechnet wird. (Siehe auch Abschnitte „Stellplatzsatzung“ in Kapitel I.2.4 und „Flächen für Stellplätze und Garagen“ in Kapitel III.3.1.)

Baumschutzsatzung

Ein Teil der innerhalb des Plangebietes stehenden Bäume fällt mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes unter die Satzung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow zum Schutz von Bäumen (BaumSchS), die gemäß § 1 Abs. 1 unter anderem für B-Plan-Gebiete gilt.

Diese Bäume werden – teilweise in Abhängigkeit vom Stammumfang – in § 2 der Satzung zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt. Dies gilt auch für Hecken, Sträucher und Feldgehölze, wenn sie als Ersatzpflanzung gepflanzt wurden.

Die geschützten Bäume, ihr Kronen- und Wurzelbereich dürfen gemäß § 4 Abs. 1 Baumschutzsatzung nicht beseitigt, beschädigt, in ihrem Aufbau wesentlich verändert oder durch andere Maßnahmen nachhaltig beeinträchtigt werden. Diese verbotenen Handlungen bedürfen einer vorherigen Genehmigung durch die Gemeindeverwaltung (§ 7 Abs. 1 Baumschutzsatzung) und sind in der Regel durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Der Umfang der Ersatzpflanzungen richtet sich nach Anlage 1 der Satzung.

Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser

Für das B-Plan-Gebiet gilt die Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Niederschlagswasser im Sinne der Satzung ist nach § 2 Abs. 1 der Satzung das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser. Gemäß § 3 der Satzung ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu beseitigen. Die Beseitigung des unbelasteten Niederschlagswassers soll vorrangig durch Versickerung oder alternativ durch Verregnung, Verrieselung oder unmittelbare Einleitung in ein Gewässer erfolgen. Dazu sind alle Möglichkeiten auszuschöpfen. Erst dann besteht gemäß § 4 Abs. 1 der Satzung ein Anschluss- und Benutzungsrecht zur Einleitung in die öffentliche Einrichtung.

III.3.4 Hinweise

Neben den Festsetzungen und den nachrichtlichen Übernahmen sind im B-Plan-Gebiet noch folgende Hinweise zu beachten.

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes gibt es ein nach § 18 BbgNatSchAG in Verbindung mit § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (siehe auch Abschnitt „Geschützte Biotope“ in Kapitel I.2.4). Es handelt sich dabei um das Regenrückhaltebecken im Westen des Geltungsbereiches, das als „Staugewässer/Kleinspeicher, naturnah, beschattet“ geschützt ist.

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erhebliche Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, verboten. Dies sind nach § 18 Abs. 2 BbgNatSchAG vor allem die Intensivierung oder Änderung der Nutzung und der Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen.

Die Gemeinde hat sich nun entschlossen, das auf dem Gelände des Gewerbebetriebs Rolls-Royce anfallende Niederschlagswasser künftig in ein anderes Regenrückhaltebecken zu leiten (siehe Abschnitt „Grünflächen“ in Kapitel III.3.1). Ein technischer Ausbau des Gewässers im Plangebiet kann so vermieden, das Gewässer weitgehend naturnah erhalten und das geschützte Biotop bestmöglich gesichert werden. Im Bebauungsplan erfolgt eine Festsetzung als Grünfläche „Regenrückhaltebecken“ und als Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Festsetzungen sollen insbesondere auch dem Erhalt dieser Biotope, unter anderem als Lebensraum für eine Vielzahl von Arten, dienen.

Gesetzlich geschützte Alleen

Innerhalb des Plangebietes gibt es im Bereich der westlichen Zufahrt eine nach § 17 BbgNatSchAG in Verbindung mit § 29 Abs. 3 BNatSchG geschützte Allee. Eine weitere geschützte Allee befindet sich zwar außerhalb, aber unmittelbar westlich des Geltungsbereiches.

Alleen dürfen gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einem Erhalt der Alleen nicht entgegen.

Bergbauberechtigung

Das Plangebiet berührt bis auf den äußersten Nordosten vollständig ein Gebiet mit Bergbauberechtigungen. Betroffen ist das Erlaubnisfeld Brandenburg-Süd (11-1529) zum Aufsuchen von Kohlenwasserstoffen (Erdgas, Erdöl).

Bei Kohlenwasserstoffen handelt es sich gemäß § 3 Bundesberggesetz (BBergG) um so genannte bergfreie Bodenschätze, das heißt Bodenschätze, die nicht im Eigentum des Grundeigentümers stehen. Wer bergfreie Bodenschätze aufsuchen will, benötigt dazu eine Erlaubnis gemäß § 7 BBergG. Die Erlaubnis gewährt das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes (Erlaubnisfeld) Bodenschätze aufzusuchen. Diese Erlaubnis beinhaltet aber nicht die Genehmigung von konkreten Maßnahmen. Diese bedürfen einer gesonderten Genehmigung.

Das Vorhaben hat nach aktueller Einschätzung keine Auswirkungen auf diese Bergbauberechtigung. Gleichzeitig resultieren aus der Bergbauberechtigung auch keine Einschränkungen für die Bebauung. Hierzu wäre die Festsetzung eines Baubeschränkungsgebietes nach § 107 ff. BBergG erforderlich.

Artenschutz

Im B-Plan-Gebiet gelten unmittelbar die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist deshalb vorausschauend zu prüfen, ob bei der Umsetzung der Planung ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG droht und wie dieser gegebenenfalls abgewendet werden kann. Es wurde deshalb auf der Grundlage einer Lebensraumanalyse auf der Basis der vorkommenden Biotoptypen eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen geschützter Arten vorgenommen. Im Ergebnis dieser Potenzialabschätzung sind von der Planung voraussichtlich europäisch geschützte Brutvogelarten und besonders geschützte Amphibien sowie möglicherweise auch streng geschützte Fledermausarten und Reptilien betroffen. Damit sind artenschutzrechtliche Belange berührt. (Siehe auch Kapitel II.3.)

Trotzdem sind bei der Umsetzung der Planung keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse zu erwarten. Dies liegt vor allem daran, dass die geschützten Arten insbesondere im und am Regenrückhaltebecken mit dem umgebenden Vegetationsbestand im Westen des Plangebietes zu erwarten sind. Dort sichert der Bebauungsplan das geschützte Biotop einschließlich der umgebenden Vegetationsbestände. Die übrigen Flächen im B-Plan-Gebiet sind bereits überwiegend bebaut bzw. unterliegen einer intensiven anthropogenen Nutzung. Die künftige bauliche Nutzung wird sich ebenfalls weitgehend auf die bereits intensiv genutzten Flächen beschränken wird. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BauGB droht deshalb allenfalls punktuell, z. B. bei Gehölzrodungen von abgegangenen Bäumen im Zuge der Verkehrssicherungspflicht oder bei baulichen Erneuerungs- oder Ergänzungsmaßnahmen.

Der drohende Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann aber gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden, wenn die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff bzw. Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Lebensstätten) im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Es kommen Vermeidungsmaßnahmen und gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen als konfliktmindernde und funktionserhaltende Maßnahmen in Betracht.

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind deshalb Bäume und Gebäude von fachkundigen Experten auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln zu untersuchen sind. Bei Eingriffen im Umfeld des Regenrückhaltebeckens im Westen sind gegebenenfalls auch darüber hinaus gehende Untersuchungen zum Vorkommen von Amphibien und Reptilien durchzuführen. Falls Lebensstätten vorhanden sind, sind diese zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen. Daraus resultieren möglicherweise Beschränkungen für Baumfällungen, Gehölzrodungen, Abrissarbeiten, Bauzeiten etc. Gegebenenfalls müssen Ausnahmegenehmigungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG eingeholt und so genannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) – funktionserhaltende Maßnahmen – durchgeführt werden.

III.3.5 Flächenbilanz

Im Plangebiet werden folgende Flächen in Anspruch genommen:

Sondergebiet „Hotel“	41.110 m ²
davon: Flächen für Stellplätze	9.110 m ²
davon: Flächen für Stellplätze und Garagen	4.615 m ²
private Straßenverkehrsflächen	3.195 m ²
private Grünflächen	19.215 m ²
davon: Parkanlage	13.940 m ²
davon: Flächen zum Anpflanzen	2.515 m ²
Regenrückhaltebecken	5.275 m ²
davon: Flächen für Maßnahmen	1.580 m ²
Flächen mit Erhaltungsbindungen	3.695 m ²
Gesamtfläche	63.520 m²

Die Gesamtfläche des B-Plan-Gebietes beträgt knapp 6,4 ha. Davon werden mehr als 4,1 ha, das sind knapp 65 %, als Sondergebiet „Hotel“ festgesetzt. Mehr als 1,9 ha, also etwa 30 % des Geltungsbereichs werden als private Grünflächen festgesetzt. Die übrigen 5 % sind private Straßenverkehrsflächen. Diese Flächeneinteilung entspricht weitgehend der aktuellen Nutzungsverteilung, da der Bebauungsplan überwiegend den Bestand an Flächennutzungen sichert.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung Blankenfelde-Mahlows, da mit Ausnahme von Wohnungen für Betriebsinhaber und Personal im Plangebiet keine Wohnnutzungen zulässig sind.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

Gemäß § 2a Satz 2 BauGB sind in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf auch die voraussichtlichen wesentlichen Auswirkungen des Plans entsprechend dem Stand des Aufstellungsverfahrens darzulegen. Zu den wesentlichen zu berücksichtigenden Auswirkungen gehören in der Regel die stadtplanerischen Auswirkungen, die Auswirkungen auf die Umwelt, die sozialen Auswirkungen und die Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung, die Auswirkungen auf die Infrastruktur, die verkehrlichen, die finanziellen und die personalwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die zur Umsetzung erforderlichen bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen.

Diese Auswirkungen lassen sich zum jetzigen frühen Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens – Vorentwurf – noch nicht umfassend und differenziert darlegen, da sie teilweise erst im weiteren Verfahren, unter anderem im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit, ermittelt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen, um den bereits seit Jahrzehnten in der Gemeinde vorhandenen Beherbergungsbetrieb, das Van der Valk Hotel, langfristig in der Gemeinde zu erhalten, indem dem Betrieb ausreichende räumliche Entwicklungsperspektiven gegeben werden, um den Standort zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Die Sicherung des Standorts dient dem langfristigen Erhalt von Arbeitsplätzen und von Gewerbesteuererträgen in der Gemeinde und hat damit vor allem unmittelbare wirtschaftliche Auswirkungen. Gleichzeitig hat die Sicherung des Hotelstandortes auch mittelbare wirtschaftliche Auswirkungen, da Tagungs- und Übernachtungsgäste angezogen werden, die teilweise weitere Ausgaben in Blankenfelde-Mahlow tätigen.

Direkte finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde und den kommunalen Haushalt hat der Bebauungsplan nicht, da sich die Van der Valk Hotel Berlin-Brandenburg GmbH zur Übernahme sämtlicher Kosten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren und dem FNP-Änderungsverfahren verpflichtet hat. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Aus der Planung resultieren keine Folgekosten für die Gemeinde, da der Bebauungsplan keine öffentlichen Flächen festsetzt und das Grundstück bereits an das öffentliche Straßennetz und die weiteren Versorgungsnetze angeschlossen ist. Für die externe Nutzung des Regenrückhaltebeckens im Westen des Geltungsbereichs, die möglicherweise weiterhin erfolgen muss, bestehen Verträge zwischen der Gemeinde und dem Van der Valk Hotel. Eine Intensivierung dieser Nutzung ist nicht vorgesehen.

Negative Auswirkungen aufgrund der nicht integrierten Lage des Hotels sind nicht zu befürchten. Das Hotelangebot stellt keine Konkurrenz zu Angeboten in der Ortslage dar. Der Standort befindet sich am Rand des gut erschlossenen Industrie- und Gewerbegebietes Dahlewitz. Der Verkehr, den das Gewerbegebiet erzeugt, wird zwar derzeit überwiegend über nur eine Anbindung im Norden abgewickelt, die auch den Ziel- und Quellverkehr des Hotels aufnimmt, eine Erhöhung der Bettenzahl und damit des Gästeaufkommens des Hotels, wird jedoch voraussichtlich keine negativen verkehrlichen

Auswirkungen haben. In einer Anfang 2020 erstellten Verkehrsuntersuchung¹⁶ wurde das Verkehrsaufkommen prognostiziert, das aus der durch diverse Bebauungspläne vorbereiteten Entwicklung innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes Dahlewitz resultiert, und dessen Auswirkungen auf das Straßennetz und die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Knotenpunkte untersucht. Im Ergebnis kann selbst bei einer vollständigen Entwicklung des Gewerbebestandes, das heißt bei Umsetzung sämtlicher Planungen, das Verkehrsaufkommen überwiegend leistungsfähig abgewickelt werden. Mittelfristig sind keine Anpassungen der Knotenpunkte notwendig. Dabei wurde im Rahmen der Untersuchung sogar für alle Nutzergruppen derselbe Spitzenstundenanteil gewählt. Abweichend davon kann angenommen werden, dass die tageszeitliche Verteilung des durch das Hotel erzeugten Verkehrs eine andere ist als beim Industrie- und Gewerbegebiet und die Verkehrsströme des Hotels und des Gewerbegebietes eher gegenläufig sind: wenn die Hotelgäste morgens das Hotel in Richtung Flughafen oder Berlin verlassen, kommen die Arbeitsgeber in das Gewerbegebiet. Wenn diese nach der Arbeit das Gebiet verlassen, fahren die Übernachtungsgäste in Richtung Hotel.

Von erheblichen sonstigen Auswirkungen auf die Umwelt ist nicht auszugehen, da allenfalls geringfügig bislang un bebauten Flächen in Anspruch genommen werden. Alle Flächen sind bereits Bestandteil des Hotelgeländes. Die Errichtung eines Hotelturms, den der Bebauungsplan ermöglicht, wird das Ortsbild vor allem in der Fernwirkung verändern. Aufgrund der Lage des Hotels an der Autobahn abseits der Ortslage von Dahlewitz, wird der Turm zwar weithin sichtbar sein, aber eher den Charakter einer Landmarke ohne direkte Auswirkungen auf das dörfliche Erscheinungsbild haben.

Da der Bebauungsplan keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung der Gemeinde hat, da Wohnnutzungen nicht zulässig sind, resultieren auch keine Folgekosten zur Erfüllung der im Rahmen der kommunalen Pflichtaufgaben bereitzustellenden sozialen Infrastruktur.

Der Bebauungsplan hat schließlich keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

¹⁶ Verkehrsuntersuchung für den Gewerbebestandort Dahlewitz in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, 13. März 2020

V. Grundlagen der Verfahrensdurchführung

V.1 Verfahrensablauf

Bebauungspläne werden von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufgestellt (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Verfahrensschritte zur Aufstellung der Bauleitpläne, an die die Gemeinde sich halten muss, hat der Gesetzgeber im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Dieses enthält unter anderem Bestimmungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden an der Planung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens.

Das Verfahren beginnt mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und der Billigung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan. Der Vorentwurf wird nun im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB der Öffentlichkeit vorgestellt. In diesem Rahmen kann sich die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren. Darüber hinaus haben die Bürger Gelegenheit, ihre Vorschläge und Kritik zum Vorentwurf des Bebauungsplans vorzubringen.

Gleichzeitig werden entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB auch die Behörden und Nachbargemeinden aufgefordert, sich zum B-Plan-Vorentwurf zu äußern, und zwar insbesondere auch im Hinblick auf den aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Über die eingehenden Äußerungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange müssen die Gemeindevertreter beraten und im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB, der die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander vorschreibt, entscheiden. Das Ergebnis dieser Abwägung ist die Überarbeitung des Vorentwurfs und die Erstellung eines förmlichen Entwurfs zum Bebauungsplan, der die Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte ist.

Auch bei wesentlichen Änderungen der Planung erfolgt keine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung; jedoch können sich die Bürger im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung ein weiteres Mal an der Diskussion über den Bebauungsplan beteiligen. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der B-Plan-Entwurf mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mindestens für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung werden vorher ortsüblich bekanntgemacht. In dieser Zeit hat jedermann die Möglichkeit, Anregungen zum B-Plan-Entwurf vorzubringen. Gleichzeitig werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ein weiteres Mal um ihre Stellungnahmen gebeten.

Die Gemeinde ist gemäß § 3 Abs. 2 Sätze 4 und 5 BauGB verpflichtet, sämtliche Stellungnahmen gründlich zu prüfen. Die Gemeindevertreter entscheiden über die Stellungnahmen gemäß dem Abwägungsgebot von § 1 Abs. 7 BauGB. Die Entscheidung muss mitgeteilt werden.

Bei einer weiteren Änderung des Entwurfs besteht gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB grundsätzlich die Pflicht, die Öffentlichkeit und die Behörden noch einmal förmlich zu beteiligen. Es kann aber aufgrund von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt werden, dass Stellungnahmen im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens nur zu den geänder-

ten bzw. ergänzten Teilen des B-Plan-Entwurfs abgegeben werden können. Die Stellungnahmen sind dann erneut zu prüfen und abzuwägen.

Der Bebauungsplan wird schließlich von den Gemeindevertretern als Satzung beschlossen und gegebenenfalls – falls er vor dem geänderten FNP bekannt gemacht werden soll – der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses oder der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft. Jedermann kann dann den Bebauungsplan und die Begründung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Tabellarische Übersicht Bebauungsplan-Verfahren

1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom
2	Landesplanerische Anfrage (vgl. Landesplanungsvertrag)	Schreiben vom
		Antwort vom
Vorentwurf		
3	Billigung des Vorentwurfs	Beschluss vom
	Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Schreiben vom
4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom
	Auslegung (Zeitraum)	
Entwurf		
5	Billigung Entwurf	Beschluss vom
6	Förmliche Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Schreiben vom
7	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom
	Auslegung (Zeitraum)	
8	Abwägungsbeschluss	Beschluss vom
	Mitteilung Abwägungsergebnis	Schreiben vom
9	Satzung	
	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom
10	Inkrafttreten	
	Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	Amtsblatt vom

V.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 Nr. 39)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Elften Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 Nr. 3, ber. GVBl. I/13 Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes zur Errichtung und Auflösung von Landesbehörden sowie zur Änderung von Rechtsvorschriften vom 25.01.2016 (GVBl. I/16 Nr. 5)

Anhang

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
AS	Anschlussstelle
A 10	Autobahn 10
BArtSchVO	Bundesartenschutzverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BaumSchS	Baumschutzsatzung
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbergG	Bundesberggesetz
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
B 96	Bundesstraße 96
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
CEF-Maßnahmen	continuous ecological functionality-measures
cm	Zentimeter
d. h.	das heißt
DHHN	Deutsches Haupthöhennetz
EG	Europäische Gemeinschaft
etc.	et cetera
ff.	und folgende
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
FStrG	Bundesfernstraßengesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
H	Höhe
ha	Hektar
HVE	Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung
i. V. m.	in Verbindung mit
km	Kilometer
LEP	Landesentwicklungsplan
LEP FS	Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
LK	Landkreis
L 40	Landesstraße 40
m	Meter
mm	Millimeter
m ²	Quadratmeter
NHN	Normalhöhen-Null

Nr.	Nummer
OK	Oberkante baulicher Anlagen
Pkw	Personenkraftwagen
RL	Richtlinie / Rote Liste
S.	Seite
SO	Sondergebiet
Stk.	Stück
STU	Stammumfang
TöB	Träger öffentlicher Belange
u. a.	unter anderem / und andere
üNN	über Normalnull
UNB	Untere Naturschutzbehörde
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

Quellenverzeichnis

Bebauungsplan Baugebiet 1 „Eschenweg-Süd“. Ausschnitte aus der Begründung. Stand 1995. Planzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan Stand 19.09.1996. Erstellt durch ASSMANN Beraten + Planen GmbH, Braunschweig, Magdeburg.

Bebauungsplan Baugebiet 5 „VAN DER VALK-Gruppe“. Planzeichnung. Stand 20.11.1996. Erstellt durch ASSMANN Beraten + Planen GmbH, Braunschweig.

Bebauungsplan Baugebiet 5 „Hotel van der Valk“ der Gemeinde Dahlewitz. Begründung und Grünordnungsplan. Stand April 2001 Erstellt durch ASSMANN Beraten + Planen GmbH, Braunschweig.

Bebauungsplan DA 22 „Erweiterung eines Regenrückhaltebeckens im Gewerbe- und Industriegebiet Eschenweg im Ortsteil Dahlewitz“. Planzeichnung und Begründung. Vorentwurf Stand 31. März 2020. Erstellt durch Margret Hollinger Büro für Stadt- und Regionalplanung, Berlin.

Denkmalliste des Landes Brandenburg. Landkreis Teltow-Fläming. Stand 31.12.2019

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

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

Gutachten zur Baugrundvorerkundung. Vorabzug 1991. Erstellt durch Prof. Dr.-Ing. Rudolf Floss, München

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Hrsg. Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg, 2009

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

Lärmaktionsplanung Blankenfelde-Mahlow. Bearbeitet durch HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin 13.11.2013

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

Landschaftsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow zum 2. Entwurf des FNP. Stand 24.06.2010. Textteil und Pläne. 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

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

Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“, Entwurf Stand 02.04.2020. Erstellt durch die Regionale Planungsstelle Havelland-Fläming

Satzung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung). Stand der Beschlussfassung vom 16.12.2004

Satzung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow zum Schutz von Bäumen (BaumSchS). Stand der Beschlussfassung vom 27.02.2020

Satzung über die Beseitigung der Niederschlagswasser in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow vom 27.01.2011

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 für den Gewerbestandort Dahlewitz in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Erstellt durch HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin 13. März 2020

Visualisierung der Planungsabsichten. Erstellt durch QUANT ARCHITECTUUR. Venlo 26. März 2019