

Rahmenplan
Freiraumentwicklung Mahlow Dorf

Endbericht



Stand 09.03.2017

Rahmenplan
Freiraumentwicklung Mahlow Dorf

Endbericht

Auftraggeber:

Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
Karl-Marx-Str. 4
15827 Berlin
Ansprechpartner: Herr Eisenschmidt

Tel.: 03379-333-531
E-mail: joerg.eisenschmidt@blankenfelde-mahlow.de

Auftragnehmer:

Knieper + Partner
Büro für Stadtplanung und Projektsteuerung
Kaiserin-Augusta-Allee 101
10553 Berlin

Tel.: 030 / 421 62 13
E-Mail: knieper-partner@t-online.de

Bearbeiter/in:
Lutz Sepke
Anja Menzel
Tanja Claussnitzer

Februar 2017

Inhalt

1	VORBEMERKUNGEN	1
1.1	Aufgabenstellung	1
1.2	Ablauf	1
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
2.1	Bestandsplan und Handlungsräume	5
	Plandarstellung: Bestand Freiraum- und Siedlungsstruktur	6
	Plandarstellung: Planungsziele und Planungsvorgaben	7
3	FREIRAUMANALYSE	8
3.1	Plandarstellung: Bestandsanalyse Stärken und Schwächen	12
4	PLANUNGSZIELE	13
5	MAßNAHMEEMPFEHLUNGEN	16
5.1	Plandarstellung: Übersichtsplan Maßnahmen	17
6	ANHANG: AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG	26

1 Vorbemerkungen

1.1 Aufgabenstellung

Das Büro Knieper+ Partner wurde im Oktober 2015 mit der Erarbeitung eines Rahmenplans zur Freiraumentwicklung im Bereich Dorflage Mahlow beauftragt.

Ziel der Aufgabe ist es, für die zukünftige Freiraumentwicklung der Dorflage ein ganzheitliches Bild zu entwerfen und einen Rahmenplan mit daraus abgeleiteten Maßnahmenvorschlägen zu erarbeiten.

Trotz intensiver baulicher und verkehrlicher Entwicklungen in der Gemeinde ist die dörflich geprägte Bau- und Freiraumstruktur des ursprünglichen Siedlungskerns Mahlow bis heute erhalten geblieben. Die unbefriedigende Erlebniswirksamkeit vieler Freiräume, deren mangelnde Vernetzung und Zugänglichkeit sowie fehlende Nutzungsangebote stellen jedoch eine erheblichen Beeinträchtigung für das Orts- und Landschaftsbild und für die Möglichkeit der landschaftsgebundenen Erholung dar.

Durch den Bau der Landesstraße L76 und der damit verbundenen Verkehrsentlastung im Dorf Mahlow bietet sich die Möglichkeit, zentrale Grünbereiche wieder herzustellen und neu zu beleben. Gleichzeitig gilt es, umliegende Freiraumbereiche durch landschaftsverträgliche Umgestaltungen für Freizeit und Erholungsnutzungen zu öffnen.

1.2 Ablauf

Der Ablauf der Planung gliedert sich in vier Abschnitte:

1. Bestandsaufnahme und Analyse
2. Entwicklung von Planungszielen
3. Erarbeitung von Planungsvarianten der Teilräume
4. Erstellung Rahmenplan mit Maßnahmenkonzept

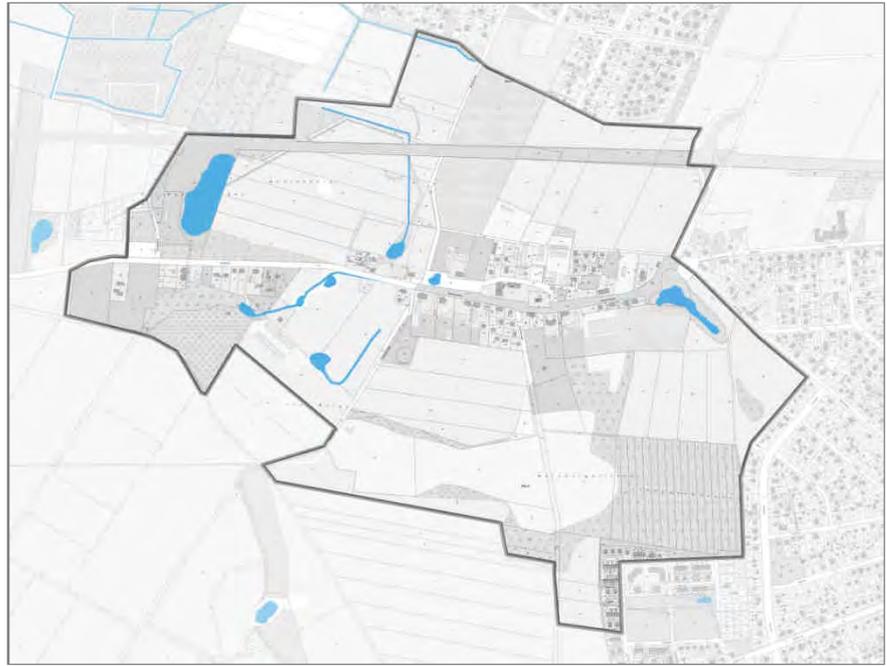


Abbildung 1: Plangebiet

Der Untersuchungsraum wurde durch die Gemeindeverwaltung Blankenfelde-Mahlow vorgegeben und besteht aus vier Hauptbereichen mit folgenden Aufgabenschwerpunkten:

1. Teilraum Dorfanger Mahlow: Verbesserung der Freiraumgestaltung und des Nutzungsangebotes
2. Teilraum Deponie Mahlow: Erschließungs- und Nutzungskonzept, Neuordnung Zufahrtssituation Blankenfelder Straße
3. Teilraum Freiflächen nördlich der Landesstraße L76: Strukturierung der Freiraumbereich vor dem Hintergrund der Lärmbelastung des Ortsteils Mahlow Waldblick, unter Einbeziehung der Grünflächenplanung „Waldblicker Wiesengrund“, Reduzierung der Barrierewirkung der L76 durch Verbesserung der Vernetzung der Freiflächen nördlich und südlich der Landesstraße
4. Teilraum: Offenflächen westlich des Plangebietes B-Plan M11: Erschließungs- und Nutzungskonzept

Als Auftakt der Bürgerbeteiligung am Planungsverfahren fand am 18.02.2016 in Mahlow eine erste öffentliche Informationsveranstaltung statt. Zusätzlich zu dieser ersten Informations- und Beratungsveranstaltung wurde den Bürgern die Möglichkeit eröffnet, schriftlich Anregungen und Wünsche einzubringen. Die Ergebnisse wurden ausgewertet und im Planungsprozess berücksichtigt. Im Anhang findet sich die Dokumentation der Bürgeranregungen.

2 Planungsgrundlagen

Folgende übergeordneten Planungsvorgaben sind im Rahmen der weiteren Planung zu beachten.

Landschaftsplan

- Offenflächen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung
- Offenflächen mit hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung
- Forstflächen erhalten und aufwerten
- Baumallee Mahlower Dorfstraße gesetzlich geschützt
- Ziel LSG: Aufwertung anmooriger Landwirtschaftsflächen westlich der Mariendorfer Straße
- Kleingewässer sind gesetzlich geschützt
- Baum als Naturdenkmal auf dem Dorfanger geschützt

Planfestgestellte Maßnahmen im Zuge des Ausbaus der L76

- Revitalisierungsmaßnahmen an Kleingewässern
- Biotopentwicklungsmaßnahmen entlang der L76

Abfallrechtliche Anordnung

- Deponiekörper ist abfallrechtlich geschützt und daher dauerhaft zu erhalten, bauliche Veränderungen sind unzulässig
- Deponie wird voraussichtlich im Jahr 2018 aus der Nachsorge entlassen
- freie Zugänglichkeit des ehemaligen Deponiegeländes
- Westliche Hälfte des Deponiekörpers wird aufgeforstet

Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP)

- Dorfanger als Bodendenkmal gekennzeichnet
- Nördlich der L76 werden Maßnahmen zur Pflege und Gestaltung der Landschaft dargestellt (Wald)
- Mahlower Seegraben ist ein geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG
- Renaturierung Kleingewässer in der Dorflage
- Planungsziel: Ehemaligen Deponie einschl. des Recyclinghofes als Waldfläche sowie Grünfläche
- Offenflächen westlich des Musikerviertels als Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes.

Die folgende Tabelle 1 gibt eine Übersicht über die im FNP dargestellten Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet.

Einordnung im Plangebiet	FNP Darstellung
Flächen zwischen L76 und dem Siedlungsrand Mahlow Waldblick	Aufforstung als Sicht- und Staubschutz
Innerhalb der Dorflage	Es sind 5 Kleingewässer zu renaturieren und zu pflegen
Südliche Dorfrandlage - östlich angrenzend an den Campingplatz	Stallanlagen südlich der Dorflage sollen rückgebaut und Landlebensräume für Amphibien hergestellt werden
Blankenfelder Straße	Anlegen einer Baumallee
Nordöstlicher Dorfrand	Bepflanzen Dorfrand durch eine Hecke
Entlang Gemarkungsgrenze - Westliche Plangebietsgrenze	Pflanzen von Hecken und Baumreihen
Südöstlicher Ortsrand - Musikerviertel	Eingrünung des westlichen Ortsrandes angrenzend an den B-Plan M11.
Recyclinghof - östlich an die Deponie angrenzend	Gewerbe westlich der ehemaligen Deponie soll bei einer Aufgabe des Standortes entsiegelt und renaturiert werden.

Tabelle 1: Übersicht der FNP Maßnahmen im Plangebiet

Spielleitplanung

Die Spielleitplanung der Gemeinde macht folgende Maßnahmeempfehlungen im Planungsraum:

- Rundweg um die Dorflage Mahlow
- Ehemalige Deponie als Naherholungsgebiet erschließen:
 - Anbindung über ein Wegenetz
 - Beibehaltung der Topographie
 - Erlebnisreiche innere Erschließung
 - Forstflächen als bedeutsamer Naturerlebnisraum
 - Aussichtsturm an der höchsten Stelle
 - behutsame naturverträgliche Eingriffe
 - Sicherung des Reliefs
 - Erstellung eines Rahmenplans
- Offenflächen westlich des Musikerviertels als Fahrradparcours
- Waldflächen nördlich der L76 und westlich "Waldblick" als Flächen für Spiel- und Sportangebote
- Generationsübergreifender Sportpark südlich „Waldblick“
- Mahlower Seegraben: Baden und Wasserspiele

Planungsidee Wiesengrund (Bürgerinitiative)

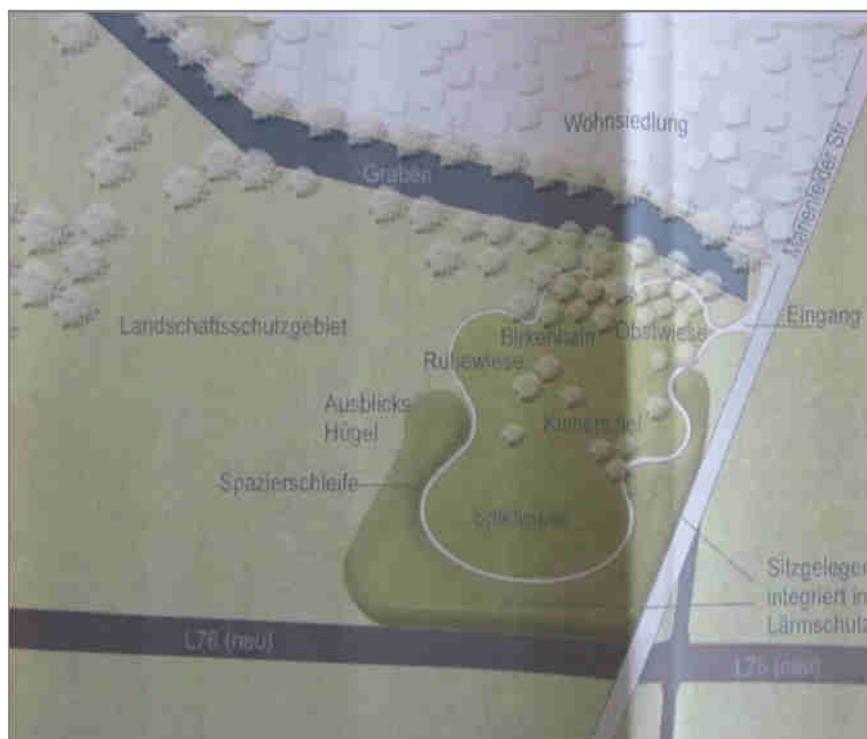


Abbildung 2: Bürgerinitiative Wiesengrund

Das Konzept der Bürgeridee "Wiesengrund" stellt eine generationsübergreifende Freiflächennutzung für die Naherholung dar. Folgende Elemente sind enthalten:

- Kinderspielplatz
- Spielwiese
- Ruhewiese
- Lärmschutzhügel mit Sitzgelegenheiten

2.1 Bestandsplan und Handlungsräume

Der nachfolgende Plan „Freiraum- und Siedlungsstruktur“ stellt die derzeitige Freiraum- und Siedlungsstruktur einschließlich der für die Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft bedeutsamen planerischen Festsetzungen dar.

Der Plan „Planungsziele und Planungsvorgaben“ stellt die Bereiche des Plangebietes dar, für die aus der Bestandsanalyse ein erhöhtes Entwicklungspotenzial und maßgeblicher Entwicklungsbedarf ableiten lässt. Er fasst außerdem die planerischen Vorgaben der oben genannten Fachplanungen zusammen.

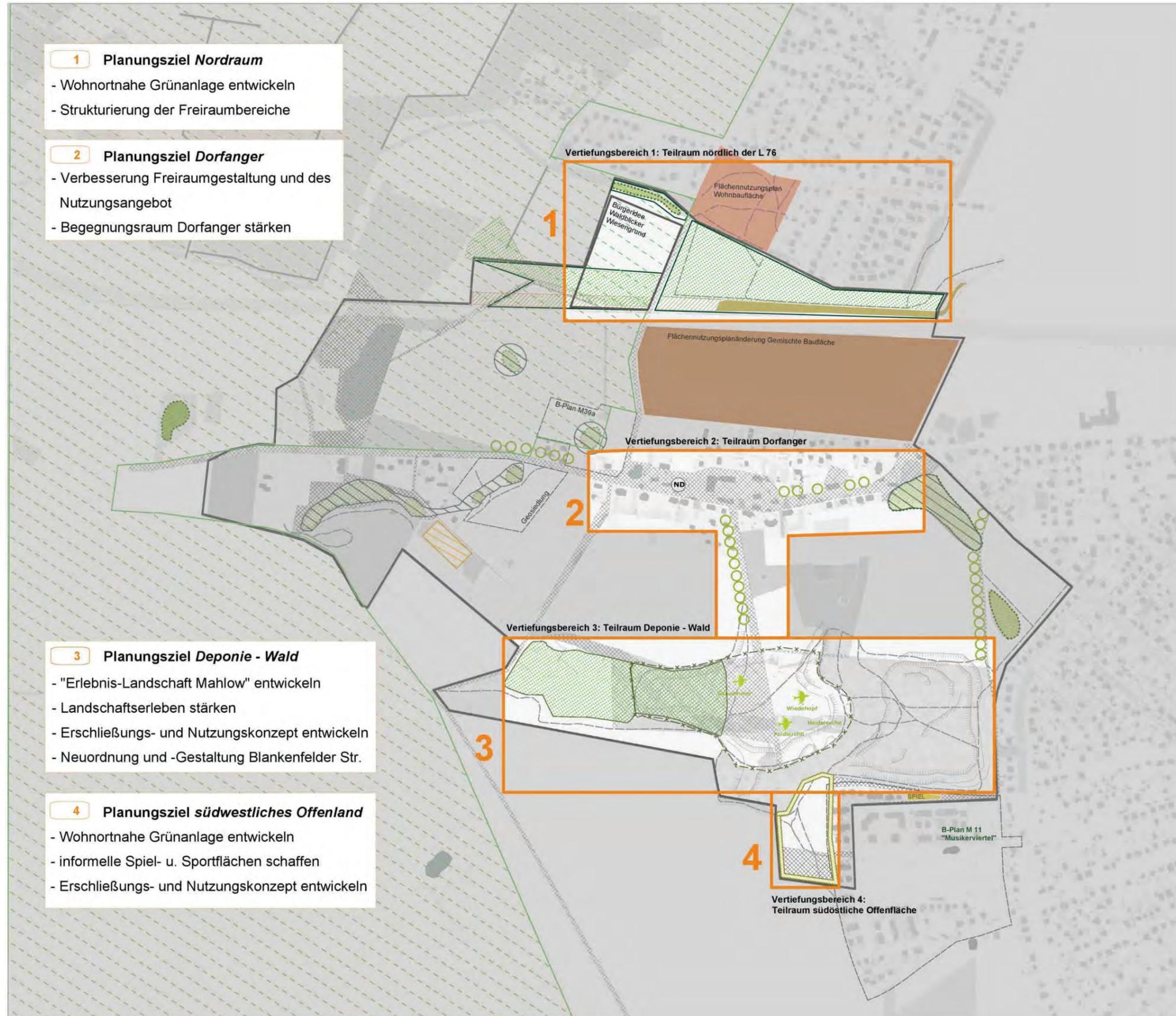
Plandarstellung: Bestand Freiraum- und Siedlungsstruktur



**Rahmenplan
Freiraumentwicklung**
Mahlow
Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
**Bestandsplan
Freiraum- und Siedlungsstruktur**

- Wald
- Wiese und Weide
- Intensivacker
- Private Grünfläche
- Pferdekoppel
- Landschaftsschutzgebiet
- gesetzlich geschütztes Biotop
- Naturdenkmal
- gesetzlich geschützte Baumalleestruktur
- Siedlungsstruktur
- Siedlungsstruktur (historisch Baustruktur)
- Gemeindliche Planung
- Campingplatz
- Seebad
- Kirche
- Friedhof
- Spiel- und Sportplatz
- Wegestruktur**
- Landesstraße
- Wander- und Reitweg / Feldweg
- Trampelpfad
- Straßenbegleitender Fahrradweg
- Haltestelle Bus und S-Bahn
- Maßnahmen gemäß FNP**
- Eingrünung des westlich Ortsrandes
- Aufforstung
- Entsiegelung
- Renaturierung und Pflege von Kleinstgewässern/Biotopen
- Baumallee
- Außerhalb des Plangebietes**
- Wald / Gehölzstruktur
- Flächen der Landwirtschaft
- Sonstige Grünfläche
- Plangebietsgrenze

Stand: Januar 2016 N
 Maßstab: 1: 3.000 50 100 200 250 m
Knieper + Partner
 Büro für Stadtplanung und Projektsteuerung



1 Planungsziel Nordraum
 - Wohnortnahe Grünanlage entwickeln
 - Strukturierung der Freiraumbereiche

2 Planungsziel Dorfanger
 - Verbesserung Freiraumgestaltung und des Nutzungsangebot
 - Begegnungsraum Dorfanger stärken

3 Planungsziel Deponie - Wald
 - "Erlebnis-Landschaft Mahlow" entwickeln
 - Landschaftserleben stärken
 - Erschließungs- und Nutzungskonzept entwickeln
 - Neuordnung und -Gestaltung Blankenfelder Str.

4 Planungsziel südwestliches Offenland
 - Wohnortnahe Grünanlage entwickeln
 - informelle Spiel- u. Sportflächen schaffen
 - Erschließungs- und Nutzungskonzept entwickeln

Rahmenplan Freiraumentwicklung
Mahlow Dorf
 Gemeinde Blankenfelde - Mahlow
 Planungsziele mit Planungsvorgaben

Darstellung im FNP

- FNP Darstellung Wohnbaufläche
- FNP Darstellung Gemischte Baufläche
- Aufforstungsflächen
- Entwicklung / Ergänzung Baumallee
- ND Naturdenkmal
- Grünfläche (Fläche für den aktiven Schallschutz)
- Eingrünung des Ortsrandes

Fachgesetzliche Regelungen

- Landschaftsschutzgebiet Diedersdorfer Heide
- Abfallrechtliche Anordnung
 - Erhalt des Deponiekörpers
 - keine hochbaulichen Anlagen
 - Bepflanzung und Beweidung möglich
- Renaturierung und Pflege von Kleinstgewässern (Ersatzmaßnahme gemäß Planfeststellung L76)

sonstige Darstellungen

- gesetzlich geschütztes Biotop
- Fläche im Eigentum der Gemeinde Blankenfelde - Mahlow
- Trampelpfad
- Lärmschutzwall
- Begrenzung Vertiefungsbereich

Stand: Januar 2016
 Maßstab: 1: 3.000 N ↓

Knieper + Partner
 Büro für Stadtplanung und Projektsteuerung

3 Freiraumanalyse

Der Planungsraum, begrenzt durch die Siedlungslage Mahlow und Landwirtschaftsflächen, ist durch anthropogene Nutzungen stark geprägt.

Zwischen den Siedlungsbereichen wird der Freiraum dominiert durch landwirtschaftliche Nutzflächen, Pferdekoppeln und durch kleinteilige Zäsuren von Feldgehölzen und Waldflächen.

Die Topografie der ehemaligen Deponie hat einen starken Einfluss auf die Wahrnehmung des Freiraums. Aufgrund ihrer geologisch stimmigen Proportionierung fügt sie sich harmonisch in den Raum ein und eröffnet reizvolle Ausblicke in die Landschaft.

Die Agrarlandschaft südlich und westlich des Planungsraums ist durch großräumige Ackerschläge und einzelne, dominante Raumachsen linearer Feldgehölze charakterisiert. Nördlich grenzt der naturnahe Mahlower Seegraben mit seinen Feuchtgebieten an.

Durch das Plangebiet verläuft von Westen nach Osten die L76, durch dessen Bau die Dorfstraße im historischen Dorfbereich verkehrlich entlastet wurde. Sie stellt eine starke räumliche Trennung zwischen den nördlich und südlich gelegenen Planungsraum dar. Der Verkehrslärm der L76 ist in weiten Teilen des Planungsraumes wirksam.

Im Plangebiet gibt es mehrere Feldwege sowie Wander- und Reitwege, die den Freiraum erschließen. Sind diese nicht vorhanden, ist stellenweise ein dichtes Netz aus Trampelpfaden entstanden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zahlreiche Gewässer unterschiedlicher Größe, welche gemäß Naturschutzgesetz als Biotope geschützt sind. Da diese teilweise verlandet sind, wurde im Zuge des Ausbaus der L76 die Revitalisierung der Gewässer als Ersatzmaßnahme festgesetzt.

Die nachfolgenden Tabellen sowie die plangrafische Darstellung der Potenzial-Defizit-Analyse geben einen Überblick über die freiraumbezogenen Stärken und Schwächen des Planungsraumes.

Tabelle 1 Freiraumanalyse

Planungsraum	Stärken	Schwächen
Gesamtraum	<ul style="list-style-type: none"> • Freiräume mit mittlerer und hoher Erlebnisqualität für den Nutzer sind im gesamten Planungsraum vorhanden. • Ausgedehnte renaturierte Flächen sind – insbesondere für Kinder - wertvolle Naturerlebnis- und Naturaneignungsräume. • Die Blickbeziehungen von der unübersichtlichen Raumstruktur des Planungsraumes in die weite Agrarlandschaft im Süd-Westen sind reizvoll. • Der Raum rund um das Seebad hat Aufenthaltsqualität, ist allerdings kein frei zugänglicher Landschaftsraum. • Trampelpfade als Verbindung zwischen den Teilräumen sind vielerorts vorhanden. • Der südöstliche Planungsraum weist eine landschaftsparkartige Grundstruktur mit einem spannungsreichen Wechsel zwischen Pferdekoppeln, Wald und Wiesen und einem belebten Relief. 	<ul style="list-style-type: none"> • Der Planungsraum ist eine „Intensivlandschaft“ mit sehr hohem Nutzungsdruck: Verkehr, Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft, Ver-/Entsorgung, Freizeitnutzung. • Das Landschaftserleben ist stark geprägt von Lärmmissionen (L76/Zugverkehr/Flugverkehr/Recyclinghof). • Das Landschaftsbild wird von brachgefallenen Störnutzungen (Kiesgrube/ Recyclinghof/Lagerplatz) im Verbund mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung dominiert. • Die biotische Vielfalt ist stark eingeschränkt. Ursprüngliche Naturelemente mit authentischer Anmutung sind auf isolierte, kaum wahrnehmbare Restflächen einiger Sölle reduziert. Die nivellierte Naturlandschaft mindert den emotionalen Erlebnisgehalt der Landschaft und bietet wenig assoziative Anregungen. • Die Teilräume sind untereinander nur unzureichend miteinander vernetzt.
1 Nordraum (Teilfläche nördlich der L76)	<ul style="list-style-type: none"> • Freiflächen sind siedlungsnah und gut erreichbar. • Brachflächen werden durch Bewohner bereits genutzt (Spazieren, Fußball spielen, Grillen). • Unmittelbar angrenzend befindet sich der Naturraum Mahlower Seegraben. • Teilweise sind die Flächen als Aufforstungsflächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Freiflächen sind ungestaltet. • Das Gebiet ist verlärm. • Ein Lärmschutzwall ist nicht durchgängig vorhanden. • Die L76 wirkt als Barriere zwischen südlichem und nördlichem Planungsraum Mahlow Dorf.

Planungsraum	Stärken	Schwächen
2 Dorfbinger	<ul style="list-style-type: none"> • Dorfstraße wurde durch die Verlegung der L76 entlastet, dadurch trat innerorts eine Verkehrsberuhigung ein. • Alleenbestand entlang der Dorfstraße - Ergänzung Baumallee im FNP der Gemeinde als Maßnahme dargestellt. • Vorhandene Wasserfläche, die allerdings wahrnehmbarer gestaltet sein könnte. • Im Angerbereich sind noch historische Elemente vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> - historische Baustrukturen, - Dorfkirche, - Dorfbinger, - Naturdenkmal Eiche. • Dorfbinger nimmt öffentliche Nutzungen auf: <ul style="list-style-type: none"> - Schule - Kirche - in unmittelbarer Nachbarschaft: Friedhof und geplante Gastronomie (B-Plan M 39a) 	<ul style="list-style-type: none"> • Historischer Straßenraum ist stark überformt und die Dorfstraße wirkt mit ihrem auf intensiven Durchgangsverkehr ausgelegten Profil unproportioniert. • Historische Baustruktur kann nur selten Wirkung entfalten. • Fichtenreihe verstellt Blick auf historische Gebäude im Angerbereich. • Keine öffentlich nutzbaren Freiraumangebote (Sitzplatz, Spielplatz) im Angerbereich vorhanden. • Brach- und Gewerbeflächen im Angerbereich beeinträchtigen das Ortsbild.

Planungsraum	Stärken	Schwächen
3 Ehemalige Deponie und angrenzende Waldflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Die Oberflächenform der Deponie ist naturnah geformt. Sie gleicht einem natürlichen Endmoränenbogen und fügt sich harmonisch in die Landschaft ein. • Blickbeziehungen in die freie Landschaft (Süden), Dachlandschaft und Kirchturm im Dorf (Norden). • Friedhofsmauer / Straßenquerschnitt Blankenfelder Straße sind attraktiv. • Spannender Naherholungsraum für Reiter, Spaziergänger, Naturaneignungsraum für Kinder und Jugendliche. • Schluchtartiges Relief. • Reizvoller Übergang zur weiten teils gehölzfreien Deponie. • Potenziell bedeutsames Bindeglied zwischen Weiden im Nordosten und Deponie-Wiese durch den erlebnisintensiven Kontrast zwischen Offenlandflächen und Wald. 	<ul style="list-style-type: none"> • Recyclinghof an der Deponie störend, nutzt in Teilen öffentliche Fläche.. • Wegenetz zur Deponie ist nicht geschlossen. • Erschließung Deponie aus Richtung Dorf über Blankenfelder Straße ist ungeordnet und unzureichend ausgebaut. • Flächen für den ruhenden Verkehr fehlen. • Wegestruktur ist unklar. Erschließung des Raumes ist undefiniert. • Fehlende Raumgliederung (keine Landmarken oder Orientierungspunkte).
4 Westliches Offenland	<ul style="list-style-type: none"> • Freiraum liegt siedlungsnah. • freier Blick in die offene Landschaft. 	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlendes Nutzungsangebot im öffentlich zugänglichen Freiraum. • Keine gestalterische Qualität, ungeordnete Vegetationsstrukturen. • Grünverbindung aus dem Siedlungsraum fehlt.

3.1 Plandarstellung: Bestandsanalyse Stärken und Schwächen



Rahmenplan Freiraumentwicklung

Mahlow Dorf
Gemeinde Blankenfelde - Mahlow

Bestandsanalyse Stärken und Schwächen

- Stärken**
- qualitativ hochwertige Struktur
 - vorhandene Baumallee
 - Ausblick auf Landschaftsraum und Dorfkern
 - Ausblick offene Landschaft
 - Angrenzung Naturraum Mahlower Seegraben
 - Lebensraum verschied. Vogelarten
 - derzeit Aufforstung
- Schwächen**
- Fehlentwicklung der Struktur
 - Gestaltung beeinträchtigt Stärke
 - fehlende Verknüpfung der Räume
 - Schutzwall nicht durchgängig
 - unzureichende Zuwegung
 - gemeindliche Planung
 - Lärmbelastung L76
- Bestand**
- gesetzlich geschütztes Biotop
 - Fläche im Eigentum der Gemeinde Blankenfelde - Mahlow
 - Trampelpfad
 - Lärmschutzwall

Stand: Januar 2016
Maßstab: 1: 3.000 N

Knieper + Partner
Büro für Stadtplanung und Projektsteuerung

4 Planungsziele

Das Plangebiet hat hinsichtlich der freiraumbezogenen Naherholung zwei **Kern-Potenziale**:

1. Es gibt ein abwechslungsreiches Zusammenspiel offener Weide- und Wiesenlandschaften, lichter und tiefer Waldflächen, historisch gewachsener Dorfränder, weiträumiger Ackerlandschaften und eines lebendigen Bodenreliefs. Damit ist die Grundausstattung für ein anregendes Landschaftserleben gegeben.
2. Gleichzeitig ist die naturschutzfachliche Sensibilität des Raumes mit Ausnahme der offenen Deponiefläche durch die starke menschliche Überformung des Planungsraumes und die diversen, teils intensiven Nutzungsformen gering. Dies eröffnet die Möglichkeit, insbesondere für Kinder informelle, selbstbestimmte Formen der Landschafts- und Naturaneignung zuzulassen.

Diesen beiden Potenzialen stehen zwei **Kern-Defizite** entgegen:

1. Es gibt dominante Störnutzungen und technische Überprägungen des Raumes insbesondere durch die L76, die Einflugschneise des Flughafens Schönefelds und die Recycling-Anlage sowie bei ungünstiger Windrichtung die Lärmentwicklung der Bahntrasse südlich des Plangebietes.
2. Das Erlebnis der oben genannten, vielfältigen Landschaftsräume ist mangels Wegekonzeption nur schwer als Gesamttraum wahrnehmbar.

Die aus dieser Situation abgeleiteten, grundlegenden **Planungsziele** sind daher:

1. Aufwertung von ausgewählten Wegekorridenten insbesondere durch wegebegleitende, naturhafte Vegetationsstrukturen, die die unterschiedlichen Landschaftsräume miteinander verbinden. Ihre sinnliche Attraktivität drängt die Wahrnehmung der beschriebenen Störfaktoren in den Hintergrund.
2. Lückenschluss im Wegenetz, der eine Rundwanderung vom Mahlower Siedlungsrand durch die Weidelandschaft, den Musikerwald, die Deponie und den östlichen Rand von Mahlow-Dorf zurück zum Dorfteich ermöglicht.
3. Vermeidung zusätzlicher baulicher, technischer oder konstruktiver Elemente in der offenen Landschaft, um die technische Überformung des Raumes nicht weiter zu verstärken und das natürliche Landschaftsbild nicht wieder zu konterkarieren.
4. Förderung selbstbestimmter Aneignungsformen in Natur und Landschaft insbesondere für Kinder durch Verbesserung der Erreichbarkeit und Erlebbarkeit.

Nachfolgend werden die einzelnen Planungsziele und erste Ideen zur Umsetzung tabellarisch dargestellt.

Tabelle 2 **Planungsziele**

Gestaltungsraum	Planungsziel	Ideen zur Umsetzung / Maßnahmen
Gesamtraum	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung und Entwicklung von schützenswerten Landschaftsräumen und Biotopelementen im Planungsraum • Vernetzung der attraktiven Freiraum-Teilräume durch Wegekorridente in Form eines umlaufenden Wegesystems. • Entwicklung der Grünvernetzung durch zusätzliche Gehölzstrukturen 	<ul style="list-style-type: none"> • Wegenetz zwischen den Landschaftsräumen anlegen. • Landschaftserleben durch Sitz- und Rastplätze ermöglichen. • Wegeverläufe durch begleitende Gehölzpflanzungen akzentuieren.
1 Nordraum (nördlich der L76)	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnortnahe Grünanlage entwickeln und sichern • Strukturierung der Freiraumbereiche vor dem Hintergrund der Verkehrslärmbelastung (Abschirmung) • Entwicklung eines siedlungsnahen Spiel-, Sport- und Begegnungsraums 	<ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung von Planungsinhalten des Projektvorschlages "Waldblicker Wiesengrund" östlich der Marienfelder Straße • Anlage landschaftsparkartiger Waldflächen auf geplanten Aufforstungsflächen gemäß FNP • Gleichzeitig Geländemodellierung und Lärmschutzwall ansteigend in Richtung L76 • Naturnahe Angebote zum Aufenthalt und zum freien Spiel schaffen. • Wegebeziehung am bzw. zum Mahlower Seegraben stärken • Wegeverbindungen zum südlichem Dorfbereich schaffen • punktuelle Erlebbarmachung des Seegrabens (Stichwort: Wasser, Spiel, Ufer)

Gestaltungsraum	Planungsziel	Ideen zur Umsetzung / Maßnahmen
2 Dorffanger	<ul style="list-style-type: none"> • Begegnungsraum Dorffanger durch Verbesserung der Freiraumgestaltung und des Nutzungsangebotes stärken • Historisches Ortsbild wieder herstellen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Offenlegung historischer Baustrukturen • Straßenraumneugestaltung unter Beachtung historischer Strukturen (reduzierter Querschnitt, Begleitgrün) • Dorffanger von nicht standortgerechten Gehölzen befreien, Teichanlage revitalisieren • Einbindung der Schulfreiflächen • Mischverkehrsfläche auf Angerfläche entwickeln
3 Ehemalige Deponie und angrenzende Waldflächen	<ul style="list-style-type: none"> • "Erlebnis-Landschaft-Mahlow" entwickeln • Landschaftserleben stärken • Emotionen! Assoziationen! Bewegung! des Nutzers sollen geweckt werden • Erschließungs- und Nutzungskonzept ehemalige Deponie Mahlow entwickeln • Erreichbarkeit durch Neuordnung Zufahrtssituation Blankenfelder Straße verbessern 	<ul style="list-style-type: none"> • Wegeverbindungen definieren und inszenieren • Landschaftselemente als Orientierungspunkte klarer herausstellen • Wiesenstruktur der ehemaligen Deponie dauerhaft sichern und entwickeln • Aufforstungsfläche mittelfristig zugänglich machen • Anlauf-/ Aussichtspunkt auf der Deponie symbolisch ohne bauliche Konstruktionen markieren
4 Südwestliches Offenland	<ul style="list-style-type: none"> • siedlungsnah öffentliche Grünfläche entwickeln • Erschließungs- und Nutzungskonzept erstellen • Spiel- und Sportangebot schaffen 	<ul style="list-style-type: none"> • Klare Wegeverbindung in den Siedlungsraum herstellen • Wegeverbindungen in die angrenzenden Räume erhalten und ggf. aufwerten • Laufstrecke mit Trimmparcour anlegen • Offene Rasenspielfläche anlegen • Raum gliedern durch Baumgruppen oder Hecken • Blickbeziehungen in die offene Landschaft erhalten/aufwerten

5 Maßnahmeempfehlungen

Auf der Maßnahmenebene werden die oben genannten Planungsziele weiter konkretisiert und Planungsmaßnahmen formuliert.

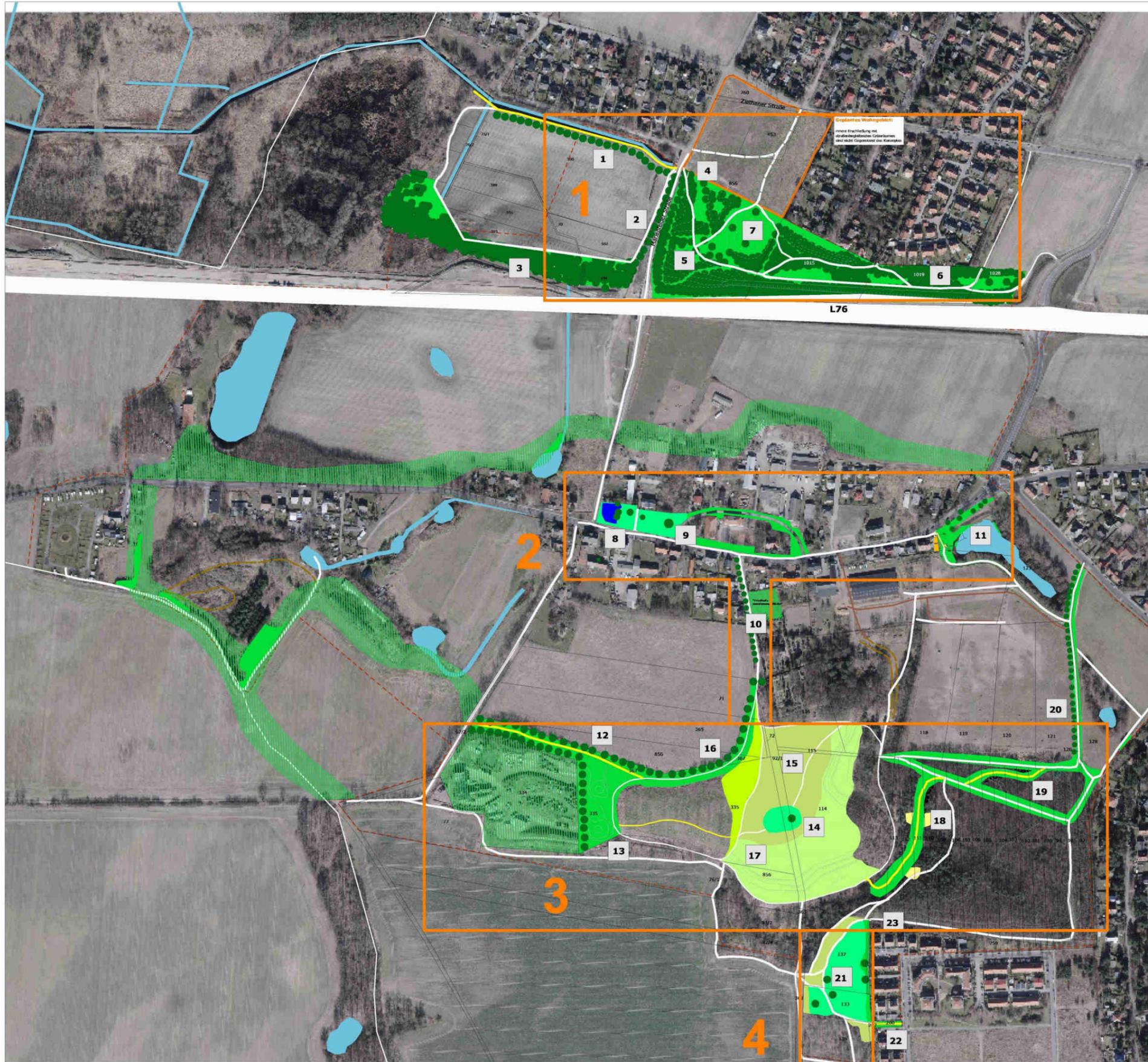
Dabei handelt es sich keinesfalls um eine abschließende Maßnahmenliste sondern um Maßnahmeempfehlungen, die abhängig von der Verfügbarkeit der Flächen und der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel der Gemeinde umgesetzt werden könnten.

Die größten Realisierungschancen bestehen dort, wo die Gemeinde auf eigenen Flächen mit eigenen Mitteln tätig werden kann. Diese Maßnahmen können ggf. kurzfristig umgesetzt werden. Sie stellen wichtige Initialzündungen dar, die sich positiv auf die Entwicklung des Gesamtraumes auswirken können.

Wo sich Maßnahmen auf Grundflächen anderer nichtöffentlicher Eigentümer befinden, ist ein einvernehmlicher Prozess des Interessenausgleichs zu moderieren. Dies kann langwierig sein oder auch erfolglos verlaufen. Der Moderationsprozess schafft u.U. die Möglichkeit, schnell auf ein sich öffnendes Möglichkeitsfenster zu reagieren.

Nachfolgend werden für die definierten vier Gestaltungsräume in Maßnahmeblättern die jeweiligen Ziele, Maßnahmen und Kosten ermittelt und plangrafisch dargestellt.

5.1 Plandarstellung: Übersichtsplan Maßnahmen



Rahmenplan Freiraumentwicklung - Mahlow Dorf -

Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

Plantitel: Maßnahmenkonzeption

LEGENDE

-  Gestaltung wegebegleitender Räume
(Wege/Pfade im Bestand)
-  Gestaltung wegebegleitender Räume
(Wege/Pfade neu herzustellen)
-  Strapazierrasen
-  zweischürige Wiesen
-  einschürige Wiesen
-  Staudenfluren
-  Wasserflächen ohne Maßnahmen
-  Wasserflächen mit Maßnahmen
-  Perspektivisch bedeutsame
Verbindungskorridore / Grünzüge
-  Vertiefungsräume gem. Analyse
-  Maßnahmennummern

Rahmenplan Freiraumentwicklung Mahlow Dorf



1 Ausgangslage

Der Raum befindet sich zwischen der L76 im Süden und der Siedlung Waldblick im Norden. Er erstreckt sich östlich der Marienfelder Straße. Die Fläche liegt brach und wird vorrangig als Hundeauslauf genutzt. Anwohner der Siedlung Waldblick grillen hier gelegentlich und Kinder nutzen informelle Spielmöglichkeiten. Die Geräuschkulisse der L76 ist auch hinter dem Lärmschutzwall deutlich wahrnehmbar. Der Wall endet etwa 115 m vor der Böschung der Marienfelder Str., wodurch sich der Verkehrslärm hier ungehindert nach Norden in den Maßnahmeraum ausbreitet.

2 Entwicklungsziele

Die beiden Teilräume östlich und westlich der Marienfelder Straße sind als funktionaler Gesamttraum zu betrachten. Die hier vorgenommene Trennung ist den unterschiedlichen Realisierungshorizonten geschuldet. Die Kernziele sind einerseits die Verbesserung der Abschirmung des Siedlungskörpers vor den Störpotenzialen der L76 und andererseits die Verbesserung der wohnortnahen Grünflächenversorgung. Ziel ist, über eine Geländemodellierung und ein Wechselspiel von Gehölz- und Wiesenflächen eine landschaftsparkartige Struktur zu entwickeln, die die Wirkung der L76 in den Hintergrund treten lässt. Die Einbindung einer extensiven Weidenutzung durch z.B. Ponies kann die Erlebniswirksamkeit des Raumes steigern und die Pflegekosten mindern.

3 Maßnahmen

- 4 Anlage von wassergebundenen Wegen
- 5 Modellierung des Geländes durch Auf- und Abtragsflächen
- 6 Anlage von Gehölzpflanzungen aus Sträuchern und Bäumen
- 7 Anlage von extensiven Landschaftswiesen bzw. Weideflächen

Sonstige Hinweise:

1. Für die Realisierung der Maßnahmen ist Einvernehmen mit 5 Eigentümern herzustellen.
2. Ein Bürgerbeteiligungsverfahren könnte i.d. Beteiligung zum B-Plan integriert werden.
3. Die Fläche ist im FNP vollständig als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche bestimmt. Belange des Arten- und Biotopschutz sind daher mindestens gleichrangig zu behandeln.
4. Die Nutzung als Weidefläche für Ponies ist Absicht des Haupt-Grundeigentümers.

4 Kostenschätzung

Position	Leistung	Menge	EP (1)	GP
4.1	Oberboden ca. 1,0 -1,5 m breit und 20 cm tief abtragen, mit Kies 0/22 auffüllen, verdichten	1.375 m ²	25,00	34.375
5.1	Aufwuchs mähen und abfahren	46.000 m ²	0,20	9.200
5.2	Geländemodellierung d. Bodenab- und -Auftrag	10.000 m ³	10,00	100.000
6.1	Baumpflanzungen STU 10/12	60 St	105,00	6.300
6.2	Entwicklungspflege inkl. Bewässerung	60 St	50,00	3.000
6.3	Aufforstung: Sträucher/Bäume 0,5 St/m ²	26.625 m ²	2,00	53.250
6.4	Wildschutzzäunung (temporärerer Auskoppeln)	530 m	37,00	19.610
7.1	Aussaats Landschaftsrasen (Regionalsaatgut)	18.000 m ²	0,80	14.400
7.2	4 Schnitte Landschaftsrasen, Mähgut abfahren	18.000 m ²	0,50	9.000
Gesamtkosten Maßnahmen:				249.135
Planungsleistungen LP 3/5-8:				24.500
Gesamtkosten Vorhaben:				273.635
(1) Alle Preise in € inkl. Umsatzsteuer und ohne evtl. Grundstückskosten				

EIGENTÜMERSTRUKTUR

Flurstück	Eigentümer	Flurstück	Eigentümer	Flurstück	Eigentümer	Flurstück	Eigentümer
760	1						
856	1						
453	6						
1015	3						
1019	7						
1028	5						

Auftragnehmer: Knieper + Partner - Kaiserin-Augusta-Allee 101 - 10553 Berlin - knieper-partner@t-online.de

Bearbeitung: galasearch GbR - Pehlitz 6 - 16230 Chorin: Dipl.-Ing. L. Sepke - sepke@galasearch.de

Rahmenplan Freiraumentwicklung Mahlow Dorf



1 Ausgangslage

Der Raum befindet sich zwischen der L76 im Süden und der Siedlung Waldblick im Norden. Er erstreckt sich westlich der Marienfelder Straße bis zum Rand des Erlenbruchs im Westen. Die für das Landschaftserleben wertgebenden Elemente sind die Weite der Landwirtschaftsfläche vor dem naturnahen Hintergrund des Erlenbruchwaldes. Erhebliches Störpotenzial entfaltet die L76. Der Raum steht unter Landschaftsschutz.

2 Entwicklungsziele

Die beiden Teilräume östlich und westlich der Marienfelder Straße sind als funktionaler Gesamttraum zu betrachten. Die hier vorgenommene Trennung ist den unterschiedlichen Realisierungshorizonten geschuldet. Die Kernziele sind einerseits die Verbesserung der Abschirmung des Siedlungskörpers vor den Störpotenzialen der L76 und andererseits die Verbesserung der wohnortnahen, landschaftsbezogenen Erholung. Die Grundidee des Bürger-Konzepts des „Waldblicker Wiesengrund“ ist östlich der Marienfelder Straße am unmittelbaren Siedlungsrand zwangloser und ohne Verlust der Landschaftsqualitäten westlich der Marienfelder Straße zu realisieren.

3 Maßnahmen

- 1 Anlage einer Baumreihe entlang des bestehenden, grabenbegleitenden Pfades.
- 2 Anlage eines Rundweges als einfacher Wanderpfad.
- 3 Aufforstung des im FNP als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche definierten Bereichs.

Sonstige Hinweise:

Für die Realisierung der Maßnahmen ist Einvernehmen mit 6 Eigentümern herzustellen. Das weitere Verfahren wird mit dem Ortsbeirat abgestimmt.

4 Kostenschätzung

Position	Leistung	Menge	EP (1)	GP
1.1	Baumpflanzungen STU 12/14	23 St	290,00	6.670
1.2	Entwicklungspflege inkl. Bewässerung	23 St	75,00	1.725
2.1	Vegetation/Oberboden ca. 1,0 m breit und 10 cm tief abtragen, mit Kies 0/22 auffüllen, verdichten	684 m ²	14,00	9.576
3.1	Aufforstung: Sträucher/Bäume 0,5 St/m ²	17.800 m ²	2,00	35.600
3.2	Wildschutzzäunung	939 m	37,00	34.743
Gesamtkosten Maßnahmen:				88.314
Planungsleistungen LP 5-8:				8.697
Gesamtkosten Vorhaben:				97.011

(1) Alle Preise in € inkl. Umsatzsteuer und ohne evtl. Grundstückskosten

EIGENTÜMERSTRUKTUR

Flurstück	Eigentümer	Flurstück	Eigentümer	Flurstück	Eigentümer	Flurstück	Eigentümer
590	1	591	4				
589	1	27	4				
28	1	594	5				
20	2	593	5				
30	3	29	6				
592	4						

Auftragnehmer: Knieper + Partner - Kaiserin-Augusta-Allee 101 - 10553 Berlin - knieper-partner@t-online.de

Bearbeitung: galasearch GbR - Pehlitz 6 - 16230 Chorin: Dipl.-Ing. L. Sepke - sepke@galasearch.de

Rahmenplan Freiraumentwicklung Mahlow Dorf



1 Ausgangslage

Der Maßnahmeraum 2 umfasst den Dorfkern von Mahlow von der Marienfelder Straße im Westen bis zur Dorfkirche im Osten. Durch die neue Trasse der L76 besteht die Möglichkeit, den Dorfkern von Mahlow neu zu definieren. Die Planungen für die Reduzierung des Straßenquerschnittes sind parallel zu diesem Konzept angelaufen. Derzeit sind die Seitenräume, das Straßenprofil und sogar der Anger noch stark auf die alte Funktion als „Ort des Durchganges“ zugeschnitten. Der öffentliche Raum wird stark von teils mächtigen "Sichtschutz-Koniferen" bestimmt. Die Baumreihe auf der nördlichen Seite der Dorfstraße sind nicht erhaltenswürdig. Das Potenzial der Wasserflächen wird nicht ausgeschöpft.

2 Entwicklungsziele

Kernziel der Maßnahmevorschläge ist die Definition des öffentlichen Raumes im Dorfkern von Mahlow als Aufenthaltsraum. Eingesetzt werden regionaltypische Gestaltungselemente und Materialien zur Entwicklung der lokalen Identität. Im Zuge der Straßenbauarbeiten werden die Erneuerung der nördlichen Baumreihe, die Gestaltung der "Spange" zwischen Kirche und Schule als dörfliche Mischverkehrsfläche sowie die Optimierung des Gehwegeverlaufes realisiert. Das Konzept konzentriert sich entsprechend auf die ästhetische Aufwertung des Regenrückhaltebeckens mit der angrenzenden Angerfläche, die Gestaltung des Übergangsbereichs zwischen Dorfteich und Anger sowie dem gemeinsamen Entreébereich für Friedhof und "Landschaftspark Mahlow".

3 Maßnahmen

- 8 Gestaltung de Regenrückhaltebeckens als attraktive Wasserfläche
- 9 Herrichten der Angerfläche als freie Rasenfläche
- 10 Aufwertung des Entreés von Friedhof und "Landschaftspark". Anlage von KFZ-Stellplätzen auf Teilen der sog. Friedhofserweiterungsfläche (nicht Bestandteil der Kostenschätzung).

Sonstige Hinweise:

1. Die Realisierung ist mit Ausnahme der Friedhofserweiterung auf Gemeindeflächen möglich.
2. Ein Bürgerbeteiligungsverfahren sollte durchgeführt werden.

4 Kostenschätzung

Position	Leistung	Menge	EP (1)	GP
8.1	Vertiefung der östlichen Hälfte des Beckens + punktueller Abflachung der Uferböschung	300 m ²	29,00	8.700
8.2	Fällung von Fichten + Eschen-Ahorn	6 St	100,00	600
8.3	Punktueller Bepflanzung d. Uferbereichs	50 m ³	20,00	1.000
8.4	Erneuerung Parkbank einschl. Abfallbehälter	1 St	1.250,00	1.250
9.1	Rodung von Koniferen	8 St	200,00	1.600
9.2	Erziehungsschnitt Essigbaum (Schirmform)	2 St	350,00	700
9.3	Beseitigung von Einbauten	psch.		1.000
9.4	Wiederherrichten der Rasenfläche	2.000 m ²	1,00	2.000
9.5	Staudenmischpflanzung	230 m ²	40,00	9.200
10.1	Rückbauarbeiten (Müllplatz, Tore, Zäune)	psch.		3.000
10.2	Unterflur Müllcontainer (3-Kammer-System, 5m ³)	2 St	11.000,00	22.000
10.3	Neue Durchfahrtsperre Klinkerpfeiler/Klapppoller	psch.		8.000
10.4	Pflanzung v. "Torbäumen"	2,00 St	400,00	800
10.5	Bewässerung von Baumpflanzungen	2,00 St	100,00	200
Gesamtkosten Maßnahmen:				60.050
Planungsleistungen LP 3/5-8:				11.800
Gesamtkosten Vorhaben:				71.850

(1) Alle Preise in € inkl. Umsatzsteuer und ohne evtl. Grundstückskosten

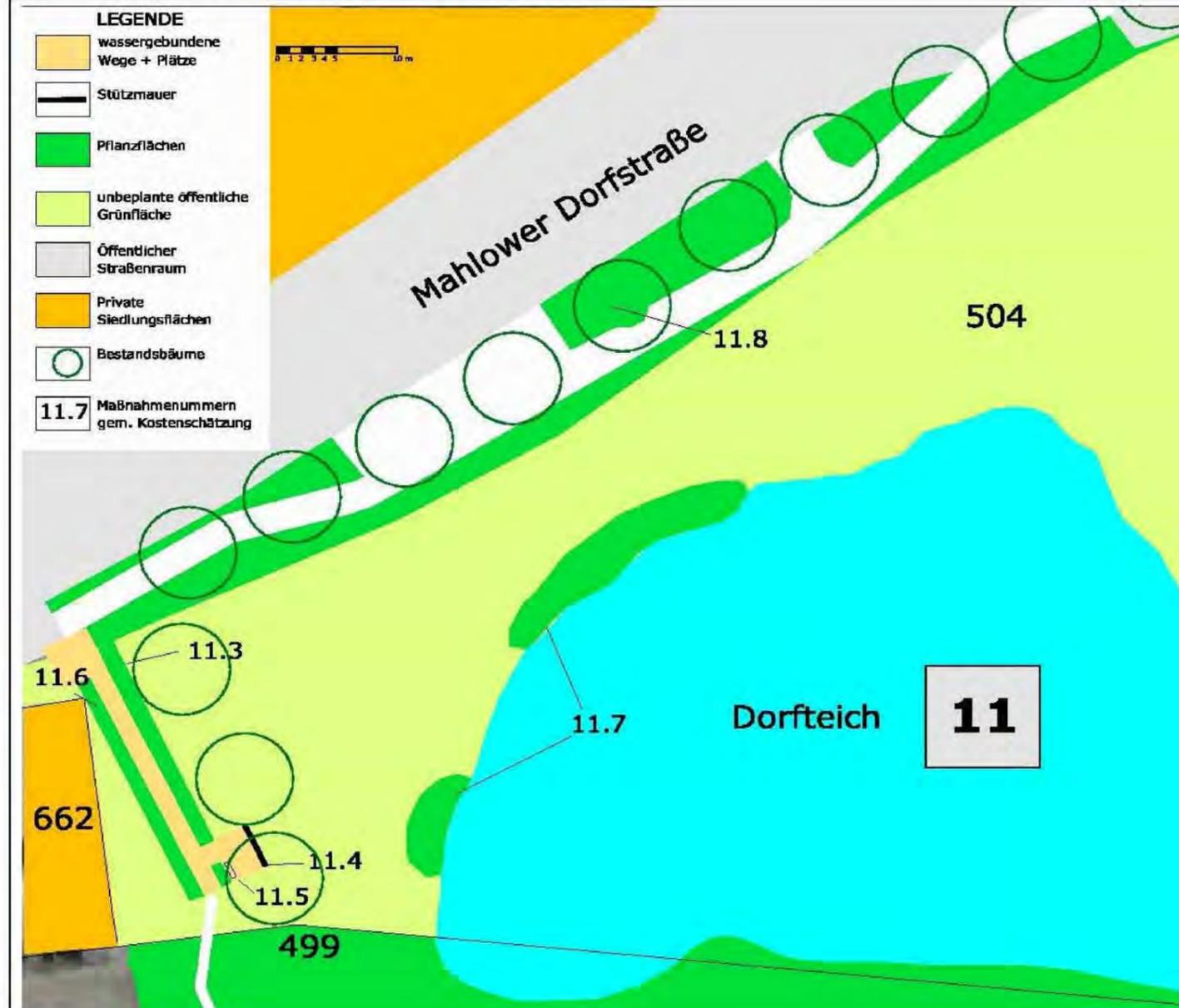
EIGENTÜMERSTRUKTUR: ausschließlich gemeindeeigene Flächen

Flurstück	Eigentümer	Flurstück	Eigentümer	Flurstück	Eigentümer	Flurstück	Eigentümer

Auftragnehmer: Knieper + Partner - Kaiserin-Augusta-Allee 101 - 10553 Berlin - knieper-partner@t-online.de

Bearbeitung: galasearch GbR - Pehlitze 6 - 16230 Chorin: Dipl.-Ing. L. Sepke - sepke@galasearch.de

Rahmenplan Freiraumentwicklung Mahlow Dorf



1 Ausgangslage

Der Maßnahmenraum 2b umfasst den Bereich zwischen dem Nordufer des Dorfteichs und dem östlichen Ortsrand von Mahlow. Als "Empfangsraum" kommt dem Ort eine besondere Bedeutung zu. Die Renaturierung des Dorfteichs mit erlebbarer Wasserfläche und das vorhandene Staudenbeet bilden diese Bedeutung bereits ab. Unglücklich ist die zweigeteilte Führung des Gehweges in diesem Bereich, die aber bereits im Zuge der Straßenbaumaßnahme zusammengeführt wird. Gestalterisch ungelöst ist die verschämte Anbindung des straßenbegleitenden Fußweges an den westlich vom Dorfteich verlaufenden Rundweg, der im Wesentlichen auf Privatgelände liegt und geduldet wird.

2 Entwicklungsziele

Gestalterische Hauptaufgabe ist die Definition des Übergangs vom Dorfanger zum Rundweg des Dorfteichs. Der Bereich muss als Aufenthaltsraum erkennbar werden und den Zugang zum Rundweg als legitime Nutzungsoption kennzeichnen. Erforderlich ist die Auflichtung des Areals insbesondere durch die Rohdung von Eschen-Ahornen und einigen Großsträuchern. Der vorhandene Sitzplatz sollte formalisiert und zu einem "Platz im Grünen" mit Blick über den Teich werden. Im Bereich der beiden Teichblickachsen wird das Uferröhricht durch Pflanzung von standortgerechten, heimischen Stauden visuell bereichert. Das vorhandene Staudenbeet wird im Zuge der Straßenbauarbeiten vermutlich Schäden davontragen bzw. auch mehr Fläche einnehmen. Ergänzungspflanzungen sind vorzusehen.

3 Maßnahmen

- 11 Aufwertung des Bereichs zwischen Dorfteich und Dorfstraße

Sonstige Hinweise:

- Die Realisierung der Maßnahmen ist auf gemeindeeigenen Flächen möglich.
- Der Grundeigentümer des geduldeten Rundweges sollte im Vorfeld eingebunden werden.
- Der Ortsbeirat wird in den weiteren Planungsprozess eingebunden.

4 Kostenschätzung

Position	Leistung	Menge	EP (1)	GP
11.1	Rohdung von Eschen-Ahornen und Großsträuchern	15 St	200,00	3.000
11.2	Flächenplanum	300 m ²	4,00	1.200
11.3	Wassergebundene Platz- u. Wegeflächen	100 m ²	50,00	5.000
11.4	Böschungsmauer	8 m	250,00	2.000
11.5	Erneuerung Parkbank einschl. Abfallbehälter	4 St	1.250,00	5.000
11.6	Pflanzenarbeiten in Platznebenflächen	200 m ²	30,00	6.000
11.7	Punktueller Bepflanzung d. Uferbereichs	50 m ³	20,00	1.000
11.8	Staudenmischpflanzung (straßenbegleitend)	210 m ²	30,00	6.300
Gesamtkosten Maßnahmen:				29.500
Planungsleistungen LP 3/5-8:				6.000
Gesamtkosten Vorhaben:				35.500

(1) Alle Preise in € inkl. Umsatzsteuer und ohne evtl. Grundstückskosten

EIGENTÜMERSTRUKTUR: die Grundstücke befinden sich ausschließlich in Gemeindeeigentum

Flurstück	Eigentümer	Flurstück	Eigentümer	Flurstück	Eigentümer	Flurstück	Eigentümer
504	Gemeinde						

Auftragnehmer: Knieper + Partner - Kaiserin-Augusta-Allee 101 - 10553 Berlin - knieper-partner@t-online.de

Bearbeitung: galasearch GbR - Pehlitz 6 - 16230 Chorin: Dipl.-Ing. L. Sepke - sepke@galasearch.de

Rahmenplan Freiraumentwicklung Mahlow Dorf



1 Ausgangslage

Der unmittelbar nördlich und westlich an den Recycling-Standort anschließende Landschaftsraum ist derzeit eine suburbane Brachfläche mit Ablagerungen von Bodenmaterialien und neophytischer Spontanvegetation. Dazu hat sich der Gewerbebetrieb einen nennenswerten Teil des Raumes einverleibt und eingefriedet. Zwischen Gewerbehof und Deponiekörper verläuft ein Teilabschnitt des Rundweges um die Deponie. Eine feuchte Senke dient Kindern als Naturaneignungsfläche. Nördlich der Deponie verläuft ein gemeindeeigener Grundstücksstreifen, der stark vom Eschen-Ahorn verbuscht ist und derzeit nur sehr beschwerlich durchquert werden kann.

2 Entwicklungsziele

Die Anlage eines Wanderweges nördlich des Gewerbehofes ist ein sehr wichtiger Lückenschluss im lokalen Wegenetz, der einen anregenden Rundweg südlich der Dorflage ermöglichen würde. Hierzu sind umfangreiche Entbuschungsmaßnahmen erforderlich. Zur Abgrenzung zum Gewerbehof ist eine Baumhecke aus gebietsheimischen Gehölzen sinnhaft. Nach Norden sollte die Blickachse auf den ansprechenden Dorfrand weitgehend offen gehalten werden. Die vom Gewerbehof illegal genutzten Flächen sind von diesem zu beräumen und der Zaun zurückzulegen. Vorhandene Bodenablagerungen werden zur sanften, naturhaft anmutenden Geländemodellierung genutzt. Dabei sollten auch weitere Feuchtsenken angelegt werden. Der vorhandene Wanderweg muss nach Abschluss der Bodenbewegungen wiederhergestellt werden.

3 Maßnahmen

- 12 Anlage eines Wanderweges nördlich des Recycling-Hofes
- 13 Freimachung und Neugestaltung des Raumes zwischen Recycling-Hof und Deponie

Sonstige Hinweise:

1. Die Realisierung der Maßnahmen ist überwiegend auf gemeindeeigenen Flächen möglich. Allerdings laufen Teile des neuen Wanderweges über zwei Privatgrundstücke.
2. Die Kostenschätzung geht davon aus, dass der Gewerbehof die Kosten für die Freimachung des illegal genutzten Teils des Flurstücks 335 trägt.
3. Die Unter Naturschutzbehörde ist in die Maßnahmekonzeptionierung einzubeziehen.

4 Kostenschätzung

Position	Leistung	Menge	EP (1)	GP
12.1	Beseitigung sämtlicher Eschen-Ahorne	6.000 m ²	5,00	30.000
12.2	Vegetation/Oberboden ca. 1,0 m breit und 10 cm tief abtragen, mit Kies 0/22 auffüllen, verdichten	400 m ²	14,00	5.600
12.3	Anlage Baumhecke 0,5 St/m ²	500 m ²	4,00	2.000
12.4	Wildschutzzäunung	330 m	37,00	12.210
12.5	Schaffung Sitzgelegenheit	5 St	1.250,00	6.250
13.1	Geländemodellierung d. Bodenab- und -Auftrag	9.000 m ³	5,00	45.000
13.2	Aussaats Landschaftsrasen (Regionalsaatgut)	9.000 m ²	0,73	6.533
13.3	4 Schnitte Landschaftsrasen, Mähgut abfahren	9.000 m ²	0,50	4.500
Gesamtkosten Maßnahmen:				112.093
Planungsleistungen LP 3/5-8:				19.000
Artenschutzgutachten:				3.500
Gesamtkosten Vorhaben:				134.593

(1) Alle Preise in € inkl. Umsatzsteuer und ohne evtl. Grundstückskosten

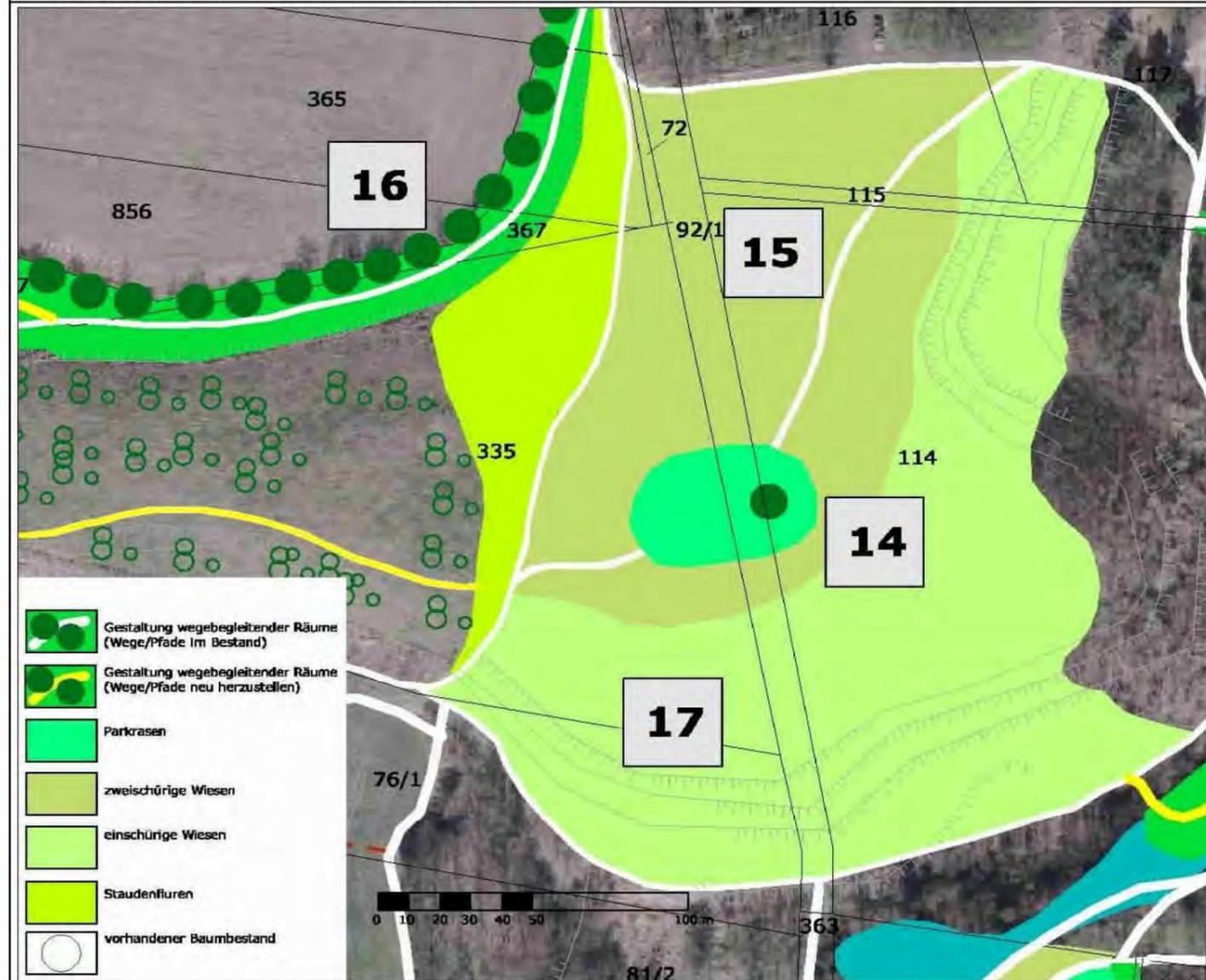
EIGENTÜMERSTRUKTUR: überwiegend gemeindeeigene Flächen

Flurstück	Eigentümer	Flurstück	Eigentümer	Flurstück	Eigentümer	Flurstück	Eigentümer
856	8						
367	9						

Auftragnehmer: Knieper + Partner - Kaiserin-Augusta-Allee 101 - 10553 Berlin - knieper-partner@t-online.de

Bearbeitung: galasearch GbR - Pehlitz 6 - 16230 Chorin; Dipl.-Ing. L. Sepke - sepke@galasearch.de

Rahmenplan Freiraumentwicklung Mahlow Dorf



1 Ausgangslage

Der Maßnahmenraum umfasst im Wesentlichen den eigentlichen Deponie-Körper. Die aufgrund der sanften Formgebung und landschaftsgerechter Proportionierung naturhaft anmutende Erhebung bietet einen sehr schönen Ausblick auf die weite Landschaft und den historischen Dorfkern Mahlows. Das Gelände wird von Reitern, Radfahrern, Läufern und Spaziergängern genutzt. Im Süden und Osten geht die Wiesenlandschaft über savannenartige Robinienhaine gleitend in dichtere Waldformationen über. Der westliche Teil des Deponiekörpers wurde aufgeforstet und ist eingezäunt. Die Fläche ist erst mittelfristig der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

2 Entwicklungsziele

Die Grundstruktur der zusammenhängend zu betrachtenden Maßnahmeräume 3a - 3c hat landschaftsparkartige Qualitäten, die es durch eine klarere Akzentuierung der Raumeinheiten stärker herauszuarbeiten gilt. Konfliktfreie Naturerfahrung und Landschaftserleben für Radfahrer, Reiter und Spaziergänger ist das Kernziel. Kindern wird ein informeller Ort der kreativen Selbsterneuerung von Natur geboten. Den Rahmen im Raum 3c bildet hierfür vorrangig die Definition einer erkennbar gewollten, aber nicht gebauten Zielmarke am Aussichtspunkt auf der Kuppe. Die sinnliche Wahrnehmungsvielfalt der Erhebung wird durch ein abgestuftes Mahdregime verstärkt, das unterschiedliche Vegetationszonen entstehen lässt. Wichtig ist die Beseitigung von Störfaktoren wie den Herden neophytischer Stauden und Sträucher sowie altern Zaunanlagen. Das spontan entstandene Wegenetz muss nicht zwingend ergänzt oder baulich ertüchtigt werden.

3 Maßnahmen

- 14** Gestaltung des Aussichtspunktes z.B. mit Picknick-Wiese/Solitärbaum/Findlingen/Rundbank
- 15** Entwicklung von Staudenfluren, ein und zweischürigen Magerwiesen
- 16** Beseitigung alter Zaunreste
- 17** Beseitigung invasiver, neophytischer Stauden und Sträucher

Sonstige Hinweise:

1. Die Realisierung der Maßnahmen ist teilweise auf gemeindeeigenen Flächen möglich. Insgesamt sind 5 weitere Eigentümer betroffen.
2. Das vorgeschlagene Wiesen-Mahdregime ist prinzipiell auch als naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahme bewertbar. Die Einbindung der UNB erscheint sinnvoll.
3. Ein Bürgerbeteiligungsverfahren zur Ausstattung mit Rast-/Aussichtsplätzen ist zu empfehlen.

4 Kostenschätzung

Position	Leistung	Menge	EP (1)	GP
14.1	Gestaltungsmaßnahmen Aussichtspunkt	pauschal		10.000
14.2	Rasenmähd, 8 Schnitttermine/a, Mähgut abfahren	1.000 m ²	2,50	2.500
15.1	Wiesenmähd, zweischürig, Mahdgut abfahren	19.000 m ²	0,50	9.500
15.2	Wiesenmähd, einschürig, Mahdgut abfahren	25.000 m ²	0,25	6.250
16.1	Rückbau alter Zaunelemente	75 m	15,00	1.125
17.1	Beseitigung neophytischer Stauden/Sträucher	150 m ²	33,33	5.000
Gesamtkosten Maßnahmen:				34.375
Planungsleistungen LP 3/5-8:				6.000
Gesamtkosten Vorhaben:				40.375

EIGENTÜMERSTRUKTUR: überwiegend gemeindeeigene Flächen

Flurstück	Eigentümer	Flurstück	Eigentümer	Flurstück	Eigentümer	Flurstück	Eigentümer
116	10	114	12				
115	Gemeinde	117	13				
335	Gemeinde	71	17				
72	Gemeinde						
367	9						
76/1	11						

(1) Alle Preise in € inkl. Umsatzsteuer und ohne evtl. Grundstückskosten

Auftragnehmer: Knieper + Partner - Kaiserin-Augusta-Allee 101 - 10553 Berlin - knieper-partner@t-online.de

Bearbeitung: galasearch GbR - Pehlitz 6 - 16230 Chorin: Dipl.-Ing. L. Sepke - sepke@galasearch.de

Rahmenplan Freiraumentwicklung Mahlow Dorf



1 Ausgangslage

Der Maßnahmeraum 3c bereichert die landschaftsparkartige Qualitäten des Gesamttraumes 3 um die waldartige Situationen nördlich des Musikerviertels und um eine offene Weidelandschaft zwischen diesem "Wald" und Mahlow-Dorf. Insbesondere der Waldbereich wird umfänglich als informeller Spielraum von Kindern und Jugendlichen genutzt. Ein nicht unerheblicher Teil des Wegenetzes geht auf den intensiven Reitbetrieb zurück. Das Miteinander von Radfahrern, Spaziergängern, Hundeführern und Reitern scheint nicht immer konfliktfrei zu verlaufen. Dennoch sieht das Konzept kein Trennsystem vor. Es sollten eher kommunikative Maßnahmen zur Förderung gegenseitiger Rücksichtnahme und Verständnis entwickelt werden.

2 Entwicklungsziele

Der "Musiker-Wald" spielt bei der Inszenierung des Landschaftserlebens eine zentrale Rolle. Vom östlichen Dorfrand über die offene Weidelandschaft kommend, taucht man in den Schutz des Waldes ein, um am anderen Ende wieder in die lichte Wiesenflur der "Mahlower Höhe" entlassen zu werden. Um dieses Erlebnis zu intensivieren, werden innerhalb des "Musiker-Waldes" Bewegungskorridore durch die punktuelle Entwicklung „naturidentischer“ Vegetationsbilder inszeniert. Dabei wird auf vorhandenen Vegetationsstrukturen aufgebaut, die durch Einbringen standortgemäßer, heimischer Stauden und Sträucher zu glaubwürdigen, wie natürlich entstandene Pflanzengesellschaften geformt werden. Diese „Inseln der Naturhaftigkeit“ erinnern einerseits an den menschengemachten Verlust landschaftlicher Schönheit und Vielfalt, sind aber gleichzeitig auch ein Zeichen der Möglichkeit, diese zurückzugewinnen. Auch die Umsetzung dieser Maßnahme kann man sich bei fachlicher Anleitung gut als bürgerschaftlichen Prozess oder gar als soziales Kunstwerk denken. Der Wanderweg durch die Weidelandschaft wird durch Gehölzpflanzungen aufgewertet, die auch die Anforderungen an naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahme erfüllen.

3 Maßnahmen

- 18 Neuanlage "Schluchtenpfad" einschl. Beseitigung Müllkippe
- 19 Neuanlage "Maiglöckchenpfad"
- 20 Wegebegleitende Gehölzpflanzungen

Sonstige Hinweise:

1. Neben Gemeindeflächen sind Flächen von 10 weiteren Privateigentümern betroffen.

4 Kostenschätzung

Position	Leistung	Menge	EP (1)	GP
18.1	Fällung von Bäumen zur Freimachung der Trasse	10 St	100,00	1.000
18.2	Vegetation/Oberboden ca. 1.0 m breit und 10 cm tief abtragen, mit Kies 0/22 auffüllen, verdichten	250 m ²	14,00	3.500
18.3	Beseitigung Müllkippe	75 m ³	150,00	11.250
18.4	Entwicklung naturidentischer Vegetationsflächen	100 m ²	20,00	2.000
19.1	Pfad anlegen (wie Pos. 18.2 in 0,8 m Breite)	120 m ²	14,00	1.680
19.2	Entwicklung naturidentischer Vegetationsflächen	1.000 m ²	15,00	15.000
20.1	Baumpflanzungen STU 12/14	25 St	290,00	7.250
20.2	Entwicklungspflege inkl. Bewässerung	25 St	70,00	1.750
Gesamtkosten Maßnahmen:				43.430
Planungsleistungen LP 5-8:				9.000
Gesamtkosten Vorhaben:				52.430

(1) Alle Preise in € inkl. Umsatzsteuer und ohne evtl. Grundstückskosten

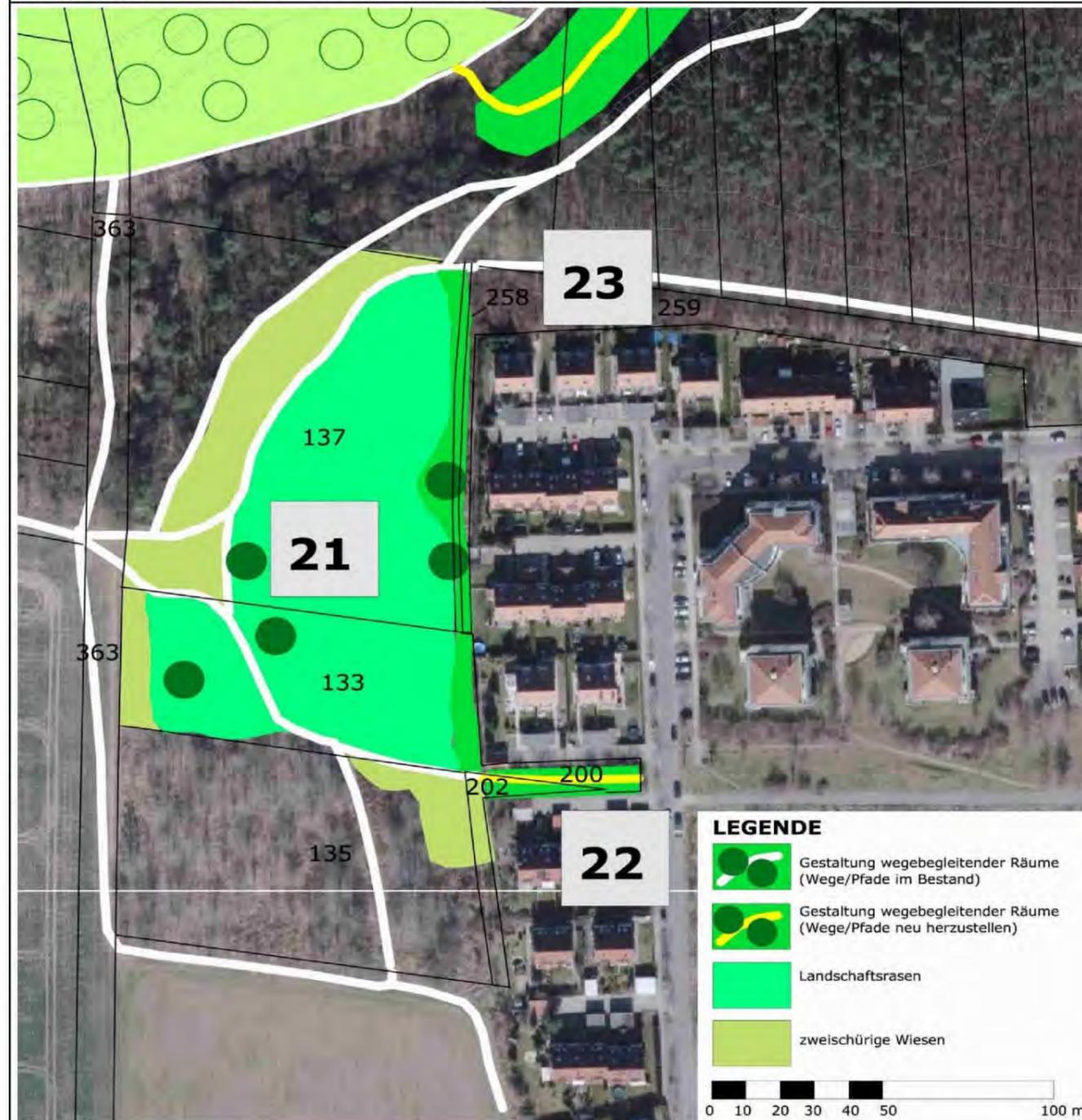
Auftragnehmer: Knieper + Partner - Kaiserin-Augusta-Allee 101 - 10553 Berlin - knieper-partner@t-online.de

Bearbeitung: galasearch GbR - Pehlitz 6 - 16230 Chorin: Dipl.-Ing. L. Sepke - sepke@galasearch.de

EIGENTÜMERSTRUKTUR

Flurstück	Eigentümer	Flurstück	Eigentümer	Flurstück	Eigentümer	Flurstück	Eigentümer
97	14	101	16	108	19	120	21
98	14	103	17	110	9	121	21
99	14	109	17	111	9	113	22
102	14	105	18	112	21	128	23
104	14	106	19	118	21		
100	15	107	19	119	21		

Rahmenplan Freiraumentwicklung Mahlow Dorf



LEGENDE

- Gestaltung wegebegleitender Räume (Wege/Pfade im Bestand)
- Gestaltung wegebegleitender Räume (Wege/Pfade neu herzustellen)
- Landschaftsrasen
- zweischürige Wiesen

0 10 20 30 40 50 100 m

EIGENTÜMERSTRUKTUR:

Flurstück	Eigentümer	Flurstück	Eigentümer	Flurstück	Eigentümer	Flurstück	Eigentümer
137	21	135	Gemeinde				
133	24						
202	Gemeinde						
200	Gemeinde						
258	Gemeinde						
259	Gemeinde						

1 Ausgangslage

Dieser Raum bietet sich aufgrund seiner unmittelbaren Siedlungsrandlage gut als Ort informeller Bewegungsflächen an. Dies gilt insbesondere für den von ruderalen Staudenfluren eingenommenen nördlichen Bereich. Der südliche, gemeindliche Teil ist von dichten Gehölzgruppen aus überwiegend neophytischen Baumarten bestanden.

2 Entwicklungsziele

Die nördliche Teilfläche bietet sich aufgrund ihrer unmittelbaren Siedlungsrandlage gut als Ort informeller Bewegungsflächen an. Der Ort fungiert als wichtiger Start- und Endpunkt für die Freiraumerkundung der Bürger des Musikerviertels. Das Konzept sieht eine an der Formgebung der vorhandenen Pfade orientierte, zentrale Landschaftsrasenfläche vor. Diese kann multifunktional als Ruhezone mit Blick in die Weiten der Agrallandschaft oder als Ort für Bewegungsspiele fungieren. Einzelne Bäume spenden Schatten und strukturieren den Raum. Entlang der Siedlungskante rahmt eine Baumhecke die Fläche ein. In den Randbereichen werden die vorhandenen Ruderalfluren zweimal jährlich gemäht. Wesentlich ist die Öffnung des derzeit kaum nutzbaren Zugangsweges in das Musikerviertel. Das Thema Sport und Bewegung wird entlang des Weges zwischen südlichem Waldrand und Musikerviertel durch einen Trimm-Dich-Pfad aufgegriffen. Die südliche, gemeindliche Teilfläche ließe sich nur mit größerem Aufwand und Eingriffen in Natur und Landschaft einer intensiveren Nutzung zuführen. Es erscheint sinnvoller, diese Fläche unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten aufzuwerten und z.B. für Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

3 Maßnahmen

- 21** Anlage multifunktionale Bewegungs- und Aufenthaltsfläche
- 22** Öffnung der Wegeverbindung zwischen Musikerviertel und Landschaft
- 23** Errichtung Trimm-Dich-Pfad

Sonstige Hinweise:

1. Neben Gemeindeflächen sind Flächen von 10 weiteren Privateigentümern betroffen.
2. Ein Bürgerbeteiligungsverfahren sollte unbedingt durchgeführt werden.

4 Kostenschätzung

Position	Leistung	Menge	EP (1)	GP
21.1	Aufwuchs mähen und abfahren	9.000 m ²	0,25	2.250
21.2	Landschaftsrasenfläche umpflügen (20 cm)	9.000 m ²	0,40	3.600
21.3	Planum Landschaftsrasenfläche	9.000 m ²	1,00	9.000
21.4	Aussaats Landschaftsrasen	9.000 m ²	0,70	6.300
21.5	Rasenmäh, 8 Schnitte/a, Mähgut abfahren	1.000 m ²	2,50	2.500
21.6	Wiesenmäh, zweischürig, Mähgut abfahren	3.500 m ²	0,50	1.750
21.7	Wassergebundene Wegeflächen herstellen	250 m ²	35,00	8.750
21.8	Schaffung Sitzgelegenheit	4 St	1.250,00	5.000
21.9	Anlage Baumhecke 0,5 St/m ²	1.000 m ²	5,00	5.000
21.10	Baumpflanzungen STU 12/14	5 St	350,00	1.750
21.11	Entwicklungspflege inkl. Bewässerung	5 St	150,00	750
22.1	Rodung von Sträuchern	50 m ²	9,00	450
22.2	Wassergebundene Wegeflächen m. Einfassung	50 m ²	50,00	2.500
23.1	Rodung von Sträuchern	10 m ²	9,00	90
20.1	Vorbereitung Aufstellfläche	10 m ²	10,00	100
20.2	Aufstellung Trimm-Dich-Geräte	pauschal		10.000
Gesamtkosten Maßnahmen:				59.790
Planungsleistungen LP 3/5-8:				11.000
Gesamtkosten Vorhaben:				70.790

(1) Alle Preise in € inkl. Umsatzsteuer und ohne evtl. Grundstückskosten

Auftragnehmer: Knieper + Partner - Kaiserin-Augusta-Allee 101 - 10553 Berlin -
knieper-partner@t-online.de

Bearbeitung: galasearch GbR - Pehlitz 6 - 16230 Chorin: Dipl.-Ing. L. Sepke - sepke@galasearch.de

Rahmenplan Freiraumentwicklung Mahlow Dorf
 Auswertung Bürgerbeteiligung

Bürger-Vorschläge			Bearbeitungshinweise Knieper + Partner		
Nr.	Maßnahmevorschlag	Verortungsvorschlag	Relevanz Freiraum	Realisierbarkeit	Bemerkungen
1	Lärmschutz L76				
1.1	Lärmschutzwall	Mahlow Dorf, westlicher Dorfrand	gegeben	z.Z. fehlende Flächenverfügbarkeit	Hohe Lärmbelastung subjektiv gegeben. S. Vorschlag 1.2
1.2	"Lärmschutzwald" mit parkartiger Gestaltung, Naturbeobachtung	Nördlich L76 (östl. Lichtenrader Str.)	gegeben	z.Z. fehlende Flächenverfügbarkeit. In Verbindung mit sanfter Geländemodulation technisch unproblematisch.	Hohe Lärmbelastung subjektiv gegeben. Insbesondere psychologischer Effekt zu erwarten.
1.3	"Waldblicker Wiesengrund"	Nördlich L76 (westl. Lichtenrader Str.)	gegeben	z.Z. fehlende Flächenverfügbarkeit. Konflikt mit LSG und FNP.	Entwicklung v. Waldflächen entlang L76 als psychologisch wirksame Barriere zur L76 ist auch ohne diesen Vorschlag vorgesehen.
2	Möblierung				
2.1	Abfallbehälter a.d. Parkbank	zw. Teltower Str. 5 u. Seebad	gegeben	unproblematisch	Müllablagerungen wirken stark negativ und ließen sich an dieser Stelle einfach vermeiden.
2.2	Rundbank	Deponie-Kuppe	gegeben	unproblematisch	Wichtiger Zielpunkt mit potenzieller sozialer Relevanz
2.3	Sitzbänke + Picknick-Plätze	an Aussichtspunkten	gegeben	soweit Flächen im Eigentum der Gemeinde unproblematisch	Sitzmöglichkeiten an Aussichtspunkten sind sinnvoll und unaufwändig. Die Gemeinde sollte aber keine "Aufenthalts-Infrasstruktur" in der Landschaft unterhalten. Subtile, informelle Angebote sind zu bevorzugen

Bürger-Vorschläge			Bearbeitungshinweise Knieper + Partner		
Nr.	Maßnahmevorschlag	Verortungsvorschlag	Relevanz Freiraum	Realisierbarkeit	Bemerkungen
3	Spiel				
3.1	Abenteuerspielplatz		gegeben	offizielle Spielplätze nur im Siedlungsbereich realisierbar.	Der Untersuchungsraum bietet vielfältige Möglichkeiten für Kinder, sich im freien Spiel Natur anzueignen. Diese werden auch intensiv genutzt. Solche informellen, selbstinterpretierbaren Spiel-Optionen sind besonders förderungswürdig.
3.2	Erlebnisbauernhof		eingeschränkt	Fehlende Flächenverfügbarkeit. In Trägerschaft der Gemeinde anspruchsvolles Ziel.	Vorschlag lässt sich im Rahmen des Freiraumkonzeptes nicht vertiefen. Sinnvoll erscheint v.a. die Anbindung an entsprechende Privat-Akteure und ggf. deren Unterstützung durch die Gemeinde.
3.3	Freie Bewegungsflächen	Deponiekörper	gegeben	bereits vorhanden	Die Offenheit des Landschaftsraumes für vielfältige Aneignungsformen sollte der Leitgedanke der Entwicklung sein.
3.4	Rodelbahn	Deponiekörper	gegeben	prinzipiell vorhanden	Im Grunde keine gesonderten Maßnahmen der Gemeinde erforderlich. Es scheinen informelle Verbotserwartungen zu bestehen, die eher ein kommunikatives Problem darstellen würden.
4	Fitness/Gesundheit				
4.1	Inline-Skating-Bahn		gegeben	erheblicher, genehmigungspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft. Kostenintensiv in Bau und Unterhaltung	Prinzipiell sicher aufregender Rundkurs realisierbar. Es sind aber Konflikte mit Spaziergängern, Radfahrern, Reitern, Hundeführern zu erwarten. Die erforderliche Trennung der Bewegungssysteme führt zu einer deutlichen Zunahme der gebauten Infrastruktur im Landschaftsraum.
4.2	Trimm-Dich-Angebote		gegeben	Auf Gemeindeflächen möglich.	Investitionsbedarf überschaubar. Wartung und Sicherheitsverantwortung liegt bei der Gemeinde.
4.3	Schwimmbecken/Therapie-Schwimmhalle		nicht gegeben		

Bürger-Vorschläge			Bearbeitungshinweise Knieper + Partner		
Nr.	Maßnahmevorschlag	Verortungsvorschlag	Relevanz Freiraum	Realisierbarkeit	Bemerkungen
5	Hundenauslauf				
5.1	Eingezäunter Hundenauslaufbereich		gegeben	Flächenverfügbarkeit offen. Je nach Standort Einbindung von Forst-/Naturschutzbehörden erforderlich	Bedarf ist hoch. Es bietet sich eine Fläche im Bereich der ehemaligen Kiesgrube an.
6	Wegeverbindungen				
6.1	Wanderweg nördlich L76	Landwirtschaftsweg nördl. L76 - Lichtenrader Str. - Fließ - Waldrand	gegeben	Im Zuge der Herstellung des Waldstreifens entlang der L76 realisierbar. Flächenverfügbarkeit z.Z. nicht gegeben. UNB/Forst einbinden.	Schöner, wohnortnaher Rundweg für kurze Spaziergänge mit relativ geringem Aufwand herstellbar.
6.2	Forstliche Aufwertung "Musiker-Wald" u. Kultivierung v. Wanderwegen	Forstfläche nördlich Musikerviertel	gegeben	Flächenverfügbarkeit derzeit nicht gegeben.	Wichtige Maßnahme für das Landschaftserleben
6.3	Trennung v. Spazier-, Reit- und Fahrradwegen		gegeben	aufwändig.	Fußgänger- und Radverkehr wird in der offenen Landschaft nur ausnahmsweise getrennt. Derzeit kein erhebliches Konfliktpotenzial erkennbar. Die Koexistenz von Reitwegen und Wanderwegen ist über Absprachen mit dem Reitbetrieb zu sichern.
6.4	Bohlenweg	Sumpfbereich zwischen Seebad und Graben	gegeben	erscheint naturschutzrechtlich nur schwer genehmigungsfähig.	
6.5	Verbindung von Wegen zu einem durchgehenden Wegenetz		gegeben	Flächenverfügbarkeit nur stellenweise gegeben. Beseitigung neophytischer Gehölze in größerem Umfang erforderlich. Einbindung UNB nötig.	Für das Landschaftserleben sehr wichtige Maßnahme.

Bürger-Vorschläge			Bearbeitungshinweise Knieper + Partner		
Nr.	Maßnahmevorschlag	Verortungsvorschlag	Relevanz Freiraum	Realisierbarkeit	Bemerkungen
7	Naturschutzmaßnahmen				
7.1	Ansitzstellen für Greifvögel	Deponieberg	gegeben	Auf Aufforstungsfläche Deponie vorhanden	Maßnahme ist für das Wohlergehen von Greifvögeln nicht notwendig. Ansitzstellen erhöhen aber die Wahrscheinlichkeit der Beobachtung von Greifvögeln.
7.2	Nisthilfen f. Eulen/Störche	Dorfkern	gegeben	Fachlich anspruchsvoll. Evtl. in Kooperation mit lokalen Naturschutzvereinen realisierbar.	Storchennester sind Höhepunkte des dörflichen Naturerlebens. Der Landschaftsraum scheint aber als Storch-Lebensraum deutlich suboptimal zu sein, weshalb der Maßnahmeerfolg zweifelhaft ist.
7.3	Heckenpflanzung an Wegen		gegeben	Flächenverfügbarkeit erforderlich.	Wichtige Maßnahme für die Landschaftsgestaltung.
7.4	Streuobstwiese		gegeben	Auf Gemeindeflächen prinzipiell einfach realisierbar. Problematisch ist erfahrungsgemäß die langfristige Pflege der Obstbäume.	Streuobstwiesen auf öffentlichen Flächen erzielen selten befriedigende Ergebnisse.

Berlin, 20.04.2016

Bearbeitung:

Büro Knieper + Partner