

Gemeinde Kleinmachnow  
Adolf- Grimme- Ring 10  
14532 Kleinmachnow

**Textbebauungsplan  
mit integrierter Grünordnung  
1. Änderung KLM-BP-010 „Musikerviertel“**

**- Begründung -**

**Planverfasser:** Gemeinde Kleinmachnow  
Fachbereich Bauen/Wohnen  
Sachgebiet Stadtplanung/Bauordnung

**Grünordnungsplanung:**  
BEMA Grünplanung  
Potsdamer Platz 9 b  
14548 Ferch  
Stand: Ursprungsplan KLM-BP-010 „Musikerviertel“

Kleinmachnow, 23.08.2010



## Begründung

zum Textbebauungsplan 1. Änderung KLM-BP-010 „Musikerviertel“  
vom 23.08.2010

### Gliederung:

<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>
<b>Planungsgegenstand .....</b>	<b>8</b>
VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT .....	8
PLANGEBIET .....	8
<i>Lage im Raum</i> .....	8
<i>Beschreibung des Plangebietes</i> .....	9
<i>Planerische Ausgangssituation</i> .....	11
<b>Planinhalt .....</b>	<b>13</b>
ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN .....	13
INTENTION DES PLANES .....	14
WESENTLICHER PLANINHALT .....	14
ABWÄGUNG, BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN .....	14
<i>Art der Nutzung</i> .....	14
<i>Maß der Nutzung</i> .....	17
<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>18</b>
AUSWIRKUNGEN AUF DIE PERSÖNLICHEN LEBENSUMSTÄNDE .....	18
AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT .....	18
<b>Verfahren .....</b>	<b>18</b>



## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2986) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-010 „Musikerviertel“ in Kleinmachnow.

## Geltungsbereich

**Der Bebauungsplan gilt für das Gebiet in der Gemarkung Kleinmachnow, begrenzt**

### 1. im Norden

durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 226 - 222, die Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 222 über die Flurstücke 203, 221 und 204 bis zur nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 43, die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 43, die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 215 vom Flurstück 43 bis zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 152, die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 152 und die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 152 - 174 der Flur 2,

### 2. im Osten

durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 174, die Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstückes 174 bis zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 215, die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 215 zwischen der Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 174 bis zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 176, die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 176 – 178, 234 - 237, 181 - 185, die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 212 zwischen der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 185 bis zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 206/2 und die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 206/2 der Flur 2 sowie

durch die Verlängerung der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 206/2 der Flur 2 über das Flurstück 107 bis zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 85, die nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 84 – 85, 22 und 121, die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 121, die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 82 zwischen der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 121 und der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 82, die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 82 - 79, die nördliche und östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 78/3 und die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 78/2 der Flur 3,

### 3. im Süden

durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 78/2, 78/1, 77, 76/2, 75/2, 74/2 und 73 - 66, die Verlängerung der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 66 über das Flurstück 124 bis zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 65, die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 65 - 60, die Verlängerung der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 60 über das

Flurstück 106 bis zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 20 und die südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 20, 7, 105 und 6 der Flur 3,

#### **4. im Westen**

durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 6, die westliche und nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 5, die östliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 4 - 1, die Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 4 - 1 über das Flurstück 103 der Flur 3 bis zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 225 der Flur 2

sowie

durch die südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 225 und 16, die südliche, östliche und nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 31 bis zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 17, die östliche und nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 17, die Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 17 über das Flurstück 225 bis zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 12, die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 12, die östliche und nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 11, die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 233/10, 9, 8, 230/7, 6 und 226 der Flur 2.

Die Angaben zu Flurstücken beziehen sich auf die Liegenschaftskarten des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Kataster- und Vermessungsamt, für die Gemarkung Kleinmachnow, Flur 2 und Flur 3 (Stand: 01.06.2010).

#### **Damit umfasst der Geltungsbereich in der Gemarkung Kleinmachnow**

die Flurstücke 6, 8, 9, 18 – 30, 32 – 56, 58 – 64, 65/1, 65/2, 66/1, 66/2, 67/1, 67/2, 68 – 71, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 74/1, 74/2, 75 – 123, 125 - 174, 176 -178, 181 - 185, 203 (teilweise, zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und der Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 222 zur nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 43), 204 (teilweise, zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und der Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 222 zur nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 43), 212 - 214, 215 (teilweise, zwischen der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 43 und der Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 174) 216 - 220, 221 (teilweise, zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und der Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 222 zur nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 43), 222 - 224, 225 (teilweise, zwischen der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 1 und der Verlängerung der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 18), 226, 230/7, 232, 233, 233/10 und 234 – 237, 238 der Flur 2

sowie

die Flurstücke 5 – 13, 14/1, 14/2, 15-17, 19 – 28, 30 – 53, 55 – 58, 60 – 73, 74/1, 74/2, 75/1, 75/2, 76/1, 76/2, 77, 78/1, 78/2, 78/3, 103 – 109, 112 – 119 und 124 (teilweise, zwischen Beethovenweg und der Verlängerung der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 65 nach Osten zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 66) der Flur 3.

**Zum Geltungsbereich gehören somit insbesondere folgende durch eine Hausnummer gekennzeichneten Grundstücke:**

(Stand

An der Stammbahn Nr. 163 - 207 (ungerade) und Nr. 190 – 220 (gerade),

Bachweg Nr. 1 - 18,

Beethovenweg Nr. 1 – 7 (ungerade) und Nr. 12 a - 49,

Brahmsweg Nr. 1 - 15,

Lortzingweg Nr. 1 - 16,

Mozartweg Nr. 2 – 20 (gerade),

Offenbachweg Nr. 1 - 14,

Richard-Strauss-Weg Nr. 1 - 11,

Rudolf-Breitscheid-Straße Nr. 21 – 69a (ungerade) und Nr. 34 - 74,

Schleusenweg Nr. 27 - 39,

Schubertweg Nr. 1 - 12 sowie

Tschaikowskiweg Nr. 2 - 8 (gerade) und Nr. 10 - 30.

## Planungsgegenstand

### Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung des Höhenbezugs für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen.

Der im Ursprungsplan als Anlage 3 aufgenommene Höhenplan wird als Bezugssystem für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen den topografischen Verhältnissen auf einigen Grundstücken im Plangebiet nicht mehr gerecht.

Mit fortschreitender Bautätigkeit und der damit verbundenen Detailvermessung im Plangebiet „Musikerviertel“ stellte sich insbesondere in den letzten Monaten, heraus, dass die im Höhenplan wiedergegebenen Bezugspunkte nicht in jedem Fall den gewollten Höhenbezug herstellen und die städtebaulich gewünschte Gebäudehöhe ermöglichen. So kann die tatsächliche Geländesituation auf dem Baugrundstück dazu führen, dass derzeit nur eine sehr eingeschränkte Bebauung möglich ist. Dies stellt für von der Problematik betroffene Grundstückseigentümer unzweifelhaft eine besondere Härte dar.

Die Möglichkeit, über die Befreiung von dieser Festsetzung des Bebauungsplanes bei Einzelfällen eine dem Grundstück entsprechende Höhe der Bebauung zu ermöglichen, scheidet aufgrund der Anzahl an betroffenen Grundstücken aus. Die Situation lässt sich durch die Erteilung von Befreiungen nicht sinnvoll lösen. Die Unschärfen des Höhenbezugs sind im Rahmen eines Änderungsverfahrens zu klären. Die schon bisher festgesetzten Höhen (Traufhöhe: 6,0 m, Firsthöhe: 9,0 m), werden unverändert beibehalten.

Die v. g. Änderung wird auch dazu genutzt eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, die festlegt, dass in reinen Wohngebieten die Zulassung von Mobilfunkanlagen auf Dächern oder als selbstständige bauliche Anlagen über die Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen wird.

Die Aufstellung des Planes ist erforderlich, um eine Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer bzgl. des Höhenbezugs im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung so weit wie möglich auszuschließen und bzgl. der Festsetzung zum Ausschluss von Mobilfunkanlagen das Orts- und Landschaftsbild zu bewahren.

### Plangebiet

#### Lage im Raum

Kleinmachnow bildet gemeinsam mit Stahnsdorf und Teltow einen Verflechtungsraum innerhalb des Landkreises Potsdam-Mittelmark in räumlicher Nachbarschaft zu zwei Oberzentren, der Bundeshauptstadt Berlin im Norden und der Brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam im Westen.

Die drei aneinandergrenzenden Gemeinden Kleinmachnow, Stahnsdorf und Teltow sind Teil eines Siedlungsbandes, das sich vom Berliner Bezirk Zehlendorf über Potsdam bis nach Werder erstreckt. Die Entfernung zu Potsdam beträgt 12 km, zum Stadtzentrum Berlins etwa 15 km.

Entgegen der Entwicklung der Nachbargemeinden zu Industriestandorten

Anfang des 20. Jahrhunderts ist Kleinmachnow vor allem ein Wohnort geblieben. Die Einwohnerzahl beträgt 19.590 bei einer Besiedlungsdichte von 1.645 Einw./qkm<sup>1</sup>.

Das Gemeindegebiet ist der naturräumlichen Haupteinheit „Teltow-Platte“ zuzuordnen. Die in der Weichseleiszeit entstandene ebene bis flachwellige Grundmoränenhochfläche Teltow liegt am südwestlichen Rand des Berliner Urstromtals und wird von diversen Toteislöchern überdeckt. Das Gemeindegebiet wird von den Schmelzwasserrinnen der Bäkeniederung, des Buschgrabentals und des Tartarengrunds durchzogen. Die durchschnittliche Höhenlage beträgt 40 bis 55 m ü.NHN (DHHN92).

Die Vegetation entspricht anthropogenen Bereichen mit einem umfangreichen Baumbestand. Überwiegend in der offenen Bauweise errichtet, wird Kleinmachnow stark von der den Ort umgebenden Landschaft geprägt. Sie reicht bis in den Innenbereich hinein, da der Bebauungszusammenhang noch häufig von Garten- und Waldgrundstücken unterbrochen wird.

Das Gemeindegebiet verfügt durch den Anschluss an die Bundesautobahn BAB 115 sowie den Teltowkanal als Bundeswasserstraße über eine hervorragende verkehrliche Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Die wichtigsten Straßenverbindungen nach Berlin sind die Karl-Marx-Straße bzw. Benschallee im Norden und der Zehlendorfer Damm bzw. die Machnower Straße im Nordosten. Die Hauptverbindung Kleinmachnows mit den Nachbargemeinden erfolgt Richtung Teltow über den Thomas-Müntzer-Damm bzw. die Warthestraße und Richtung Stahnsdorf über den Stahnsdorfer Damm bzw. die Wannseestraße und den Zehlendorfer Damm bzw. die Potsdamer Allee. Im Norden grenzt die zurzeit stillgelegte Trasse der Potsdamer Stammbahn an das Gemeindegebiet, die bis 1945 Potsdam mit Berlin verband. Eine Reaktivierung der Bahntrasse wird angestrebt.

### Beschreibung des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes 1. Änderung KLM-BP-010 ist ca. 27 ha groß und befindet sich im Norden der Gemeinde. Seine räumliche Ausdehnung wird markiert durch die nördlich angrenzende Stammbahntrasse, im Osten durch den Kleinmachnower Waldfriedhof und das Areal der Steinweg-Grundschule, im Süden durch den Bannwald und im Westen durch die Flächen von Neubauernsiedlung und Wasserwerk sowie die sich anschließende Autobahntrasse der BAB 115. Im Geltungsbereich liegen zwei Waldflächen (nördliche Verlängerung Schleusenweg, Fläche südlich Beethovenweg), Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bei dem aufgrund seiner heutigen Straßennamen „Musikerviertel“ genannten ehemaligen Zimmermannschen Gelände, Teil III A handelt es sich um ein Gebiet, dass in den dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts parzelliert worden ist. Die meisten Grundstücke sind zwischen 800 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup> groß und etwa 40-50 m tief. Davon unterscheiden sich zwei Bereiche an der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Straße An der Stammbahn mit kleineren, lediglich etwa 7-8 m breiten Parzellen für Reihenhäuser. Nach wie vor prägt die damals geschaffene Struktur das städtebauliche Erscheinungsbild.

---

<sup>1</sup> Stand Juli 2010

Die meisten Grundstücke wurden bereits in den dreißiger Jahren von der Siedlungsgesellschaft an private Eigentümer weiterveräußert und mit freistehenden Einzelhäusern bebaut. 1945 konnte die Bautätigkeit nach kriegsbedingter Unterbrechung nicht mehr an die frühere Dynamik anknüpfen. Kriegsauswirkungen und die politische Situation bremsten das Interesse an intensiverer Grundstücksnutzung, zumal die benachbarte Trasse der „Potsdamer Stammbahn“ ab 1961 von der DDR für die Grenzbefestigungen gegenüber dem Westteil Berlins genutzt wurde.

In den siebziger und achtziger Jahren bemühte sich der Rat der Gemeinde Kleinmachnow um die Förderung des Eigenheimbaus und bezog dabei auch das Musikerviertel ein. Die neuen Bauvorhaben sollten sich an den ursprünglichen Aufbauplänen orientieren. Vor allem entlang des Beethovenweges wurden einer Reihe von Bürgern Grundstücke zur Bebauung zugewiesen, da hier die Errichtung einer ersten zentralen Schmutzwasserableitung innerhalb des Musikerviertels vorgesehen war und ab 1984 realisiert wurde.

Bis 1990 sind die meisten Grundstücke im Plangebiet gleichwohl nur als Kleingärten und zu Erholungszwecken genutzt und dazu teilweise mit Lauben oder Bungalows bebaut worden. Auf ungenutzten Grundstücken entwickelte sich dichter Baum- und Strauchbestand.

Nach Grenzöffnung und Wiedervereinigung 1989/90 und der Klärung der Eigentumsverhältnisse bestand ein großes Interesse an der weiteren Bebauung. Es wurden seither überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet, etwa 75% der ca. 250 Grundstücke im Plangebiet sind inzwischen bebaut.

Die Bestandsgebäude im Musikerviertel dienen durchgehend dem Wohnen, in einigen befinden sich außerdem Räume für freie Berufe. Vorhanden sind ein Geschäft für Elektro-Haushaltsgeräte und eine Praxis für Physiotherapie. Läden mit Waren des täglichen Bedarfs liegen fußläufig erreichbar außerhalb des Plangebietes: eine Bäckerei und ein Friseur an der Steinwegschule, ein Lebensmittelmarkt mit anderen Einzelhandelsgeschäften am OdF-Platz, weitere Geschäfte und die Post an der Straße „Hohe Kiefer“. Auch die Versorgung mit sozialer Infrastruktur kann als gut bezeichnet werden, eine Grundschule grenzt unmittelbar an das Plangebiet, andere Einrichtungen sind in der Umgebung vorhanden.

Die **äußere Erschließung** durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch Buslinien gewährleistet. Haltestellen befinden sich innerhalb des Plangebietes oder im unmittelbaren Einzugsbereich. Haltestellen mit weiteren Linien sind am „Platz der Opfer des Faschismus“ (OdF-Platz) eingerichtet, der etwa 1 Kilometer östlich liegt.

Die **innere Erschließung** – die Erschließung im engeren Sinne - ist über vorhandene öffentliche Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen und Fuß-/Radwege) und privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte flächendeckend gesichert. Auch die Erschließung im weiteren Sinne (Trinkwasser, Elektrizität, Telefon, z.T. Gas) ist gewährleistet ebenso wie der Anschluss an das öffentliche Abwassernetz.

Planerische Ausgangssituation

### **Regional- und Landesplanung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Neben dem Raumordnungsgesetz (ROG) sind insbesondere das Gesetz zum Landesplanungsvertrag (LPV), das Brandenburgische Landesplanungsgesetz (BbgLPIG), das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) sowie der Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg<sup>2</sup> (LEP B-B) für gemeindliche Planungen zu beachten. Der Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin - Brandenburg (LEP B-B) wurde am 31.03.2009 von den Landesregierungen als Verordnung erlassen und trat am 15. Mai 2009 in Kraft. Mit dem LEP B-B werden der § 3 Abs. 1 des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes (BbgLPIG), der Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I, der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV), der Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) und § 16 Abs. 6 des Landesentwicklungsprogrammes (LEPro) von 2003 abgelöst.

Der LEP B-B stellt das Plangebiet in der Festlegungskarte 1 als Gestaltungsraum Siedlung dar. Die Siedlungsentwicklung soll sich auf die Zentralen Orte sowie den Gestaltungsraum Siedlung konzentrieren. Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen, ist aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich möglich. Die Gemeinde Kleinmachnow befindet sich im Mittelbereich des Mittelzentrums Teltow.

Der Regionalplan Havelland-Fläming vom 18. Dezember 1997 wurde durch Beschluss vom 09.10.2002 für nichtig erklärt.<sup>3</sup>

### **Kreisentwicklungskonzeption**

Die Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Potsdam-Mittelmark<sup>5</sup> weist entsprechend dem Regionalplan Havelland-Fläming Kleinmachnow als Selbstversorgerort aus. Durch die mögliche Reaktivierung der Potsdamer Stammbahn wurde Kleinmachnow unter Vorbehalt in die Entwicklungsachse Berlin-Potsdam-Werder-Brandenburg-Magdeburg einbezogen.

### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleinmachnow, neu bekannt gemacht in der Fassung der 10. Änderung vom 15.10.1009, wird das Plangebiet vorwiegend als reines Wohngebiet (WR) dargestellt. Nur der Bereich nördlich der Straße „An der Stammbahn“ ist als allgemeines Wohngebiet (WA) und einige Flurstücke als Wald, Zweckbestimmung Erholung, festgelegt.

---

<sup>2</sup> Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009

<sup>3</sup> Der Regionalplan Havelland-Fläming vom 18. Dezember 1997 wurde durch das Oberverwaltungsgericht für das Land Brandenburg mit Beschluss vom 09.10.2002 für nichtig erklärt (3D 81/00.NE).

<sup>5</sup> Kreisentwicklungskonzeption (KEK) des Landkreises Potsdam-Mittelmark in der Beschlussfassung vom 27. März 1997

Angrenzend an das Plangebiet liegen vier Brunnen des Wasserwerkes Kleinmachnow, die der Trinkwassergewinnung dienen. Es handelt sich dabei um die westlich, in Höhe der R.-Breitscheid-Straße gelegenen Brunnen 1 - 3 und südlich, in Höhe des Flurstückes 124 (Wald), um den Brunnen 4.

Für die Brunnen 1 - 3 gilt eine **Trinkwasserschutzzone II** (TWSZ II), welche mit den Flurstücken 233/10 (Schubertweg 9) und Flst. 18 (Schubertweg 12) der Flur 2, sowie mit den Flurstücken 5 (R.-Strauss-Weg 9) und Flst. 11 (R.-Breitscheid-Straße 74) der Flur 3, Teilflächen von vier Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes erfasst. Für den Brunnen 4 auf dem Flurstück 124, Flur 3 ist ebenfalls eine TWSZ II ausgewiesen. Beide Schutzzonen sowie die TWSZ III, die das gesamte Plangebiet umfasst, sind nachrichtlich in den FNP übernommen.

### **Andere Bebauungspläne und sonstige Vorgaben**

Direkt östlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für ein Teilgebiet der Sommerfeld-Siedlung.

Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen bemisst sich der Stellplatzbedarf nach Anlage 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow. Bei Ablösung von der Stellplatzverpflichtung bemisst sich der Ablösebetrag nach den Vorgaben der Stellplatzablösesatzung.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines Schutzgebiets gemäß § 21 oder § 22 BbgNatSchG. Die Unterschutzstellung von Einzelgehölzen richtet sich nach den Bestimmungen der Gehölzsatzung der Gemeinde. Pauschal geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## Planinhalt

### Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Planungsüberlegungen zur Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-010 ergeben sich aus der fortschreitenden Bautätigkeit im Plangebiet „Musikerviertel“. Insbesondere in den letzten Monaten stellte sich heraus, dass die im Höhenplan wiedergegebenen Bezugspunkte nicht in jedem Fall den gewollten Höhenbezug herstellen und die städtebaulich gewünschte Gebäudehöhe ermöglichen.

Das beispielhaft ausgewählte Grundstück „Rudolf-Breitscheid-Straße 72“ belegt, dass die tatsächliche Geländesituation auf dem Baugrundstück dazu führen kann, dass derzeit nur eine sehr eingeschränkte Bebauung möglich ist. So wird mit den hier heranzuziehenden „nächstgelegenen Höhenbezugspunkten“ zwingend eine Bezugnahme auf „47,7 m“ (Punkt Nr. 120) bzw. „47,6 m ü. DHHN'92“ (Punkt Nr. 88) vorgegeben. Die tatsächliche Geländehöhe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) auf dem Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 72 beträgt aber zwischen „48,74 m“ und „48,91 m ü. DHHN'92“. Eine künftige Bebauung auf dieser Grundlage könnte damit nur mit einer Traufhöhe von deutlich weniger als 5,0 m (statt: 6,0 m) und einer Firsthöhe von deutlich weniger als 8,0 m (statt: 9,0 m) vorgesehen werden. Dies stellt für von der Problematik betroffene Grundstückseigentümer unzweifelhaft eine besondere Härte dar.

Der ursprünglich favorisierte Weg, in solchen Einzelfällen von der Festsetzung zu befreien und stattdessen anhand des jeweiligen amtlichen Lageplanes einen anderen, realistischen Höhenbezugspunkt für das Bauvorhaben festzulegen, scheidet jedoch aus. Die Vielzahl an derartigen Situationen legt die Notwendigkeit der Planänderung nahe. Die schon bisher festgesetzten Höhen (Traufhöhe: 6,0 m, Firsthöhe: 9,0 m), werden unverändert beibehalten.

Das mit den Mobilfunkbetreibern abgestimmte „Standortkonzept für Mobilfunkanlagen in der Gemeinde Kleinmachnow“, Stand 1. Änderung, sieht keinen Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Dennoch wird zur Untersetzung des Konzeptes durch verbindliche Regelungen die Festsetzung Nr. 1 a in die verbindliche Bauleitplanung – den Bebauungsplan – aufgenommen. Die Festsetzung Nr. 1 a legt fest, dass die Zulassung von Mobilfunkanlagen auf Dächern oder als selbstständige bauliche Anlagen in reinen Wohngebieten durch Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen sind.

Für den Ausschluss müssen städtebauliche Gründe vorliegen. Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbstständige Masten würden das vorhandene Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

Darüber hinaus muss die Versorgung der Bevölkerung mit Mobilfunkmöglichkeit auch im Falle des Ausschlusses flächendeckend, angemessen und ausreichend gesichert sein und erhalten bleiben. Die Versorgung wird mittels des Standortkonzeptes für Mobilfunkanlagen gesichert.

### **Intention des Planes**

Mit der Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 1a soll ausgeschlossen werden, dass über eine Ausnahme nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO Mobilfunkanlagen in reinen Wohngebieten errichtet werden können. Die Anlagen würden das vorhandene Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Auch bei einer äußerlichen Verkleidung wären die Anlagen jedenfalls für die Nachbarn noch als Fremdkörper erkennbar; sie würden – unabhängig von jeder Verkleidung - als störend empfunden.

Mit der Anpassung des Höhenbezugs für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen soll die Ungleichbehandlung von Eigentümern bei der Realisierung der festgesetzten Höhen beigelegt werden. Die Höhen der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bezogen sich im Ursprungsplan KLM-BP-010 auf die im Höhenplan festgesetzten Höhenpunkte, der als Anlage 3 Bestandteil des Bebauungsplanes war.

Der Höhenplan legt jedoch Höhenbezugspunkte fest, die teilweise nicht flächendeckend genug sind, um auf einigen Grundstücken eine realistische Wiedergabe der topografischen Situation zu erreichen. Erst mit der fortschreitenden Bautätigkeit im Plangebiet wurde diese Ungleichbehandlung sichtbar. Mit der Festlegung, dass sich die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird beziehen, wird der bestehenden topografischen Situation auf dem jeweiligen Grundstück Rechnung getragen.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 wird zudem mit einer Definition der Traufhöhe präzisiert. Dadurch sollen Fehlinterpretationen vorgebeugt werden.

### **Wesentlicher Planinhalt**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die textliche Festsetzung Nr. 1a in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese schließt die Zulassung von Mobilfunkanlagen durch die Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO in reinen Wohngebieten aus.

Insbesondere betrifft die 1. Änderung die textliche Festsetzung Nr. 6, die Festsetzungen zu der Höhe baulicher Anlagen trifft. Gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Höhenbezugspunkte auf den Grundstücken festgesetzt. Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.

Zudem wird die textliche Festsetzung Nr. 6 durch die Angabe einer Definition der Traufhöhe präzisiert.

### **Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen**

Art der Nutzung

Reines Wohngebiet

1. Diese Flurstücke (*siehe Teil 2, Tabelle, Spalte 3*) werden als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

**1 a) Die Zulassung von Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbstständige baulichen Anlagen in den reinen Wohngebieten (WR) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen. (Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 i.V.m. § 9 BauNVO)**

Nach § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet. Der Ausschluss dieser Anlagen durch Festsetzung im Bebauungsplan ist in § 14 Abs. 2 BauNVO – anders als in § 14 Abs. 1 BauNVO für Nebenanlagen – nicht geregelt.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO kann jedoch im Bebauungsplan generell festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. § 1 Absatz 9 BauNVO erlaubt wiederum, dass im B-Plan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 des § 1 BauNVO festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen nicht zulässig sind. Diese Vorschriften, die den Ausschluss von sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen ermöglichen, beziehen sich nach ihrem Wortlaut allerdings nur auf Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind.

Die Kommentarliteratur zu § 14 Abs. 2 BauNVO vertritt jedoch einhellig die Ansicht, dass die Ausschlussvorschriften des § 1 Abs. 6, 9 BauNVO nicht nur auf die Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, sondern auch auf die ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO anwendbar sind (vgl. Bielenberg in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, BauNVO – § 14, Rn. 29 (Lfg. 51, Januar 1995); Fickert / Fieseler, Baunutzungsverordnung (11. Aufl. 2008), § 14, Rn. 11.4 bis 11.7; Schidlowski, Duikers, Mobilfunk und Gesundheitsschutz – zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Mobilfunksendeanlagen, in: Baurecht 09/2007). Zur Begründung wird angeführt, dass die Gemeinden mit § 1 BauNVO weitgehende Möglichkeiten zu einer differenzierenden Planung erhalten sollten. Ein solches Bedürfnis könne auch für die nach § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen nicht in Abrede gestellt werden. Allerdings müsse ein grundsätzlich möglicher Ausschluss städtebaulich eingehend gerechtfertigt werden; die Versorgung der Bevölkerung mit den nach § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen müsse flächendeckend, angemessen und ausreichend gesichert sein und erhalten bleiben.

Für den hier vorgenommenen Ausschluss von Mobilfunkanlagen im WR bedeutet dies folgendes: In Rechtsprechung und Literatur besteht Einigkeit darüber, dass Mobilfunkstationen unter den Begriff der fernmeldetechnischen Nebenanlagen zu subsumieren sind. Sie sind damit eine Unterart der fernmeldetechnischen Nebenanlagen. Als Rechtsgrundlage für einen Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit dieser Anlagen kommt § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO in Frage. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO

können aus städtebaulichen Gründen auch einzelne Arten der in den Baugebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen ausgeschlossen werden. Der Ausschluss von Mobilfunkanlagen ist danach unter zwei Voraussetzungen zulässig:

- Für den Ausschluss müssen städtebauliche Gründe vorliegen.
- Die Versorgung der Bevölkerung mit Mobilfunkmöglichkeit muss auch im Falle des Ausschlusses flächendeckend, angemessen und ausreichend gesichert sein und erhalten bleiben.

Für den Ausschluss von Mobilfunkanlagen in den reinen Wohngebieten im Geltungsbereich des B-Plans sprechen im vorliegenden Fall folgende städtebaulichen Gründe: Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbständige Masten würden das vorhandene Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Auch bei einer äußerlichen Verkleidung wären die Anlagen jedenfalls für die Nachbarn noch als Fremdkörper erkennbar; sie würden – unabhängig von jeder Verkleidung - als störend empfunden. Daher sprechen hier städtebauliche Gründe gegen die auch nur ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Anlagen.

Hinsichtlich der Gewährleistung einer flächendeckenden, angemessenen und ausreichenden Versorgung gilt folgendes: Die Gemeinde Kleinmachnow hat ein mit den Mobilfunkbetreibern abgestimmtes „Standortkonzept für Mobilfunkanlagen in der Gemeinde Kleinmachnow“ (DS-Nr. 127-1/07) erarbeitet. Eine erneute Abfrage bei den Mobilfunkbetreibern zur Aktualisierung dieses Konzepts erfolgte im März 2008. Mit Beschluss vom 10.07.2008 (DS-Nr. 114-1/08) wurde das Standortkonzept für Mobilfunkanlagen in der Gemeinde Kleinmachnow geändert.

Westlich vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich ein (bereits bestehender) Standort für Mobilfunkanlagen (südlich Verlängerung Rudolf-Breitscheid-Straße/ Wasserwerk). Die im Plangebiet selbst liegenden Reinen Wohngebiete liegen außerhalb der „Suchbereiche für beabsichtigte Mobilfunkstandorte“. Es steht also fest, dass die Versorgung des Gemeindegebiets von Kleinmachnow mit Mobilfunk auch ohne Standorte für Mobilfunkanlagen in den vom Bebauungsplan betroffenen Reinen Wohngebieten ausreichend und dauerhaft gesichert ist. Der Ausschluss ist daher auch technisch möglich und gerechtfertigt.

Im Übrigen gilt unabhängig von dem hier vorgenommenen Ausschluss der Mobilfunkanlagen Folgendes:

Mobilfunkanlagen sind in reinen Wohngebieten über § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Ihre Zulassung erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen der Bauaufsichtsbehörde und der Gemeinde, die für die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB ihr Einvernehmen erteilen muss.

Von der Erteilung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauNVO darf im Wege der Ermessensausübung abzusehen werden, wenn die betreffende Anlage für die Versorgung der Baugebiete in der Gemeinde nicht erforderlich ist. Da konzeptionell und durch Nachfrage bei den Mobilfunkbetreibern geklärt ist, dass in den Baugebieten von Kleinmachnow die Versorgung auch ohne Mobilfunkanlagen in den Reinen Wohngebieten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans flächendeckend, angemessen und ausreichend gesichert ist, dürfte die Gemeinde Kleinmachnow ihr Ermessen, das sie bei der Erteilung des Einvernehmens für die Erteilung einer Ausnahme nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB auszuüben hat, für die reinen Wohngebiete im Geltungsbereich

dieses Bebauungsplans in der Weise ausüben, dass sie das Einvernehmen versagt.

## Maß der Nutzung

### Höhe baulicher Anlagen

2. Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzte Traufhöhe (TH; *siehe Teil 2, Tabelle, Spalte 6*) und die festgesetzte Firsthöhe (FH; *siehe Teil 2, Tabelle, Spalte 7*) nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 2,00 m über Firsthöhe zulässig.

**Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.**

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen (in Metern) beziehen sich **auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe soll nicht mehr anhand des Bezugspunktes aus dem Höhenplan des ursprünglichen Bebauungsplanes realisiert werden, sondern aus dem Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird ermittelt werden. Auf diese Weise wird den topografischen Verhältnissen auf dem jeweiligen Grundstück Rechnung getragen und eine Ungleichbehandlung verhindert.

Für den ursprünglichen Textbebauungsplan war es zum Zeitpunkt der Aufstellung erforderlich, hinreichend bestimmbare Bezugspunkte für die Ermittlung der beabsichtigten Trauf- und Firsthöhen festzulegen. Hierzu entnahm die Gemeinde aus amtlichen Lageplänen der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure, die für genehmigte Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes bereits vorlagen, repräsentative Höhenpunkte. Das daraus gewonnene Netz an Bezugspunkten wurde in einem Höhenplan dargestellt, der als Anlage zum Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Mit fortschreitender Bautätigkeit im Plangebiet „Musikerviertel“ und insbesondere in den letzten Monaten stellte sich heraus, dass die im Höhenplan wiedergegebenen Bezugspunkte nicht in jedem Fall den gewollten Höhenbezug herstellen und die städtebaulich gewünschte Gebäudehöhe ermöglichen. So kann die tatsächliche Geländesituation auf dem Baugrundstück dazu führen, dass derzeit nur eine sehr eingeschränkte Bebauung möglich ist. Dies stellt für von der Problematik betroffene Grundstückseigentümer unzweifelhaft eine besondere Härte dar.

Der ursprünglich favorisierte Weg, in solchen Einzelfällen von der Festsetzung zu befreien und stattdessen anhand des jeweiligen amtlichen Lageplanes einen anderen, realistischen Höhenbezugspunkt für das Bauvorhaben festzulegen, scheidet jedoch aufgrund der Vielzahl an derartigen Situationen aus. Daher ist eine Änderung des Bezugssystems für die Höhe baulicher Anlagen erforderlich.

Zugleich wird klar gestellt, welcher Punkt für die Ermittlung der Traufhöhe maßgebend ist: die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Auf diese Weise sollen mögliche Fehlinterpretationen verhindert werden.

Die schon bisher festgesetzten Höhen (Traufhöhe: 6,0 m, Firsthöhe: 9,0 m), werden unverändert beibehalten.

## **Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-010 „Musikerviertel“ sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB erfordern, nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf die Umwelt**

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Aufstellungsverfahren des Ursprungsplanes geprüft und durch in den Plan aufgenommenen grünordnerischen Festsetzungen zur Verwirklichung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend ausgeglichen.

Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich ist, sind nicht im Geltungsbereich vorhanden. Sie werden durch diesen Bebauungsplan auch nicht vorbereitet oder ermöglicht.

## **Verfahren**

In ihrer Sitzung am 20.05.2010 hat die Gemeindevertretung Kleinmachnow die 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-010 „Musikerviertel“ beschlossen.

Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen werden nicht vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) im Rahmen des vereinfachten Verfahrens abgesehen werden.

Der Auslegungsbeschluss ist für die Sitzung der Gemeindevertretung am 23.09.2010 geplant.