

Begründung

zum Bebauungsplan

KLM-BP-043

„Adam-Kuckhoff-Platz/An der Stammbahn“

Stand

Entwurf, 23.09.2010

Auftraggeber

Gemeinde Kleinmachnow
Adolf-Grimme-Ring-10
14533 Kleinmachnow

Auftragnehmer

Plan-Faktur
Ralf Rudolf & Dennis Grüters GbR
Glogauer Str. 20
10999 Berlin

Kapitel	Inhalt	Seite
I	PLANUNGSGEGENSTAND	4
I.1	VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	4
I.1.1	Veranlassung	4
I.1.2	Erforderlichkeit	4
I.2	PLANGEBIET UND GELTUNGSBEREICH	5
I.2.1	Kurzcharakteristik des Plangebietes	5
I.2.2	Eigentumsverhältnisse	5
I.2.3	Räumliche Lage	6
I.2.4	Erschließung	7
I.2.5	Bestand, Bauungs- und Nutzungsstruktur	8
I.2.6	Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen	9
I.2.7	Denkmalschutz	11
I.2.8	Altlasten / Kampfmittelbelastung	11
I.2.9	Kartengrundlage	11
II	UMWELTBERICHT	12
II.1	EINLEITUNG	12
II.1.1	Anlass, Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	12
II.1.2	Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	13
II.1.2.1	Fachgesetze	13
II.1.2.2	Fachplanungen	15
II.1.3	Örtliche Planungen	16
II.2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	17
II.2.1	Bestandsaufnahme	17
II.2.1.1	Naturräumliche Gliederung, Geologie, Boden	17
II.2.1.2	Wasser	18
II.2.1.3	Klima / Lufthygiene	18
II.2.1.4	Arten (Tiere und Pflanzen) / Biotope	19
II.2.1.5	Schutzgebiete und Objekte nach Naturschutzrecht	21
II.2.1.6	Gestaltstrukturen und Freiraumsituation	22
II.2.2	Prognose und Konflikte	22
II.2.2.1	Schutzgut Boden	23
II.2.2.2	Schutzgut Wasser	24
II.2.2.3	Schutzgut Klima	24
II.2.2.4	Schutzgut Arten (Tiere und Pflanzen) / Biotope	24
II.2.2.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	25
II.2.2.5	Kultur und Sachgüter	25
II.2.2.5	Der Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	26
II.2.2.6	Gestaltstrukturen und Freiraumsituation	26
II.2.3	Geplante Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	27
II.2.3.1	Minimierungen	27
II.2.3.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	28
II.2.3.3	Ausgleich und Ersatz	28

II.2.3.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
II.3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	31
II.3.1	Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf	31
II.3.2	Schwierigkeiten	31
II.3.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	31
II.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE, NICHTTECHNISCHE ZUSAMMNEFASSUNG	32
III	PLANINHALT	33
III.1	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	33
III.2	INTENTION DES PLANES	33
III.2.1	Städtebauliches Konzept, Verkehr	33
III.2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	34
III.2.3	Abwägung der Ergebnisse des Gutachtens zur Eingriffs- und Ausgleichsbewertung mit den Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft	34
III.3	ABWÄGUNG, BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	35
III.3.1	Art der baulichen Nutzung	35
III.3.5	Maß der baulichen Nutzung	36
III.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	37
III.3.4	Bauweise / Größe der Baugrundstücke	37
III.3.5	Grünflächen, Bindungen für Bepflanzungen	38
III.3.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	38
III.3.6	Verkehrsflächen / Erschließung	39
III.3.7	Immissionsschutz	39
III.3.8	Örtliche Bauvorschriften	40
III.3.8	Nachrichtliche Übernahmen	41
III.4	Flächenbilanz	42
IV	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	43
IV.1	STADTPLANERISCHE AUSWIRKUNGEN	43
IV.2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	43
IV.3	SOZIALE AUSWIRKUNGEN	43
IV.4	AUSWIRKUNGEN AUF DIE INFRASTRUKTUR	44
IV.5	FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	44
IV.6	PERSONALWIRTSCHAFTLICHEW AUSWIRKUNGEN	44
V	VERFAHREN	44
V.1	Verfahren	44
VI	RECHTSGRUNDLAGEN	45
VII	ANHANG ZUM UMWELTBERICHT	45-46

I PLANUNGSGEGENSTAND

I.1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

I.1.1 Veranlassung

Die Gemeinde Kleinmachnow hat am 15. Oktober 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans KLM-BP-043 „Adam-Kuckhoff-Platz / An der Stammbahn“ beschlossen.

Der Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden und unter anderem Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den örtlichen Grün- und Verkehrsflächen enthalten. Ziel des Bebauungsplans ist vor allem die Sicherung des Marktplatzes, die Vorbereitung für eine Erweiterung des Stellplatzangebotes, die Sicherung bestehender öffentlicher Grünflächen sowie der bestehenden Wohnbebauung.

Um bauliche Veränderungen mit negativen Auswirkungen auf das Plangebiet auch vor Rechtswirkung des Bebauungsplan verhindern zu können, hat die Gemeindevertretung Kleinmachnow per Satzungsbeschluss eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-043 „Adam-Kuckhoff-Platz / An der Stammbahn“ beschlossen. Die Veränderungssperre verhindert tatsächliche bauliche Veränderungen innerhalb des Geltungsbereichs während der Erstellung von Bebauungsplänen im Sinne einer Umsetzung der angestrebten Ziele. Bauliche Vorhaben wie die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage sowie sonstige wesentliche Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen dürfen grundsätzlich nicht mehr durchgeführt werden.

Die Plangebietsgröße beträgt 1,6 ha. Der Bebauungsplan steht im Zusammenhang bereits bestehender Bauleitpläne und einer Gestaltungssatzung der Gemeinde Kleinmachnow. Er grenzt an das durch eine Gestaltungssatzung überplante Teilgebiet der Sommerfeld-Siedlung. Mitten durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung die Karl-Marx-Straße, die Kleinmachnow mit dem Süden Berlins verbindet. Für den östlich daran anschließenden Bereich gelten bislang die Festsetzungen des Bebauungsplans KLM-BP-001-f, in Kraft getreten am 03.09.1997. Er ist dort als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Marktfläche“ festgesetzt. Diese Fläche wird in den neuen Bebauungsplan „Adam-Kuckhoff-Platz / An der Stammbahn“ überführt, um die bisherigen Festsetzungen entsprechend heutiger planungsrechtlicher Anforderungen zu aktualisieren.

Bestandteil des Bebauungsplans sind der „Teil A: Zeichnerische Festsetzungen“ (Planzeichnung), der „Teil B: Textliche Festsetzungen“ und die Begründung.

I.1.2 Erforderlichkeit

Für die gewünschte geordnete städtebauliche Entwicklung für dieses nördliche Teilgebiet der Gemeinde reichen die Regelungen der §§ 34 und 35 BauGB und die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht aus. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Adam-Kuckhoff-Platz / An der Stammbahn“ sollen die im Zusammenhang mit dem ruhenden Verkehr auftretenden Probleme einer dauerhaften Lösung zugeführt werden. Bisher reisen zahlreiche Kunden des Wochenmarktes mit dem Kfz an und erschöpfen die vorhandenen Parkplatzkapazitäten. Gleichzeitig ist eine steigende Nutzung des an der wichtigen Hauptverkehrsstraße Richtung Berlin gelegenen Gebiets als Umsteigepunkt zwischen Individualverkehr und dem öffentlichen Verkehr zu erwarten und in die Planung einzubeziehen.

I.2 PLANGEBIET UND GELTUNGSBEREICH

I.2.1 Kurzcharakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 1,6 ha.

Das Bebauungsplangebiet KLM-BP-043 „Adam-Kuckhoff-Platz/An der Stammbahn“ liegt am nördlichen Rand des Gemeindegebiets Kleinmachnow und grenzt unmittelbar an den Bezirk Steglitz-Zehlendorf von Berlin. Mitten durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung die Karl-Marx-Straße, die Kleinmachnow mit dem Süden Berlins verbindet. Im östlichen Teilgebiet befindet sich der örtliche Marktplatz, auf dem dreimal in der Woche ein Markt stattfindet. In Ost-West-Richtung verlaufen die Straßen „An der Stammbahn“ und „Wolfswerder“.

Mit in den Geltungsbereich einbezogen wurde ein Grundstück mit Einfamilienhausbebauung, welches direkt an die Sommerfeld-Siedlung grenzt. Das Grundstück selbst liegt jedoch nicht im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. Bei dem Teil des Flurstücks 2038 der Flur 8, der sich innerhalb des Geltungsbereichs befindet, handelt es sich um die als Bahnfläche gewidmete Trasse der Eisenbahn Berlin-Hauptbahnhof / Potsdamer Platz – Potsdam Hbf. (Potsdamer Stammbahn). Der Bereich zwischen Karl-Marx-Straße und dem Wohngrundstück wird derzeit als Grünanlage bzw. unbefestigter Parkplatz genutzt. Östlich der Karl-Marx-Straße befinden sich der Marktfläche des Adam-Kuckhoff-Platzes und die angrenzende Verkehrsfläche „Wolfswerder“.

Einbezogen wurde auch die zur Zeit stillgelegte Trasse der „Potsdamer Stammbahn“, auf der sich Ruderalvegetation entwickelt hat. Die nördliche Plangebietsgrenze ist zugleich die Gemarkungsgrenze zwischen Kleinmachnow und dem Berliner Stadtbezirk Zehlendorf, an den Geltungsbereich schließt sich hier eine Kleingartenanlage an. Östlich an den Geltungsbereich grenzen Wohngebiete mit Einfamilienhauscharakter. Südlich folgt die Parkanlage um den Düppelteich mit Erholungsfunktion an. Richtung Südwesten und Westen grenzt die in den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts errichtete Sommerfeld-Siedlung, seit 2004 zu großen Teilen durch eine Gestaltungssatzung überplant, an das Planungsgebiet. Dieser Teil der Gemeinde besticht durch seinen aufgelockerten und homogenen Charakter mit Doppel- und Einfamilienhausbebauung. Die Gestaltungssatzung trifft Vorschriften zur Bewahrung des Siedlungscharakters unter Berücksichtigung der äußeren Gestaltung der Gebäude bei Umbau und Neuerrichtung.

I.2.2 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,6 ha und wird begrenzt

- im Norden durch die Gemarkungsgrenze Kleinmachnow / Berlin,
- im Osten durch die Flurstücke 158/1, 158/2, 160, 1446 und 1449 der Flur 9,
- im Süden durch die südliche Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „An der Stammbahn“ und die Flurstücke 96, 97, 102 der Flur 8
- im Westen durch das Flurstück 17 der Flur 8 sowie die Verlängerung der Flurstücksgrenze der Flurstücke 16 und 17 bis zur nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flure 8 und 9, Gemarkung Kleinmachnow:

Flur 8: Flurstücke 9, 10 (teilweise), 11 bis 16, 94 (teilweise), 95, 2038 (teilweise), 2042 (teilweise)

Flur 9: Flurstück 1 (teilweise), 159

Das Baugrundstück „An der Stammbahn 7“ (Flur 8, Flurstücke 15 und 16) befindet sich in Privateigentum, die öffentlichen Verkehrsflächen und die Marktplatzfläche (Flur 9, Flur-

stück 159) befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Flächen der z. Zt. stillgelegten Potsdamer Stammbahn befinden sich im Besitz der Deutschen Bahn AG und sind als öffentliche Verkehrsfläche als zum Zweck des Bahnbetriebs „gewidmet“ anzusehen.

Die Flurstücke 11 bis 14 der Flur 8, die in Teilen für die Erweiterung des Parkplatzes in Anspruch genommen werden sollen, befinden sich teilweise im Eigentum des Bundes und teilweise in Privateigentum. Daher wird es erforderlich sein, Flächen, die durch den künftigen Parkplatz in Anspruch genommen werden und sich nicht in Eigentum der Gemeinde befinden, eigentumsrechtlich zu sichern. Hierzu wurde eine Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Kleinmachnow für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen. Das Vorkaufsrecht schließt nicht die gewidmete Bahnfläche ein.

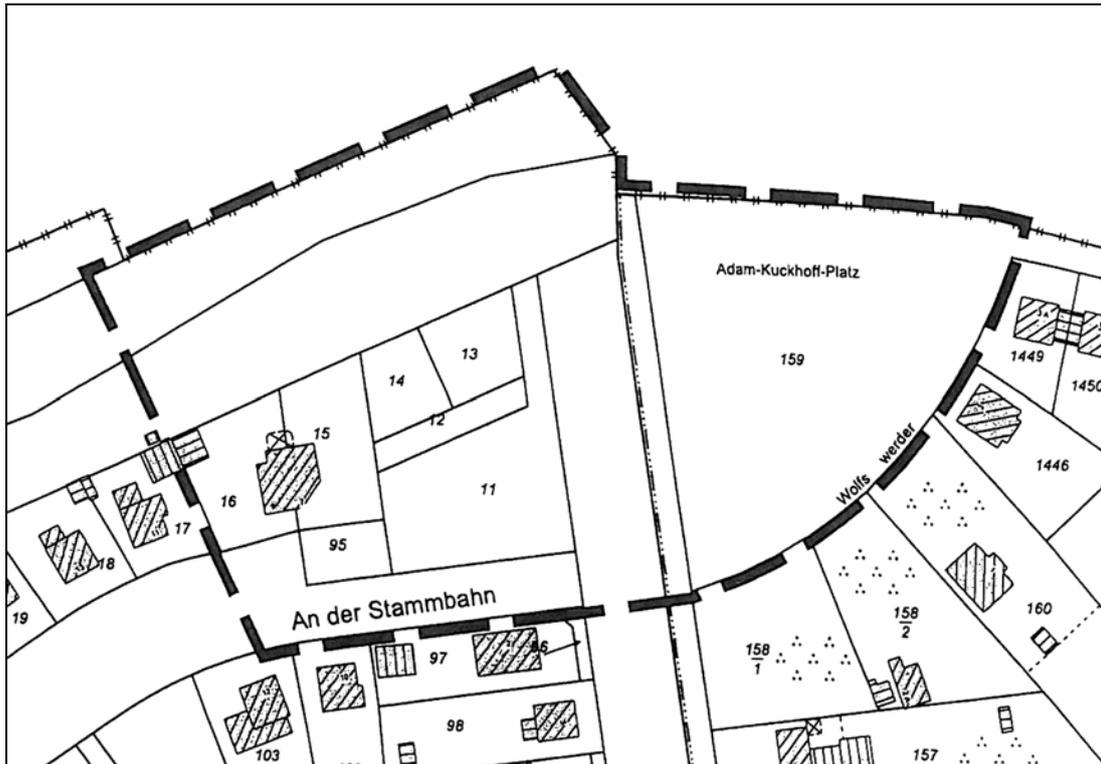


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich

I.2.3 Räumliche Lage

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 Kommunen Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf 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./qkm¹.

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

¹ Stand Juli 2010

überdeckt. Das Gemeindegebiet wird von den Schmelzwasserrinnen der Bäkeniederung, des Buschgrabentals und des Tartarengrunde 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 A 115 sowie den Teltowkanal als Bundeswasserstraße über eine hervorragende verkehrliche Anbindung an das überörtliche Verkehrswegenetz. 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.

I.2.4 Erschließung

Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung des Plangebiets an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Buslinien 115 zum U-Bahnhof Fehrbelliner Platz und 629 zum U-Bahnhof Krumme Lanke.

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die Straße „An der Stammbahn“. Die Karl-Marx-Straße wird im Zusammenhang mit dem Straßenzug Karl-Marx-Straße - Hohe Kiefer – Stahnsdorfer Damm als Straße mit überörtlicher Verbindungsfunktion, die Kleinmachnow mit Berlin-Zehlendorf und der Nachbargemeinde Stahnsdorf verbindet, eingestuft. Weitere Erschließungsstraße innerhalb des Plangebiets ist die Straße „Wolfswerder“, die gleichzeitig die östliche Plangebietsgrenze bildet.

Ruhender Verkehr

Der hauptsächliche Bedarf an Stellplätzen im Plangebiet entsteht durch den dreimal in der Woche stattfindenden Markt auf dem Adolf-Kuckhoff-Platz. Die bereits vorhandenen Stellplätze westlich der Karl-Marx-Straße und nördlich der Straße „An der Stammbahn“ stoßen an Markttagen bereits an ihre Kapazitätsgrenzen. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans dient insbesondere der Vorbereitung zur Erweiterung der bestehenden Sammelstellplatzanlage westlich der Karl-Marx-Straße.

Die Entfernung des Plangebiets zum Ortszentrum an der Förster-Funke-Allee beträgt etwa 1,7 km; der Anschluss zur Bundesautobahn BAB 115 ist ca. 4 km weit entfernt.

Technische Infrastruktur

Das einzige Baugrundstück im Plangebiet ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Aus diesem Grund kann davon ausgegangen werden, dass die Versorgung mit Trinkwasser, die Entsorgung von Schmutzwasser sowie die Versorgung mit Energie und der Anschluss an das Telekommunikationsnetz gesichert ist.

I.2.5 Bestand, Bauungs- und Nutzungsstruktur, Biotope

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Karl-Marx-Straße teilt das Plangebiet in zwei Hälften. Östlich der Karl-Marx-Straße befinden sich der Adam-Kuckhoff-Platz sowie die Straße „Wolfswerder“ als östliche Plangebietsgrenze. Westlich der Karl-Marx-Straße befindet sich der bestehende Parkplatz, daran anschließend eine Ruderalfläche sowie ein Baugrundstück mit Wohnbebauung. Nördlich dieser Bereiche befindet sich die stillgelegte Trasse der Potsdamer Stammbahn.

Marktplatz

Der Adam-Kuckhoff-Platz wird an drei Tagen in der Woche für den Betrieb eines Wochenmarktes genutzt. Die Platzfläche stellt sich als mit Betonformsteinen befestigte homogene Fläche dar, die von drei Pflanzflächen mit jeweils einem Einzelbaum gegliedert wird. Die Platzfläche wird zur nördlichen Plangebietsgrenze sowie zur Straße „Wolfswerder“ von mit Sträuchern begrüntem etwa 1,5 m hohen Erdwällen begrenzt. Am nordwestlichen Ende des Marktplatzes an der Karl-Marx-Straße, auf dem ehemaligen Mauerstreifen, befindet sich ein Gedenkstein für die Maueropfer. Zur Kennzeichnung des Verlaufes der ehemaligen innerdeutschen Grenze wurde in den Geh-/Radweg an der Karl-Marx-Straße Messingbänder eingelassen.

Parkplätze westlich der Karl-Marx-Straße

Im Bereich westlich der Karl-Marx-Straße befinden sich zwei Stellplatzanlagen. Der nördlich gelegene Parkplatz grenzt direkt an die Karl-Marx-Straße. Von dort aus erfolgt auch die Zufahrt. Die Fläche umfasst knapp 700 m² und ist unversiegelt, jedoch stark verdichtet. Die südliche Stellplatzanlage besteht aus 12 Stellplätzen in Senkrechtaufstellung entlang der Straße „An der Stammbahn“. Diese Stellplätze sind mit einem Pflasterbelag vollflächig versiegelt.

Grünfläche

Die bisher unversiegelte Fläche östlich des Wohngrundstücks „An der Stammbahn 7“ und südlich der stillgelegten Bahntrasse stellt sich als ungenutzte und brachliegende ruderalisierte Fläche mit Bewuchs aus kanadischer Goldrute dar. Auf der Fläche ist ein Baumbestand aus Robinie, Spitzahorn, Pappel und Stieleiche vorhanden. Die Bäume weisen durch ihren Zustand und ihre Größe nur geringe naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Die Flächen sind teilweise vermüllt; in Randbereichen kommt flächendeckend Brombeere vor.

Stillgelegte Bahntrasse

Die zur Zeit stillgelegte Trasse der Potsdamer Stammbahn weist einen jungen Robinienbestand auf.

Wohngebiet

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches wurde das Baugrundstück „An der Stammbahn“ in den Geltungsbereich mit einbezogen. Das Grundstück besitzt eine Größe von 1.282 m² und umfasst die Flurstücke 15 und 16 der Flur 8. Das Wohngebäude wurde als freistehendes Einfamilienhaus errichtet und besitzt eine Grundfläche von 147 m². Ein rückwärtiger Anbau in Form eines Wintergartens bzw. einer überdachten Terrasse von ca. 30 m² (nicht in der Vermessung eingetragen) ist der Grundfläche der Hauptanlage hinzuzurechnen. Das Dach wurde als abgewinkeltes Walmdach konstruiert und ist mit Tondachziegeln gedeckt. Das Gebäude besitzt zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss und ausgebautes Dach) mit einer Traufhöhe von 4,47 m und einer Firsthöhe von 8,30 m, bezogen auf den eingemessenen Höhenbezugspunkt (40,79 m). Es befinden sich im vorderen Grundstücksteil zwei Einzelbäume auf dem Baugrundstück. Die Gesamtversiegelung beträgt ungefähr 25 %.

I.2.6 Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen

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 - Brandenburg² (LEP B-B) für gemeindliche Planungen zu beachten.

Der Landesentwicklungsplan 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 Gesamttraum 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 stellt Kleinmachnow als Siedlungsgebiet mit hohem Grünanteil dar. Seine Aussagen haben nur informellen Wert, da er wegen Verkündungsmangels seit Ende 2003 rechtskräftig nichtig ist.³ Der Entwurf für einen neuen integrierten Regionalplan befindet sich in der Erarbeitung. Das Beteiligungsverfahren hat noch nicht stattgefunden. Ein Teilregionalplan „Windenergienutzung“, für das Plangebiet ohne Relevanz, ist mit erneuter Bekanntmachung vom 30. April 2008 (Amtsblatt für Brandenburg 19. Jahrgang, Nr. 17, S. 1127) in Kraft getreten.

Kreisentwicklungskonzeption

Die Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Potsdam-Mittelmark⁴ weist entsprechend dem Regionalplan Havelland-Fläming Kleinmachnow als Selbstversorgerort aus. Durch die mögliche Reaktivierung der Potsdamer Stammbahn wurde Kleinmachnow unter Vorbehalt in die Entwicklungssachse Berlin-Potsdam-Werder-Brandenburg-Magdeburg einbezogen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleinmachnow, neu bekannt gemacht in der Fassung der 10. Änderung vom 15. Oktober 2009, wird das Plangebiet überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Am nordwestlichen Rand sind Vorhalteflächen für eine Wiederinbetriebnahme der Eisenbahnverbindung „Potsdamer Stammbahn“ in Richtung Berlin-Potsdamer Platz (– Bln.-Hauptbahnhof) und Potsdam Hauptbahnhof nachrichtlich übernommen. Entlang der Karl-Marx-Straße werden die Flächen für eine schienengebundene Nahverkehrstrasse in Nord-Süd-Richtung freigehalten.

² Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin - Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009

³ 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).

⁴ Kreisentwicklungskonzeption (KEK) des Landkreises Potsdam-Mittelmark in der Beschlussfassung vom 27. März 1997

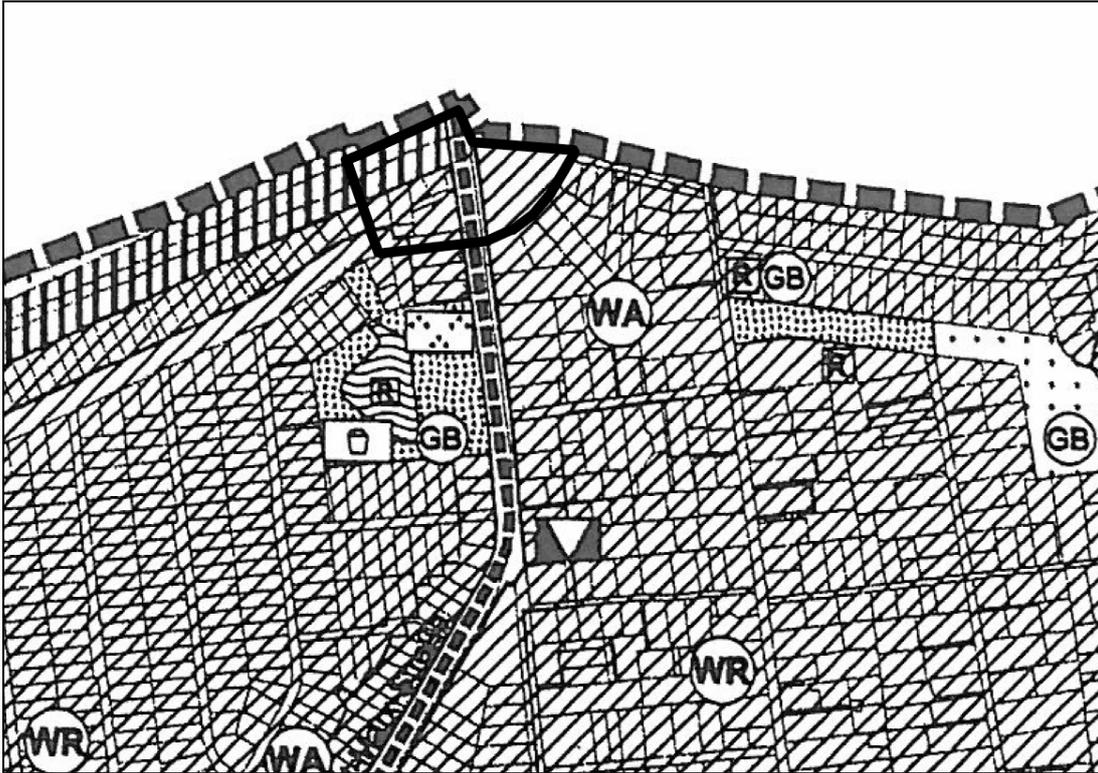


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Andere Bebauungspläne und sonstige Vorgaben

Einige Grundstücke liegen gemäß der Klarstellungssatzung der Gemeinde Kleinmachnow aus dem Jahr 1992 im Außenbereich. Planungsvorhaben innerhalb des Plangebietes waren bisher auf Grundlage des § 35 Absatz 1 BauGB zu beurteilen.

Das Plangebiet beinhaltet ein Teilgebiet des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans KLM-BP-001-f. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans KLM-BP-043 „Adam-Kuckhoff-Platz / An der Stammbahn“ werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans KLM-BP-001-f für ein Teilgebiet ersetzt.

Direkt südwestlich 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.

Weder das Plangebiet noch Teile des Plangebiets befinden sich 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.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der festgesetzten Schutzzonen des Wasserschutzgebiets Kleinmachnow.

I.2.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind bisher keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Die Erinnerungsstätten sind nicht in der Landesdenkmalliste eingetragen.

Sollten bei Erdarbeiten unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG⁵). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde, ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 3 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über die gesetzlichen Auflagen zu belehren.

I.2.8 Altlasten / Kampfmittelbelastung

Nach bisherigen Erkenntnissen befinden sich keine Altstandorte innerhalb des Plangebiets.

Es liegen keine Hinweise vor, aus denen ersichtlich wird, dass sich innerhalb des Plangebiets Munitionsreste befinden oder andere Arten der Kampfmittelbelastung vorliegen.

I.2.9 Kartengrundlage

Der amtliche Lageplan mit dem Stand 18.12.2009, der die Plangrundlage des vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurfs bildet, wurde vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Volker Buschmeyer erstellt.

⁵ Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg – Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215)

II UMWELTBERICHT

II.1 EINLEITUNG

II.1.1 ANLASS, INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde Kleinmachnow hat am 14. September 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans KLM-BP-043 „Adam-Kuckhoff-Platz / An der Stammbahn“ beschlossen.

Der Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden und unter anderem Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den örtlichen Grün- und Verkehrsflächen enthalten. Ziel des Bebauungsplans ist vor allem die Sicherung der bestehenden Nutzung als Marktplatz, die Vorbereitung für eine Erweiterung des Stellplatzangebotes, die Sicherung bestehender öffentlicher Grünflächen sowie die Sicherung der bestehenden Wohnbebauung.

Die Plangebietsgröße beträgt 1,6 ha. Der Bebauungsplan steht im Zusammenhang bereits bestehender Bauleitpläne und einer Gestaltungssatzung der Gemeinde Kleinmachnow. Er grenzt an das durch Gestaltungssatzung überplante Teilgebiet der offen bebauten Sommerfeld-Siedlung. Mitten durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung die Karl-Marx-Straße, die Kleinmachnow mit dem Süden Berlins verbindet. Für den östlich daran anschließenden Bereich gelten bislang die Festsetzungen des Bebauungsplans KLM-BP-001-f, in Kraft getreten am 03.09.1997. Er ist dort als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Marktfläche“ festgesetzt. Diese Fläche wird in den neuen Bebauungsplan „Adam-Kuckhoff-Platz / An der Stammbahn“ überführt, um die bisherigen Festsetzungen entsprechend heutiger planungsrechtlicher Anforderungen zu aktualisieren.

Für die gewünschte geordnete städtebauliche Entwicklung für dieses nördliche Teilgebiet der Gemeinde reichen die Regelungen der §§ 34 und 35 BauGB und die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht aus. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Adam-Kuckhoff-Platz / An der Stammbahn“ sollen die im Zusammenhang mit dem ruhenden Verkehr auftretenden Probleme einer dauerhaften Lösung zugeführt werden. Bisher reisen zahlreiche Kunden des Wochenmarktes mit dem Kfz an und erschöpfen die vorhandenen Parkplatzkapazitäten. Gleichzeitig ist eine steigende Nutzung des an der wichtigen Hauptverkehrsstraße Richtung Berlin gelegenen Gebiets als Umsteigepunkt zwischen Individualverkehr und dem öffentlichen Verkehr zu erwarten und in die Planung einzubeziehen.

Eingriffsregelung

Rechtlich liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor, wenn geplante Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich beeinträchtigen können (§ 10 BbgNatSchG).

Ist ein Vorhaben, das mit einem Eingriff im Sinne der genannten Definition (Eingriffsvorhaben) verbunden ist, geplant, wird in der Regel kein eigenes Verfahren von der Naturschutzbehörde eingeleitet, sondern die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch eine andere Fachbehörde im so genannten „Huckepackverfahren“ zusammen mit der gesamten Vorhabenplanung (Fachplanung) geregelt. Damit ist die Eingriffsregelung fester Bestandteil behördlicher Bewilligungen, Erlaubnisse, Genehmigungen, Zustimmungen, Planfeststellungen sowie sonstiger behördlicher Entscheidungen oder Anzeigen.

Im Rahmen des sog. „Baurechtskompromisses“ wurde die Eingriffsprüfung in der Bauleitplanung von der Vorhabens- auf die Planungsebene vorverlagert. Damit muss die Eingriffsregelung im Flächennutzungsplan (FNP) vorbereitet und im Bebauungsplan (B-Plan) abschließend bewältigt werden – und nicht erst bei der Verwirklichung einzelner, im B-Plan angelegter Vorhaben.

Die Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt verbal-argumentativ und bezogen auf den Einzel-

fall, da es keine exakten, allgemein gültigen Maßstäbe zur Bestimmung gibt. Grundsätzlich sind die regionalen und kommunalen Leitbilder des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die tatsächliche Ausprägung der Schutzgüter bei der Beurteilung der qualitativen und quantitativen Dimensionen einer Beeinträchtigung heranzuziehen.

Die Beeinträchtigungen sind so konkret wie möglich zu prognostizieren, entsprechende Kompensationsflächen und -maßnahmen sind zu benennen und zu sichern. Grundsätzlich bieten sich folgende Möglichkeiten zur Kompensation von Eingriffen an:

- ▶ Kompensation auf dem Eingriffsgrundstück.
- ▶ Kompensation außerhalb des Plangebietes durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB.
- ▶ Kompensation durch sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (z.B. im Zusammenhang mit der Aufstellung eines rechtsverbindlichen Grünordnungsplanes).
- ▶ Kompensation durch die Beteiligung an einem Flächenpool, z.B. über die Flächenagentur Brandenburg GmbH.

Die Festsetzung von Pflegemaßnahmen ist nur in besonders begründeten Fällen möglich, und zwar wenn sonst die planerisch angestrebte ökologische oder landschaftsästhetische Funktion der Ausgleichsfläche nicht erreichbar ist und daher das in § 1a BauGB vorgegebene städtebauliche Ziel des Ausgleichs verfehlt würde. In der Regel lassen sich die erforderlichen Maßnahmen jedoch aus dem konkret festgesetzten Zielzustand der Ausgleichsfläche ableiten. Die langfristige rechtliche Sicherung von Kompensationsmaßnahmen ist mit besonderer Sorgfalt zu beachten. Für Festsetzungen auf den Baugrundstücken wird dies durch die Baugenehmigung gewährleistet, wenn die Ausgleichsmaßnahmen als Nebenbestimmung aufgenommen werden. Dann bleibt die Verpflichtung zur Kompensation so lange wirksam wie die Baugenehmigung selbst und der Vorhabensträger steht in der Pflicht, die ihm auferlegten Maßnahmen auch langfristig zu erhalten.

Grundlage der Eingriffsregelung sind die "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)" des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt- und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg von April 2009.

II.1.2 ÜBERGEORDNETE GESETZE UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

II.1.2.1 Fachgesetze

Mit dem novellierten und seit dem 20.07.2004 gültigen Baugesetzbuch wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt. Dies führt zu inhaltlichen und verfahrensmäßigen Vorgaben zur Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Abwägung. Darüber hinaus werden mit dem Monitoring (Überwachung der Umweltauswirkungen) auch zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinaus reichende Anforderungen gestellt.

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches sind weitere für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze beachtlich, deren Ziele und ggf. bestehenden Fachplanungen nachfolgend zusammengefasst werden:

Bodenschutz

Im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) als Rahmengesetz des Bodenschutzes sind die Ziele in § 1 voran gestellt. Danach ist der Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Gem. § 1a Satz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich ist durch allgemeine Bodenfunktionen gekennzeichnet. Bodendenkmale und seltene Böden sind nicht betroffen. Die Planänderung bewirkt Funktionsverringierungen durch Mehrversiegelung. Die Art und das Maß der künftigen baulichen Nutzung in den Baugebieten entsprechendem Rahmen der BauNVO.

Immissionsschutz

Für die städtebauliche Planung existieren schalltechnische Orientierungswerte (DIN 18005), die jedoch keine Rechtsverbindlichkeit besitzen. Im Rahmen der Genehmigung von Schadstoff emittierenden Anlagen kommt zusätzlich die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) zur Anwendung. Die Vorgaben des § 50 BImSchG fordern, bauliche Nutzungen so zu ordnen, dass schädliche Einwirkungen auf (...) schutzbedürftige Gebiete so weit als möglich vermieden werden. Die Abstandsleitlinie definiert unschädliche Mindestabstände zwischen potentiell beeinträchtigenden und empfindlichen Nutzungen. Vorgaben zum Schutz vor Geruchsmissionen trifft die Brandenburger Geruchsmissions-Richtlinie - GIRLBbg.

Durch die Festsetzungen im B-Plan werden keine zusätzlichen Wohn- oder Gewerbegebiete festgesetzt, sondern lediglich das Parkplatzangebot erhöht, so dass es zu leicht erhöhten Verkehren kommen kann.

Gewässerschutz

Die Vorgaben des übergeordneten Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden in Brandenburg durch das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) ausgefüllt. Das Gesetz trifft beispielsweise Vorgaben zur Versickerung des in Baugebieten und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers. Zielsetzungen zum Schutz der Gewässer und des Wasserhaushalts finden sich in verschiedenen gesetzlichen Regelungen des BauGB, der Naturschutzgesetze und Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes und des Landes.

Zusammengefasst sind Oberflächengewässer einschließlich ihrer Uferzonen und das Grundwasser vor Beeinträchtigungen und Verunreinigen zu bewahren. Gem. § 54 Satz 3 des Landeswassergesetzes darf „die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung (...) nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Insbesondere sind Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit etwas anderes erfordern. § 54 Satz 4 des Gesetzes regelt den Umgang mit den auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswasser:

„Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern“.

Der B-Plan bewirkt eine höhere Versiegelung und verringert damit die Neubildung von Grundwasser. Auswirkungen können durch eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vermieden werden. Wasserschutzgebiete gem. § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nicht betroffen. Nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 32 WHG sind nicht betroffen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Rahmengesetz des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Ziele in § 1 voran gestellt. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Die §§ 13 bis 17 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können; § 18 regelt das Verhältnis zum Baurecht.

Das Gesetz wird in Brandenburg durch das Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) und ergänzende Rechtsvorschriften, etwa zu dem gesetzlichen Biotopschutz und den Vorgaben zur Flora-Fauna Habitat- und Vogelschutzrichtlinie, ausgefüllt. Auf diesem Gesetz gründen die im nächsten Kapitel genannten umweltrelevanten Fachplanungen.

II.1.2.2 Fachplanungen

Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro)

Das 2001 aufgestellte Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro) stellt in den Grundzügen die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Es soll die in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes formulierten allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Land Brandenburg konkretisieren und die zu ihrer Umsetzung erforderlichen Maßnahmen festzulegen.

Das Plangebiet liegt in der Großeinheit Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen mit der Haupteinheit Teltow-Platte. Dort sind vor allem die Talrinnen zu beachten, die jedoch im Plangebiet nicht vorkommen.

Vorrangig zu entwickelnde Biotoptypen sind Kiefern-Traubeneichen-Wälder. Aufgrund der bereits bestehenden und umgebenden Nutzung ist der Geltungsbereich kein geeigneter Entwicklungsraum. Das Landschaftsprogramm nennt als vorrangiges Ziel "Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes im besiedelten Bereich".

Die Ziel- und Entwicklungsempfehlungen des Planes werden durch das Vorhaben nicht behindert.

Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark (LRP)

Der 1998 für das Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark aufgestellte Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark (LRP) wurde 2006 fortgeschrieben. Er stellt die Grundzüge der Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Landkreis Potsdam-Mittelmark dar.

Dem Plan sind in Bezug auf das Plangebiet allgemeine Aussagen zu entnehmen, der Geltungsbereich ist als Siedlungs- und Verkehrsfläche berücksichtigt. Die nachfolgend benannten Zielsetzungen des Plans werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Arten und Lebensgemeinschaften, Schutzgebiete: *Das Plangebiet wird als Wohnbau- und Verkehrsfläche dargestellt. Aussagen zur Fauna werden nicht getroffen. 200 m südwestlich befindet sich ein Kleingewässer. Das Naturschutzgebiet "Buschgraben" liegt ca. 1,8 km südöstlich.*

Boden, Wasser: *Die Böden werden als Braunerden bezeichnet; Böden besonderer Eigenschaften kommen im Plangebiet nicht vor. Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Havel. Die Grundwassergefährdung ist aufgrund des hohen Flurabstandes niedrig. Die Grundwasserneubildung wurde aufgrund der Siedlungslage nicht bewertet.*

Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung: *Es besteht eine eingeschränkte Erlebniswirksamkeit aufgrund der großflächigen Einzelhausbebauung in Stadtrandlage.*

Entwicklungsziel: *Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche.*

Landschaftsplan der Gemeinde Kleinmachnow

Der Landschaftsplan liegt in einer Fassung von 1998 vor und wurde für diesen Umweltbericht zum Bebauungsplan ausgewertet.

In den Landschaftsplänen werden die unter Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Planungsebenen des Landschaftsprogramms und des Landschaftsrahmenplanes die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt und begründet. Dem Landschaftsplan ist die Aufgabe des naturschutzfachlichen Beitrages zum Flächennutzungsplan zugeordnet.

Der Plan stellt das Gebiet als Siedlungsfläche dar. Die Allee an der Karl-Marx-Straße wird als zu erhaltende Grünverbindung dargestellt.

II.1.3 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet unter anderem als allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Gemäß § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind überdies die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gleichfalls zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Am nordwestlichen Rand werden die Flächen für einen Bahnhof und dessen Anlagen sowie die Trasse der Bahnlinie „Potsdamer Stammbahn“ nachrichtlich übernommen.

Entlang der Karl-Marx-Straße werden die Flächen für eine schienengebundene Nahverkehrsstrasse in Nord-Süd-Richtung freigehalten.

II.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

II.2.1 Bestandsaufnahme

II.2.1.1 Naturräumliche Gliederung, Geologie, Boden

Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt gemäß der Einordnung der Naturräumlichen Gliederung von Scholz (1962) in der Großeinheit Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen mit der Haupteinheit Teltow-Platte. Die Teltow-Platte reicht bis weit in das Stadtgebiet von Berlin und wird von einer ebenen bis flachwelligen Grundmoräneplatte ohne bedeutende Erhebungen gebildet. Die Landschaft ist dadurch gering reliefiert und liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von 40 bis 55 m üNN, im Plangebiet von 40 bis 45 m üNN.

Geologie, Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Grundmoräne und somit pleistozäner Bildung. Ältere Überdeckungen wurden von den Eisströmen der Weichseleiszeit abgeräumt und überformt.

Die Böden der Grundmoräne haben sich im Holozän als mäßig bis schwach gebleichte sandige Braun- und Rostbraunerden ausgebildet. Diese Böden wurden jedoch durch Bautätigkeit überformt und sind im Plangebiet zum Teil vollständig versiegelt.

Altablagerungen, Belastungen von Boden

Besondere Bodenbelastungen durch frühere oder aktuelle Nutzungen liegen nicht vor; Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Straßen können allgemeine, nicht belegte stoffliche Belastungen bilden.

Bewertung

In der landschaftsökologischen Betrachtung nimmt das Schutzgut Boden eine hervorgehobene Bedeutung ein, da dieses Schutzgut durch Bauvorhaben im Eingriffsbereich unwiederbringlich verloren geht. Boden reagiert nur langsam auf landschaftshaushaltliche Veränderungen, so dass die Bodentypen als langfristiges Spiegelbild der genetischen Entwicklung angesehen werden können. Boden ist zu erhalten und der Verlust seiner natürlichen Fruchtbarkeit zu vermeiden.

Der Boden nimmt weiterhin eine zentrale Stelle in Stoffkreisläufen ein. Wichtige Funktionen sind Lebensraum für Bodenorganismen, Standort für die natürliche Vegetation und Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe und landschaftsgeschichtliche Urkunde.

Die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden wird anhand folgender Funktionen bestimmt:

- ▶ Lebensraumfunktion: Lebensraum für Bodenflora und -fauna und Standort für natürliche Vegetation, herausragende Funktion für Flächen mit Schutzfunktion für Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Böden mit extremen Standortbedingungen)
- ▶ Regelungsfunktion: Bodenschutz durch Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion sowie Wasserhaushaltsfunktion (Aufnahme von Niederschlagswasser)
- ▶ Produktionsfunktion: Flächen mit Schutzfunktion für Böden mit hoher Ertragsfähigkeit und hoher Natürlichkeit (land- und forstwirtschaftliches Ertragspotential)
- ▶ Dokumentationsfunktion: Böden als erd-, landschafts- und kulturgeschichtliche Ur-

kunden. Diese Funktion wird in Teilbereichen (Bodendenkmale) im Schutzgut "Kultur- und Sachgüter" bearbeitet.

- ▶ Erosionsschutzfunktion: Schutz von Flächen und Strukturen auf erosionsgefährdeten Standorten (Wind- und Wassererosion). Diese Funktion wird unter dem Kapitel "Vorbelastungen" bearbeitet.

Der Landschaftsplan bewertet die Böden von Kleinmachnow im Bereich von Überbauung inkl. Gartenflächen, Verkehrsflächen als geringwertig. Böden unter größeren Brachflächen werden als mittel bewertet.

II.2.1.2 Wasser

Die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Wasser wird anhand folgender Funktionen bestimmt:

- ▶ Flächen mit Grundwasserschutzfunktion
- ▶ Flächen und Strukturen mit hoher Grundwasserneubildungsfunktion
- ▶ Flächen mit Abflussregulationsfunktion (Oberflächenwasserrückhaltung) als Bedeutung für den Hochwasserschutz, Erosionsschutz und die Grundwasserneubildung
- ▶ Fließ- und Stillgewässer mit hohem Selbstreinigungsvermögen und ökologischer Lebensraumfunktion

Oberflächengewässer

Im Plangebiet kommen weder fließende noch stehende Gewässer vor. Flächen mit Abflussregulationsfunktion (Oberflächenwasserrückhaltung) sind im Plangebiet die unversiegelten Flächen. Diese sind gegenüber Verlust empfindlich.

Grundwasser

Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes von < 10 m wird die Grundwasserempfindlichkeit als gering eingestuft. Trinkwasserschutzzonen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei der Grundwasserneubildung werden Siedlungsgebiete mit hohem Versiegelungsgrad als geringwertig eingestuft.

II.2.1.3 Klima / Lufthygiene

Klima und Luft sind unmittelbare Lebensgrundlage aller Lebewesen und sind Medium im Ökosystem. Die Ausprägung von Vegetation und Fauna ist abhängig vom Zusammenwirken klimatischer Einzelelemente wie Temperatur, Niederschlag oder Wind. Für den Menschen ist insbesondere die klimatische Ausgleichsfunktion für wärme- oder immissionsbelastete Bereiche wichtig.

Folgende Aspekte werden daher bei der Betrachtung von Klima und Luft besonders betrachtet:

- ▶ die Klima-Ausgleichsfunktion (klimatische Regenerationsfunktion), d.h. die Ermittlung von Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebieten einschließlich ihrer Abflussbahnen mit Wirkung auf belastete Siedlungsgebiete.
- ▶ die Immissionsschutzfunktion, d.h. die Ermittlung von Leistungen des Naturhaushaltes bezüglich Luftregeneration unter Berücksichtigung der aktuellen lufthygienischen Situation (Luftqualität).

Für die großräumigere Betrachtung des Schutzgutes Klima / Luft wurde der Landschaftsplan herangezogen. Das Plangebiet kann sowohl bei der Klima-Ausgleichsfunktion als auch bei

der Immissionsschutzfunktion als vorbelastet eingestuft werden. Das Plangebiet ist als Siedlungsgebiet ein klimatischer Wirkungsraum. Ausgleichsräume sind nur unbesiedelte Wald- und Offenlandflächen. Luft- und Lärmbelastungen gehen von den Straßen und sonstigen Emittenten (Heizungen) aus.

II.2.1.4 Arten (Tiere und Pflanzen) / Biotope

In der Biotoptypenkartierung werden Einheiten dargestellt, die sich aufgrund von bestehenden abiotischen Standortverhältnissen und einer bestimmten Nutzungsart sowie Nutzungsintensität zu typischen Pflanzengemeinschaften entwickelt haben. Das Vorkommen und die Häufigkeit charakteristischer Pflanzenarten sind wichtige Hinweise zur Bestimmung und Beschreibung des Biotoptyps. Bei der Geländebegehung wurden Biotop-/Nutzungstypen aufgenommen, die in Plan 1 dargestellt sind. Die Kartierung erfolgte im Dezember 2009 und gilt nur unter Vorbehalt. Für bestimmte Flächen ist eine Nachkartierung im Führjahr 2010 erforderlich.

Das Plangebiet kann nach dem Kartierungsschlüssel "Biotopkartierung" (2007) des Landesumweltamtes Brandenburgs in folgende Typen eingeteilt werden:

Tab. 1: Liste der vorkommenden Biotoptypen, Angabe ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz*

Code	Biotoptyp	Schutzstatus	Bedeutung im Plangebiet*
03 Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren			
032442	Solidago-canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten mit Gehölzbewuchs (Deckungsgrad der Gehölze 10-30%)		gering***
07 Laubgebüsch, Feldgehölze, Alleen und Baumreihen			
07150	Solitärbaum		mittel / hoch**
08 Wälder und Forsten			
082828	sonstige Vorwälder frischer Standorte		mittel****
10 Biotope der Grün- und Freiflächen			
10150	Kleingartenanlagen		gering
102702	Gärtnerisch gestaltete Freifläche mit Bäumen		gering***
10272	Gärtnerisch gestaltete Freifläche (vorwiegend Cotoneaster)		gering
12 Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen			
12261	Einzelhausbebauung mit Ziergarten		gering
12621	Überwiegend versiegelte Stadtplätze, mit Baumbestand		gering***
12641	Parkplatz, nicht versiegelt		sehr gering
12643	Parkplatz, versiegelt		nicht vorhanden
12651	Unbefestigter Weg		sehr gering
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung		nicht vorhanden
12663	Bahnbrache mit flächendeckend Brombeere		gering
126631	Bahnbrache mit Gehölzaufwuchs		mittel
12610	Straßen		nicht vorhanden
1261021	Straße ohne Mittelstreifen, mit Baumbestand		nicht vorhanden***

* sehr hoch / hoch / mittel / gering / sehr gering / nicht vorhanden

** je nach Vitalität

*** Bewertung bezogen auf die Fläche, ohne Baumbestand (Einzelbäume = 07150)

**** Fläche stark vermüllt und mit niedergetretenem Zaun

Bestand und Bewertung

a. Fläche westlich der Karl-Marx-Straße

Der nördliche Bereich ist durch die ehemalige Bahntrasse der "Stammbahn" gekennzeichnet, westlich liegt ein Baugrundstück mit einem Einfamilienhaus und südlich befindet sich die Straße "An der Stammbahn". Bei diesen Flächen kommt es lediglich zu Bestandsfestsetzungen, die nicht eingriffsrelevant sind.

Neben des bereits vorhandenen unbefestigten Parkplatzes westlich der Karl-Marx-Straße wird die noch unversiegelte Restfläche südlich der Stammbahn-Trasse durch eine schon seit längerer Zeit (vermutlich seit der Wende) ungenutzte und brachliegende stark ruderalisierte Fläche geprägt. Diese ist durch den Bewuchs von Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*) gekennzeichnet.

Ein Nebenweg des "Berliner Mauerweges" geht als Trampelpfad über die Fläche zum Gehsteig der Karl-Marx-Straße. Der Baumbestand im Bereich des zu erweiterten Parkplatzes ist in keinem guten Zustand und wird vor allem durch "Wildwuchs" aus Robinien, Spitzahorn, Pappeln und einzelne Stieleichen geprägt. Die Einzelbäume sind von schlechter Vitalität (Zwieselbildung, Stammschäden) und eher geringem Stammumfang. Diese Bäume werden im weiteren Verfahren eingemessen und dokumentiert. Der nördliche Bereich der Fläche ist eine durch jungen Robinienbestand geprägte Bahndammfläche der ehemaligen Stammbahn; diese Fläche wird nicht überplant. Die westlich gelegene Bahndammfläche ist flächig mit Brombeere bewachsen.

Die Ruderalfläche wird nach der Biotopkartierung Brandenburg als Biotopcode "032442" angesprochen: Zwei- bis mehrjährige ruderale Stauden, *Solidago-canadensis*-Bestände auf ruderalen Standorten mit einer Gehölzdeckung von 10-30%. Die Flächen sind teilweise vermüllt; in Randbereichen kommt teilweise flächendeckend die Brombeere vor.

Diese Flächen sind für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften aufgrund der Artenarmut nur von geringem Wert.

Der Bereich nördlich der Einzelhausbebauung ist stark vermüllt. Es bildet sich ein "entwicklungsfähiger" sonstiger Vorwald heraus mit verschiedenen jungen Baumarten wie Pappeln, Birken, Spitzahorn, Kiefer und Eiche.

b. Fläche östlich der Karl-Marx-Straße

Die Fläche östlich der Karl-Marx-Straße wird als Marktplatz genutzt. An Grünstrukturen sind 2 bepflanzte Erdwälle von ca. 1,6 m Höhe (Code 10272 "Gärtnerisch gestaltete Freiflächen mit Sträuchern") und 4 kleinere Grünflächen mit Bäumen (Code 102702 "Gärtnerisch gestaltete Freiflächen mit Bäumen") vorhanden. Der nördlich gelegene Wall wird als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bepflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt (Fläche G2). Der östlich gelegene Wall und die kleineren Grünflächen können nicht festgesetzt werden, da zur Zeit noch unklar ist, wie die zukünftige Gestaltung des Marktplatzes aussieht. Damit werden diese Flächen aufgrund der Versiegelung von Boden und dem Verlust von Sträuchern und Bäumen eingriffsrelevant.

Im Plangebiet kommen weder geschützte Biotope noch Arten der Roten Liste vor. Die Allee ist gem. § 31 BbgNatSchG pauschal geschützt.

Besonderer Artenschutz

Nach den vorliegenden Unterlagen gibt es keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten nach Bundesnaturschutzgesetz.

Zur Behandlung des besonderen Artenschutzes werden in Brandenburg wildlebend vorkommende Tier- und Pflanzenarten, die im Sinne von § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) national besonders bzw. streng geschützt sind und für die damit die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes insbesondere die Schutzbestimmungen des §

44 BNatSchG zur Anwendung kommen berücksichtigt.

Dies sind - als besonders geschützte Arten -

Arten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Arten der Anhangs B der EU-Artenschutzverordnung (EUArtSchV)

Europäische Vogelarten

und - als streng geschützte Arten -

Arten der Anlage 1 der BArtSchV mit Kreuz in Spalte 3

Arten des Anhangs A der EUArtSchV

Arten der Anlage IV der RL 92/43/EG (FFH-Richtlinie)

Artenschutzrechtliche Regelungen leiten sich ab aus dem Ziel der FFH-Richtlinie, die natürlichen Lebensräume und die Populationen wildlebender Tier- und Pflanzenarten in einem günstigen Erhaltungszustand zu erhalten oder diesen wiederherzustellen (Art. 1 FFHRL).

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde für die Avifauna erstellt⁶. Hieraus ergibt sich zusammenfassend, dass die Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 nicht erfüllt sind. Als wichtigste Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen werden die Baufeldfreiräumung außerhalb der Brutperiode sowie Schutzmaßnahmen von Gehölzbeständen angeführt.

In einer Stellungnahme vom 20.05.10 (Az T-45/10) äußerte der Landkreis als zuständige Untere Naturschutzbehörde (UNB), dass aus seiner Sicht neben einer bereits von der Gemeinde beauftragten Vogelkartierung auch eine Untersuchung auf mögliche Reptilienvorkommen auf Grund der Biotopstruktur der Fläche erforderlich ist. Nach Einschätzung des von der Gemeinde hinzugezogenen Fachgutachters ist eine Erfassung auch von Reptilien hier nicht nötig, denn für alle theoretisch möglichen Arten ist das Gebiet nicht geeignet. Abgesehen von der innerörtlichen Lage und dem hohen Versiegelungsgrad, der Barrieren durch die Straßen sind auch die vorkommenden Strukturen für Reptilien ungeeignet.

Mit Schreiben vom 27.05.2010 schloss sich die UNB der Auffassung des Gutachters an, wenn bei der Vogelkartierung intensiv auf Reptilienvorkommen geachtet wird. Bei den Kartierarbeiten konnte keine Reptilienvorkommen bestätigt werden.

II.2.1.5 Schutzgebiete und Objekte nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete und -objekte von BNatSchG / BbgNatSchG

- Naturschutz- und Vogelschutzgebiete (NSG, FFH- und SPA-Gebiete)
- Landschaftsschutzgebiete / Naturparke
- Flächennaturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale

kommen im Plangebiet nicht vor; die Planung hat auch keinerlei Auswirkungen auf solche Gebiete.

Biotopschutz - § 32 BbgNatSchG stellt bestimmte, in der Biotopschutzverordnung des Landes näher konkretisierte Lebensräume unter besonderen gesetzlichen Schutz (Besonders geschützte Biotope, Pauschalschutz). Beeinträchtigungen und Beseitigungen sind untersagt, jedoch können Befreiungen beantragt und ggf. genehmigt werden. Im Geltungsbereich sind keine Biotope nach § 32 BbgNatSchG vorhanden.

Artenschutz - Durch die Bestimmungen des § 10 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG sind bestimmte Tier- und Pflanzenarten besonders bzw. streng geschützt. Vorhaben, welche

⁶ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Brutvogelvorkommen im Bereich des Bebauungsplan KLM-BP-043 "Adam-Kuckhoff-Platz / An der Stammbahn", Kleinmachnow, Juli 2010. Dipl.-Biol. Reinhard Höhnen, Berlin.

die Lebensräume streng geschützter Arten erheblich beeinträchtigen oder deren Beseitigung erfordern, sind unzulässig. Befreiungen von den Verbotsbestimmungen sind nur zulässig, wenn der Lebensraum der ggf. betroffenen Arten ersetzbar ist. Die Beeinträchtigung besonders geschützter Arten (geringere Schutzkategorie) erfordert die Genehmigung der oberen Naturschutzbehörde (LUA) bzw. im Fall einzelner Arten⁷ der Unteren Naturschutzbehörde.

Baumschutz - Es gilt darüber hinaus die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow (Gehölzschutzsatzung) vom 31. Januar 2001 zum Erhalt des schützenswerten Baumbestands. Diese sieht in der Regel vor, dass ein Laubbaum ab 40 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) der Gehölzschutzsatzung unterliegt.

Im Plangebiet befinden sich Bäume, die unter die Schutzbestimmungen der Gehölzschutzsatzung fallen. Sollten Baumfällungen notwendig werden, sind die Bestimmungen der Baumschutzverordnung zu beachten; Fällgenehmigungen müssen beim Gemeindeamt Kleinmachnow beantragt werden.

Gewässerschutz / Bauverbote an Gewässern - Durch § 48 BbgNatSchG sind bauliche Nutzungen innerhalb einer 50 m - Zone an Gewässern 1. Ordnung oder Standgewässern ≥ 1 ha Fläche, untersagt bzw. unter Genehmigungsvorbehalt gestellt.

Im Plangebiet sind keine zu berücksichtigenden Gewässer vorhanden.

II.2.1.6 Gestaltstrukturen und Freiraumsituation

Orts- und Landschaftsbild

Im Bezug auf das Landschaftsbild wird das Plangebiet als siedlungsgeprägter Raum charakterisiert, wobei landschaftsästhetisch wertvolle und naturnahe Bereiche vollständig fehlen. Geprägt wird das Plangebiet durch die Karl-Marx-Straße mit seiner Allee, die (brach liegenden) Gleisanlagen mit den Gehölzstreifen sowie Markt- und Parkplatz. Insgesamt kann das Landschaftsbild nur als geringwertig bezeichnet werden, wobei die Elemente der Durchgrünung einen umso höheren Wert besitzen und deshalb hoch empfindlich gegenüber Zerstörung sind.

Die Karl-Marx-Straße teilt das Plangebiet in 2 unterschiedliche Bereiche. Der östliche Bereich wird als Marktplatz genutzt und bietet außerhalb der Marktzeiten keinerlei Aufenthaltsqualität. Der westliche Bereich wirkt - mit Ausnahme des Wohngrundstücks - für einen städtischen Raum sehr ungeordnet. Der Bereich der Stammbahn ist eine Brachfläche mit Robinien-Wildwuchs, die keine Erholungsnutzung bietet. Lediglich der Nebenweg des Mauerweges bietet eine gewisse Erholungsfunktion, dieser ist als unversiegelter Weg (Waldweg) ausgebildet. Es gibt ein Denkmal für die Maueropfer am Übergang zum Land Berlin sowie eine Markierung des ehemaligen Mauerverlaufs.

Weitere Sachgüter oder Objekte des kulturellen Erbes wie Bau- oder Bodendenkmale sind nicht vorhanden.

II.2.2 Prognose, Konflikte

Die Realisierung des Bauvorhabens ist ein Eingriff in Natur und Landschaft, da die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig beeinträchtigt wird. Bei einer Realisierung der Planungen werden nach folgenden Wirkfaktoren unterschieden:

- Baubedingte Wirkfaktoren
- Anlagebedingte Wirkfaktoren

⁷ Die Verordnung zur Übertragung von Zuständigkeiten für besonders geschützte Tierarten (Artenschutz-Zuständigkeitsverordnung ArtSchZV) vom 26.05.2009 (GVBl. II/09, Nr. 17, S. 298)

- Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Prognose der weiteren Entwicklung ohne das Vorhaben

Ohne das Vorhaben ist eine über den aktuellen Bestand hinausgehende Nutzung nicht möglich. Für den Marktplatz stehen nicht genügend Stellflächen zur Verfügung.

Prognose der weiteren Entwicklung mit dem Vorhaben

Mit der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass zusätzliche Flächen versiegelt werden und damit als Funktionsraum von Boden- und Lebensraumfunktionen nicht mehr zur Verfügung stehen. Diese Eingriffe werden in der Eingriffsregelung mit Flächengrößen dargestellt. Die versiegelungsbedingte Veränderung ist als Eingriff i.S. der Eingriffsregelung zu werten. Der Eingriff resultiert aus anlagenbezogenen Auswirkungen auf prinzipiell ersetzbare Naturhaushaltsfunktionen allgemeiner Ausprägung.

Erhebliche zusätzliche Auswirkungen auf Landschaftsbild- und Erholungsfunktionen ergeben sich aufgrund der bereits bestehenden Vorprägung nicht. Über die schon zulässigen Veränderungsmöglichkeiten hinaus sind zusätzliche Negativwirkungen auf sonstige Schutzgüter der Eingriffsregelung nicht zu erwarten. Wirkungen auf die menschliche Gesundheit und konkurrierende Nutzungen sowie Sachgüter und Objekte des kulturellen Erbes werden nicht erwartet.

Die geplanten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verbessern Funktionen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden sowie Landschaftsbild und Naherholung im Bereich westlich der Karl-Marx-Straße.

II.2.2.1 Schutzgut Boden

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden prognostiziert:

Tab. 2: Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Auswirkung	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt
Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung		x	
Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch erhöhten Schadstoffeintrag	x		x
ggf. Anlage von Baubetriebswegen; Lärm und Erschütterung von Baufahrzeugen	x		
Verbesserung der Bodenfunktionen im Bereich der Kompensationsflächen			x

Diese Wirkungen stehen im Konflikt zu den gesetzlichen Zielen, nach denen Boden zu erhalten ist. Die Böden im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung; Böden besonderer Standorteigenschaften sind nicht vorhanden. Insgesamt werden durch die Festsetzungen des B-Plans 1.900 m² neu versiegelt. Es handelt sich hierbei um Verkehrsflächen. Diese Versiegelungen sind zu kompensieren. Bei der Bemessung des Kompensationsumfanges sind die im Kapitel zur Eingriffsregelung genannten Orientierungswerte zu beachten (HVE 2009). Als Teilversiegelungen werden wassergebundene Wegedecken oder Rasengittersteine mit einem effektiven Versiegelungsgrad von max. 50% angesehen. Ob bestimmte neu zu versiegelnde

Flächen nur mit solchen Belägen gebaut werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abzu-
sehen und werden deshalb nicht als Teilversiegelung in die Berechnung ein.

II.2.2.2 Schutzgut Wasser

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden prognostiziert:

Tab. 3: Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Auswirkung	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt
Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung		x	
Verringerung des Oberflächenwasserabflusses durch Bodenversiegelungen		x	
Beeinträchtigung von Grundwasser durch erhöhten Schadstoffeintrag	x		x

Die Flächen sind in ihrer Wertigkeit bezüglich Oberflächenwasserabfluss, Grundwasserneubildung und Grundwasserempfindlichkeit von allgemeiner Bedeutung und zum teil bereits vorbelastet. Durch Bestimmungen zur Versickerung (sämtliches Niederschlagswasser bleibt vor Ort) ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

II.2.2.3 Schutzgut Klima

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden prognostiziert:

Tab. 4: Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Auswirkung	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt
Veränderungen des Kleinklimas durch Bodenversiegelungen		x	
Beeinträchtigung der Luftqualität durch erhöhten Schadstoffeintrag	x		

Die Flächen sind ihrer Wertigkeit bezüglich ihrer Funktionen zur Kalt- und Frischluftproduktion und Kaltluftabfluss von allgemeiner Bedeutung und zum teil bereits vorbelastet. Die kleinklimatischen Funktionen ändern sich durch die Vergrößerung der versiegelten Flächen nur geringfügig. Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe und Lärm ergeben sich nicht.

II.2.2.4 Schutzgut Arten (Tiere und Pflanzen) / Biotope

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope werden prognostiziert:

Tab. 5: Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope

Auswirkung	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt
Verlust von Vegetati-		x	

Auswirkung	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt
onsflächen (Ruderalfluren, gärtnerisch gestaltete Freiflächen) und Einzelbäumen			
Im Bereich der Kompensationsflächen Zunahme von Tier- und Pflanzenarten			x

Bei Planrealisierung kommt es auf Teilflächen im Plangebiet zu Verlust von Biotopstrukturen geringer Wertigkeit (1280 m² artenarme Ruderalfluren, 200 m² gärtnerisch gestaltete Freiflächen und 140 m² Bahnbrache). Im Gegenzug werden 2560 m² Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hergestellt. Diese Flächen werden eine höhere Wertigkeit im Bezug auf die Artenvielfalt als die bisher vorhandenen haben.

Veränderungen / Verluste des Baumbestandes

Der tatsächliche Baumverlust wird im laufenden Verfahren noch ermittelt und ggf. zu erhaltene Bäume werden festgesetzt. Baumverluste werden über Vorgaben der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow ausgeglichen.

II.2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung werden prognostiziert:

Tab. 6: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Auswirkung	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt
Änderung der Eigenart der noch nicht bebauten Landschaftsteile		x	
Optische, akustische und olfaktorische Störreize	x	x	x
Verbesserung der Erholungsfunktion durch Neuanlage von Grünflächen			x

Die Neuanlage von Grünflächen wird sich positiv auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktionen auswirken; aktuell besteht im Plangebiet - außer der Wegeverbindung - keine Erholungsfunktion. Baubedingt kann es kurzfristig und vorübergehend zu Störungen kommen.

II.2.2.6 Kultur und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter besitzen als Zeugen menschlicher und naturhistorischer Entwicklung eine hohe gesellschaftliche Bedeutung, die durch ihre historische Aussage und ihren Bildungswert im Rahmen der Traditionspflege gegeben ist. Sie sind wichtige Elemente unserer Kulturlandschaft mit einer hohen emotionalen Wirkung.

Bei deren Erfassung steht abweichend zu den räumlich-strukturellen Aspekten des Schutzgutes Landschaft der historische Aussagewert im Vordergrund. Zu diesem Zweck sind alle die

Nutzungsformen zu berücksichtigen, die im Einklang mit den landschaftlichen Gegebenheiten stehen und darüber hinaus Abhängigkeiten und Beziehungen zur Landschaft erkennen lassen.

Es gibt im Plangebiet 2 Erinnerungsstätten, die nicht in der Denkmalliste des Landkreises genannt werden: Das Denkmal für die Maueroopfer am Übergang zum Land Berlin sowie die Markierung des ehemaligen Mauerverlaufs.

Bodendenkmale im Plangebiet sind nicht bekannt.

Dennoch ist folgender Hinweis bei Durchführung von Bau- und Erdarbeiten zu beachten:

Gemäß DSchGBbg §1 (5), §2 (5), §8, §12 (1) und §13 sind Bodendenkmale im öffentlichen Interesse als Bestandteil des historischen Urkunden- und Kulturgutes des Landes geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige wissenschaftliche Dokumentation und Bergung nicht geschädigt bzw. zerstört werden (DSchGBbg §1, §8, §12, §15, §18, §19).

II.2.2.7 Der Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Bei der Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf das Schutzgut Menschen stehen vor allem Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen im Vordergrund der Betrachtung.

Die Sicherung gesunder physischer und psychischer Lebensbedingungen steht infolgedessen auch im Vordergrund der nachfolgenden Untersuchung. Unter diesem Aspekt werden die Grunddaseinsfunktionen des Menschen (wohnen, arbeiten, sich versorgen, sich bilden, in Gemeinschaft leben, sich erholen) im Hinblick auf die Möglichkeit ihrer Beeinträchtigung durch das Vorhaben erfasst und bewertet.

Da die Grunddaseinsfunktionen jeweils spezifische Raumansprüche stellen, sind sie geeignet, eine funktionsbezogene, räumliche Abgrenzung der Umwelt zu ermöglichen. Sie haben ihren direkten räumlichen Bezug in den Gebieten, in denen sich der Mensch bevorzugt aufhält. Diese Räume werden dahingehend bewertet, ob das geplante Vorhaben negative Auswirkungen auf diese Räume hat. Bei dem hier geplanten Vorhaben ist das insbesondere die Lärm- und Verkehrsbelastung.

Bei der Erfüllung der Grunddaseinsfunktion "sich erholen" nimmt der Anteil der naturbezogenen Erholung einen breiten Raum ein. Die Qualität der naturbezogenen Erholung ist insbesondere abhängig vom Vorhandensein bzw. der qualitativen Ausprägung von Gewässern, Klima/Luft, Pflanzen/Vegetation und Landschafts- und Ortsbild. Diese Aspekte werden unter dem Schutzgut Landschaft abgehandelt.

Wohn- und Wohnumfeldqualität sind immer vom Grad der Intaktheit der Umwelt, der Lärmfreiheit, der Ausstattung des Naturraumes, den Erholungsmöglichkeiten und den kulturellen Angeboten abhängig. Die Ortslage von Kleinmachnow ist durch Wohnbebauung mit großzügigen Gartenflächen geprägt.

Das Plangebiet stellt sich weniger als Wohngebiet denn als Gebiet unterschiedlicher Verkehrs- und Grünflächen dar (Eisenbahntrasse, Verkehrsstrasse, Marktplatz, Parkplatz, Grünfläche, 1 Wohngrundstück). Die Wohngebäude im Untersuchungsraum weisen grundsätzlich im Gegensatz zu den übrigen Nutzungen eine höhere Empfindlichkeit auf.

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Mensch betrifft folgende betriebsbedingten Wirkungen: Erschütterungen, Verkehrsaufkommen und Lärmimmissionen. Diese Beeinträchtigungen in Siedlungsräumen können den Mensch in seiner Gesundheit und seinem Wohlbefinden stören. Vorbelastungen sind jedoch bereits jetzt vorhanden und werden sich nicht weiter negativ verändern.

II.2.2.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Alle Schutzgüter stehen in engem Zusammenhang zueinander. Wichtige prägende und empfindliche Elemente des Plangebietes sind Alleen und Einzelbäume sowie die unversiegelten Bereiche. Beispielsweise hat der Verlust einer Gehölzfläche durch Überbauung folgende Wirkungen:

Verlust der Lebensraum- und Biotopvernetzungsfunktion für Tiere und Pflanzen, Verringerung der Lebensraum- und Pufferfunktion des Bodens, geringerer Oberflächenwasserrückhalt und damit geringere Grundwasserneubildung, geringere Verdunstung und damit höhere klimatische Belastung für den Menschen sowie verringerte Staubbildung, Schattenwurf und Verdunstungskühle, Verlust des eines landschaftstypischen Elementes sowie ggf. Verlust der Schutzfunktion für Bodendenkmale

Tab. 7: Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

	Mensch	Arten- und Lebensgemeinschaften	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Ausprägung von Wohnumfeld und Erholungsraum, Nahrungsgrundlage	Ertragsfunktion	Trinkwassersicherung	Wohlbefinden durch Frischluftzufuhr, Luftqualität	Erholungsraum	Wert des Lebensumfeldes
Arten- und Lebensgemeinschaften	Störung und Verdrängung von Arten, Nährstoffeinträge, Artenverschiebung		Standort für Pflanzen, Lebensmedium für Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Klima als Einflussfaktor auf den Lebensraum, Luftqualität	Grundstruktur für Biotopvielfalt, Biotopvernetzung	-
Boden	Verdichtung und Versiegelung, Bodenveränderungen	Erosionsschutz, Bodengenese		Bodengenese, Erosion	Bodengenese, Erosion	Grundstruktur für unterschiedliche Böden	
Wasser	Stoffeinträge, Eutrophierung, Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher und Filter	Boden als Wasserspeicher und Filter		Grundwasserneubildung	Oberflächenwasserabfluss	
Klima/Luft	Luftverschmutzung durch Stoffeinträge	Kalt- und Frischluftentstehung sowie Steuerung des Mikroklimas durch Vegetation	Einfluss auf Mikroklima	Einfluss auf Verdunstungsrate		Einfluss auf Mikroklima	
Landschaft	Veränderung der Eigenart durch Nutzungsänderung	Vegetation und Artenreichtum als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief als charakterisierendes Element	Oberflächengewässer als Faktor der Eigenart, Vielfalt und Schönheit	[Schneefall als Eigenart bestimmter Landschaften]		Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter	Substanzschutz und Erhalt, Substanzschädigung und Zerstörungsgefahr	Substanzschutz und Substanzschädigung	Substanzschutz und Substanzschädigung	Substanzschutz und Substanzschädigung	Luftqualität als Einflussfaktor auf die Substanz		

II.2.3 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

II.2.3.1 Minimierungen

Die im Plangebiet zu erhaltenen Bäume sind entsprechend der DIN 18920 Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu schützen und zu erhalten.

Der Kronen- und Stammbereich und der durch die Kronentraufe begrenzte Wurzelbereich sind vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Entstehende Schäden sind fachgerecht zu sanieren. Bei Verlust sind die Bäume zu ersetzen.

Die Baustellen sind regelmäßig auf Bodenverschmutzungen durch den Baubetrieb zu kontrollieren; Baufahrzeuge und -maschinen sind regelmäßig zu warten. Der Oberboden im Bereich der Bau- und Baubetriebsflächen gem. DIN 18915 abseits des Baubetriebs geordnet zu lagern.

II.2.3.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Erhalt von Bäumen⁸:

Die im Plangebiet als "zu erhalten" festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Die im Plangebiet als "zu erhalten" festgesetzte Allee ist zu erhalten und zu pflegen. Der Kronen- und Stammbereich und der durch die Kronentraufe begrenzte Wurzelbereich sind vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Entstehende Schäden sind fachgerecht zu sanieren. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

Maßnahmen zum Schutz von Boden (Begrenzung der Bodenversiegelung):

Die Befestigung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Maßnahmen zum Schutz von Oberflächenwasser:

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist gem. den Vorgaben des Brandenburgischen Wassergesetzes am Anfallort, ggf. über entsprechende Versickerungseinrichtungen, zu versickern. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch Unterbindung der Grundwasserneubildung wird hierdurch vermieden. Soweit verschmutzte Oberflächenwasser anfallen, sind diese am Entstehungsort, z.B. über Regenwasserklärbecken zu reinigen und anschließend dem öffentlichen Netz zuzuführen (Vermeidung von Qualitätsbeeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser und damit verbundener Biotopfunktionen). Mögliche Auswirkungen baulicher Anlagen auf Bodenfunktionen und Gewässer sind inzwischen durch andere fachrechtliche Vorschriften begrenzt bzw. geregelt. Einer besonderen oder zusätzlichen Festsetzung bedarf es dabei nicht.

II.2.3.3 Ausgleich und Ersatz

Verbleibende Wirkungen auf Schutzgüter

Beeinträchtigungen der zu betrachtenden Schutzgüter Menschliche Gesundheit sowie Sachgüter und kulturelles Erbe ergeben sich nicht.

Verbleibende Wirkungen auf Schutzgüter der Eingriffsregelung

Mit den zuvor benannten Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung sind die möglichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten / Lebensgemeinschaften, Klima / Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Wasser ausgeglichen bzw. auf ein nicht erhebliches Maß begrenzt. Es verbleiben jedoch erhebliche, d.h. eingriffsrelevante Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Boden durch zulässige Mehrversiegelungen.

⁸ Die zu erhaltenden Bäume werden nach Vorlage der Vermessung ergänzt.

Tab. 8: Eingriffe in das Schutzgut Boden, Festsetzung von Ausgleichsflächen

Nutzungstyp	Flächengröße m ²		Versiegelung in m ²	
BESTAND				
Eingriffsfläche 1: WA	1280			
Einzelhausbebauung	1280		300	
Eingriffsfläche 2: Markt- platz	3560			
Überwiegend versiegelte Stadtplätze	3560		2510	
Eingriffsfläche 3: Park- platz, davon:	2670			
Parkplatz, nicht versiegelt	710		240*	
versiegelte Flächen	340		340	
Bahnbrache	140		0	
Gärtnerisch gestaltete Frei- fläche	200		0	
Ruderalfläche	1280		0	
Summe der für die Ein- griffsregelung relevanten Flächen	7510		3390	
NEUVERSIEGELUNG				
Festsetzungen im B-Plan	Flächengröße m ²	Versiegelung	Geplante Versiege- lung in m ² (bereits versiegelt)	Neuversiegelung
Eingriffsfläche 1: WA WA, Grundfläche 200 m ²	1280	200 + Nebenanlagen	300 (300)	0
Eingriffsfläche 2: Markt- platz Überwiegend versiegelte Stadtplätze (Marktplatz)	3560	80% (20% Bepflanzung)	2850 (2510)	340
Eingriffsfläche 3: Park- platz Parkplatz	2480	80% (20% Bepflanzung)	1984 (580)	1404
Summe	7320		5134	1744
GRÜNFLÄCHEN				
Festsetzungen im B-Plan				Anrechenbare Kompensations- maßnahme
G1: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bo- den, Natur und Landschaft	1712	E/A-Verhältnis 1:2 (siehe Text)		856
G2: Fläche mit Bindung für Bepflanzung	630			0 (Bestand)

G3: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1024	E/A-Verhältnis 1:2 (siehe Text)		512
Summe	2736			1368

* Diese Fläche wird zu 30% als Eingriff gewertet, da sie als Parkplatz genutzt wird und sehr verdichtet ist.

Kompensationsmaßnahmen

Maßgeblich für den Faktor anzurechnender Ausgleichsmaßnahmen ist der eher geringe Wert der aktuell vorhandenen Flächennutzung für den Arten- und Biotopschutz.

Geeignete Flächenverhältnisse zwischen Eingriffs- und Aufwertungsfläche benennt die HVE des Landes Brandenburg. Danach sind z. B. folgende Maßnahmen und Flächenerfordernisse möglich:

Tab. 9: Kompensationsmaßnahmen gemäß HVE 2009

Vorschläge für Ersatzmaßnahmen zur Kompensation möglicher Beeinträchtigungen, jeweils alternativ	
Entsiegelung von Boden - Natürliche Entwicklung von Gras- und Staudenfluren	E/A-Verhältnis 1 : 1 V E/A-Verhältnis 1 : 0,5 TV
Gehölzpflanzungen - minimal 3-reihig oder 5 m breit, mind. 100 m ²	E/A-Verhältnis 1 : 2 V E/A-Verhältnis 1 : 1 TV
Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland	E/A-Verhältnis 1 : 2 V E/A-Verhältnis 1 : 1 TV
Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland	E/A-Verhältnis 1 : 3 V E/A-Verhältnis 1 : 1,5 TV

V = Versiegelung, TV = Teilversiegelung

Im Zuge der Festsetzungen im B-Plan für die 3 Eingriffsbereiche ist folgendes festzuhalten: Für den Eingriffsbereich 1 (Wohngebiet) ist eine weitere Versiegelung unzulässig, da diese bereits ausgeschöpft wurde. Für den Eingriffsbereich 2 (Marktplatz) ist bei einer Beschränkung des Versiegelungsgrades von 80% eine Neuversiegelung von 340 m² möglich. Dieser Platz ist aktuell bereits zu 72% voll versiegelt. Für den Eingriffsbereich 3 (Parkplatz) werden bei einer Beschränkung des Versiegelungsgrades von 80% 1404 m² Fläche neu versiegelt. Die Stellplätze werden nach den Festsetzungen im B-Plan als Teilversiegelung (Rasenpflaster) ausgeführt. Die Gesamtversiegelung beträgt 1744 m².

Die als Kompensation anzurechnende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beträgt im Plangebiet 2736 m². Für das Plangebiet wurde ein E/A-Verhältnis von 1:2 gewählt. Dieser Wert berücksichtigt eine Aufwertung von Soldiago-canadensis-Ruderalfluren in Extensivgrünland.

Der Neuversiegelung von 1744 m² steht somit eine Kompensationsfläche von 2736 m² gegenüber, die nach HVE zu 50% angerechnet werden kann, also 1368 m²⁹. Demnach kann der Eingriff als nicht ausgeglichen angesehen werden. Es besteht ein Kompensationsflächendefizit von 376 m². Eine Nachfrage bei der Unteren Naturschutzbehörde hat ergeben, dass eine Pflanzung von 8 Bäumen (Qualität 3 xv, StU 12-14 cm, gem. Pflanzliste im Bebauungsplan) als Ausgleich anerkannt wird, wenn sie in Kombination mit einer flächigen Gehölzpflanzung stattfindet. Baumpflanzungen als Gestaltungsmaßnahmen (z. B. auf Parkplätzen) werden nicht anerkannt. Diese sollen innerhalb der festgesetzten Grünfläche G1 gepflanzt werden.

⁹ Eine Anrechnung zu 100% würde nur durch Entsiegelung möglich sein.

II.2.3.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel des Bebauungsplanes ist in erster Linie die Sicherung der bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Aus diesem Grund wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus der bestehenden Situation im Plangebiet entwickelt. Für die Sicherung des Marktplatzes mit Ausweisung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gibt es planerisch keine andere Alternative. Bis auf den nördlich angrenzenden Wall, der als öffentliche Grünfläche und Fläche zum Erhalt der Vegetation festgesetzt wurde, wurde bewusst auf die Festsetzung einzelner Grünflächen verzichtet. Der Erhalt des Anteils an Grünflächen bezogen auf die Gesamtfläche des Marktplatzes wird textlich festgesetzt. Für das einzige Baugrundstück wurden die Festsetzungen ebenfalls bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung eng an den Bestand angelehnt. Gestalterische Festsetzungen entsprechen den Bestimmungen der Gestaltungssatzung für die angrenzende Sommerfeldsiedlung.

Zur Verbesserung der Situation des ruhenden Verkehrs im Plangebiet werden die Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage an der Karl-Marx-Straße geschaffen. Die bestehenden Stellplätze werden nach Norden und Westen durch Ausweisung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erweitert. Die Lage der festgesetzten Parkplatzfläche lässt keinen Spielraum zu, da sowohl die nördliche Begrenzung zur gewidmeten Bahnfläche sowie die westliche Grenze mit einem Mindestabstand zur vorhandenen Wohnbebauung keinen planerischen Spielraum zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze bietet.

II.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

II.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

Die Umweltprüfung stützt sich auf begleitende Biotoptypen- und Nutzungskartierungen sowie Bestandserhebungen und -bewertungen.

Bei der Umweltprüfung wurden insbesondere folgende Pläne und Unterlagen ausgewertet:

- die für das Vorhaben relevanten Fachpläne der Landschaftsplanung (Lapro, LRP, LP),
- die relevanten Fachpläne der Raumordnung (LEP B-B, RP, FNP, Umweltbericht zum FNP),
- digitale Fachinformationen des Landes (Bodenübersichtskarte, Schutzgebiete, Feldblockkataster),

Weitergehende Untersuchungen als Grundlage der Umweltprüfung erfolgten nicht.

II.3.2 Schwierigkeiten

II.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Über die naturschutzfachliche Baubegleitung hinaus ist es bei eingriffsintensiven Vorhaben für die Effektivität der Kompensation erforderlich, Langzeitbeobachtungen (Monitoring) festzulegen. Damit können spezifische Umweltauswirkungen, die in der Planungsphase noch nicht abschließend eingeschätzt werden konnten und erst bei der Umsetzung des Vorhabens zu Tage treten, erkannt werden. Für den Fall, dass die Prognose der Auswirkungen (Planung) von den tatsächlich auftretenden Beeinträchtigungen abweicht sind ggf. die Kompensationsmaßnahmen den tatsächlichen Verhältnissen anzupassen. Die konkrete Ausgestaltung des Monitorings und die Vereinbarung hinsichtlich ggf. zusätzlich notwendig werdender Maßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und als Auflagenvorbehalt in den Zulassungsbescheid aufzunehmen.

Die Gemeinde Kleinmachnow wird die Einhaltung der in dem Bebauungsplan getroffenen Regelungen und Festsetzungen überwachen.

II.4 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE, NICHT TECHNISCHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Sicherung von öffentlichen Flächen für den ruhenden Verkehr im unmittelbaren Umfeld des Adam-Kuckhoff-Platzes (Marktplatz) und des (z.Zt. noch stillgelegten) Bahnhofes „Kleinmachnow-Düppel“ beabsichtigt.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Sicherung der Nutzung des Adam-Kuckhoff-Platzes als Marktplatz,
- Vorbereitung für die Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage westlich der Karl-Marx-Straße,
- Sicherung von öffentlichen Grünflächen und erhaltenswertem Baumbestand,
- Einbeziehung des Baugrundstücks „An der Stammbahn 7“ mit Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, zu der überbaubaren Grundstücksfläche, zur Höhe und zur Gestaltung baulicher Anlage unter Berücksichtigung der Regelungen in der Gestaltungssatzung für die angrenzende Sommerfeld-Siedlung.

Das Plangebiet erfüllt bezüglich Natur und Landschaft aktuell allgemeine, prinzipiell ersetzbare Naturhaushaltsfunktionen. Schutzgebiete und -objekte der Fachgesetze und Fachplannungen sind nicht betroffen.

Bei der Planrealisierung werden 1.744 m² Boden neuversiegelt. Allgemeine Boden- und Lebensraumfunktionen werden dadurch verringert. Weitere umweltrelevante Schutzgüter sind jedoch nicht oder nur wenig betroffen. Der Verlust ist unter der Vorbedingung der Vorhabensrealisierung unvermeidlich. Allerdings werden die Folgen des Eingriffs vermindert und durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Die Erfüllung des Kompensationserfordernisses erfolgt im Plangebiet durch die Ausweisung einer über 2.736 m² großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; die aufgrund der Vorgaben der HVE nur zur Hälfte angerechnet werden kann. Das weiterhin bestehende Kompensationsflächendefizit von rund 376 m² kann durch eine Gehölzpflanzung ausgeglichen werden. Diese soll innerhalb der festgesetzten Grünfläche G1 erfolgen.

III PLANINHALT

III.1 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

Die Gemeinde Kleinmachnow hat am 15. Oktober 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans KLM-BP-043 „Adam-Kuckhoff-Platz / An der Stammbahn“ beschlossen, um die im Zusammenhang mit dem ruhenden Verkehr auftretenden Probleme im Plangebiet einer dauerhaften Lösung zuzuführen. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 14/2009 vom 27.10.2009.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren aufgestellt. Es werden Bürgerbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 durchgeführt.

Als Vorgaben für die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen die Darstellungen und Richtwerte des Flächennutzungsplans sowie die Vorgaben des Kriterienkatalogs der Gemeinde Kleinmachnow¹⁰.

III.2 INTENTION DES PLANES

Mit dem Bebauungsplan wird insbesondere die planungsrechtliche Sicherung von öffentlichen Flächen für den ruhenden Verkehr im unmittelbaren Umfeld des Adam-Kuckhoff-Platzes (Marktplatz) und des (z.Zt. noch stillgelegten) Bahnhofes „Kleinmachnow / Düppel“ beabsichtigt.

Mit dem Bebauungsplan KLM-BP-043 soll in seinem Geltungsbereich der gegenwärtig für Teilflächen rechtswirksame Bebauungsplan KLM-BP-001-f „Eigenherd Nord“ ersetzt und insoweit geändert werden.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Sicherung der Nutzung des Adam-Kuckhoff-Platzes als Marktplatz
- Vorbereitung für die Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage westlich der Karl-Marx-Straße
- Sicherung von öffentlichen Grünflächen und erhaltenswertem Baumbestand
- Einbeziehung des Baugrundstücks „An der Stammbahn 7“ mit Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu der überbaubaren Grundstücksfläche, zur Höhe und zur Gestaltung baulicher Anlagen unter Berücksichtigung der Gestaltungssatzung für die angrenzende Sommerfeld-Siedlung

III.2.1 Städtebauliches Konzept, Verkehr

Auf Grundlage der Vorgaben des Flächennutzungsplans, des Kriterienkatalogs der Gemeinde Kleinmachnow und einer Bestandsanalyse wurde den Festsetzungen des Bebauungsplans die folgende städtebauliche Konzeption zu Grunde gelegt:

Verkehrsflächen

Die Karl-Marx-Straße, die Straße „Wolfswerder“ und die Straße „An der Stammbahn“ werden als öffentliche Verkehrsflächen dargestellt. Auf eine Einteilung der Verkehrsflächen wird in den Darstellungen des Flächennutzungsplans verzichtet, um Planungsspielraum für die Verkehrsplanung der Gemeinde zu gewährleisten.

¹⁰ Kriterienkatalog für die beauftragten Büros für Stadtplanung, Gemeinde Kleinmachnow SG Stadtplanung / Hochbau, Stand 3. Februar 2009

Die Marktnutzung des Adam-Kuckhoff-Platzes wird durch Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Marktplatz“ gesichert.

Die bestehende Stellplatzanlage westlich der Karl-Marx-Straße sowie Teile der angrenzenden Grünanlage werden zur Vorbereitung der Errichtung einer Stellplatzanlage als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ überplant.

Wohnbauflächen

Das Baugrundstück „An der Stammbahn 7“ (Flur 8, Flurstücke 15 und 16) wurde mit in den Geltungsbereich einbezogen, da sich das Grundstück weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch der Gestaltungssatzung für die Sommerfeld-Siedlung befindet. Hier soll vorrangig der Bestand gesichert und nachteilige städtebauliche Entwicklungen durch mögliche Umbauten oder Anbauten verhindert werden. Als Maßstab dienen das bestehende Wohngebäude sowie die Bebauungsstruktur der angrenzenden Sommerfeld-Siedlung. Auf zu restriktive gestalterische Festsetzungen wird verzichtet, da es sich nicht um einen Teil der historischen Siedlung sondern einen Neubau aus Nachwendzeiten handelt. Die vorhandene Nutzung wird durch Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) gesichert. Die Bebauungsdichte innerhalb des Plangebiets soll durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) städtebaulich reguliert werden. Die Beschreibung der erwünschten maximal zulässigen Gebäudekubatur erfolgt durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie Vorgaben für die Gestaltung der Dächer.

Grünflächen

Im Bereich des Adam-Kuckhoff-Platzes werden die bestehenden Grünflächen und Einzelbäume durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche und / oder Festsetzung einer Erhaltungsbindung im Bestand gesichert. Der nicht als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Teil der Flurstücke 11 bis 14 (Flur 8) sollen als öffentliche Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Dort soll als Kompensation für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft eine Aufwertung der bestehenden Grünanlage erfolgen.

Um die in Kapitel III.2 aufgeführten Ziele zu erreichen, werden im Wesentlichen Festsetzungen getroffen zu:

- den örtlichen Verkehrsflächen, insbesondere dem Marktplatz und Flächen für den ruhenden Verkehr
- den öffentlichen Grünflächen in Verbindung mit Erhaltungsbindungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- der zulässigen Art der baulichen Nutzung,
- dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung,
- den überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzung von Baugrenzen,
- der Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe),
- der Mindestgröße von Baugrundstücken,
- der Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen, insbesondere der Dachform, um den Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes zu gewährleisten.

III.2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet unter anderem als allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Gemäß § 4 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind überdies die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gleichfalls zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Am nordwestlichen Rand werden die Flächen für einen Bahnhof und dessen Anlagen sowie die Trasse der Bahnlinie „Potsdamer Stammbahn“ nachrichtlich übernommen.

Entlang der Karl-Marx-Straße werden die Flächen für eine schienengebundene Nahverkehrstrasse freigehalten.

Die planungsrechtliche Sicherung des Marktplatzes auf dem Adam-Kuckhoff-Platz als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung im östlichen Teil des Plangebiets sowie die Ausweisung der Vorhaltefläche für den geplanten Parkplatz kann aufgrund der geringen Größen dieser Teilgebiete und der nicht parzellenscharfen Systematik auf FNP-Ebene ohne genaue Übereinstimmung stattfinden.

III.2.3 Abwägung der Ergebnisse des Gutachtens zur Eingriffs- und Ausgleichsbewertung mit den Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Eingriffsregelung wird im weiteren Planverfahren als Bestandteil des Umweltberichtes ergänzt und fließt als Abwägungsmaterial in die folgenden Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB ein.

III.3 ABWÄGUNG, BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

III.3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Baugrundstück im Plangebiet wird allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sofern sie der Versorgung des Gebiets dienen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Darüber hinaus können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Gartenbaubetriebe und Tankstellen als gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen. Der Ausschluss von Tankstellen dient vorrangig der Wahrung des Ortsbildes und dem Schutz der Anwohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt auf Grund des hohen Flächenanspruchs und der dadurch entstehenden Unvereinbarkeit mit der

kleinteiligen Parzellenstruktur.

III.3.5 Maß der baulichen Nutzung

Die Definition des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) oder der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen (GR) sowie Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen. Von einer Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse wird abgesehen, da die maximal zulässige Kubatur baulicher Anlagen hinreichend durch die Definition einer zulässigen GR und der Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen beschrieben wird. Außerdem birgt eine zu restriktive Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse die Gefahr, dass Schadensansprüche gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden können.

Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche

Für das Baugrundstück „An der Stammbahn 7“ wird die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan gibt als Richtwert für die Ausnutzung der Grundstücke eine GRZ von 0,2 sowie eine GFZ von 0,3 für das Plangebiet vor. Dieser Wert bildet die Grundlage für die Festsetzung.

Um den kleinteiligen Charakter des Baugrundstücks in Zusammenhang mit der benachbarten Wohnbebauung zu wahren und um die Errichtung für das Ortsbild von Kleinmachnow untypisch großer Wohngebäude zu verhindern ist es sinnvoll, die Grundfläche baulicher Anlagen bei besonders großen Baugrundstücken zu begrenzen. Da es sich um ein Baugrundstück mit einer Grundstücksgröße von mehr als 1.000 m² handelt wird anstatt einer GRZ von 0,2 die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen auf 200 m² begrenzt. Das Baugrundstück „An der Stammbahn 7“ weist eine Grundstücksgröße von 1.280 m² auf. Das Wohngebäude besitzt einschließlich des rückwärtigen Anbaus eine Grundfläche von 174 m².

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bzw. zulässige Grundfläche (GR) durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen unter der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden. Einschließlich Garage, deren Zufahrt und Nebenanlagen wird die zulässige Grundfläche einschließlich 50 % Überschreitung von insgesamt 300 qm im Bestand bereits ausgeschöpft. Es bestehen daher keine Nachverdichtungspotentiale auf dem Baugrundstück.

Terrassen gelten als Bestandteil der Hauptanlage, fallen demnach nicht unter Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO und sind bei Ermittlung der Grundfläche jeweils der baulichen Hauptanlage zuzuordnen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen erfolgt über die Beschränkung der Trauf- und Firsthöhe. Als Bezugspunkt wird der eingemessene Höhenbezugspunkt des Baugrundstücks definiert. Als Maßstab für die Festsetzung wurde die für diese Bautypologie übliche Trauf- und Firsthöhe zu Grunde gelegt.

Entsprechend der bestehenden zweigeschossigen Bebauung und der Eigenart der näheren Umgebung werden eine maximal zulässige Traufhöhe von 5,0 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Das Bestandsgebäude überschreitet nicht die festgesetzten Maximalwerte in Bezug auf die Trauf- und Firsthöhe.

Im gesamten Geltungsbereich sind technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 1,0 m über Firsthöhe zulässig. Die Festsetzung soll verhindern, dass technische Anlagen weit über die Dächer von Wohngebäuden hinausragen und dadurch das Ortsbild beeinträchtigen.

III.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A: Zeichnerische Festsetzungen). Durch die Anordnung des Baufensters soll die bestehende Bebauung gesichert und die Errichtung einer zweiten baulichen Hauptanlage auf dem Grundstück verhindert werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile kann in geringem Maß gemäß § 23 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden.

Die Anordnung des Baufensters richtet sich nach der bestehenden Bauflucht. Der vordere straßenseitige Grundstücksteil soll als Vorgartenzone mit einer Tiefe von 5,0 m parallel zur vorderen Grundstücksgrenze von Bebauung freigehalten werden. Die Vorgartenzonen bilden ein charakteristisches Merkmal der Siedlungsstruktur Kleinmachnows und prägen das Ortsbild entscheidend. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden auch der Erhalt und die Entwicklung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes angestrebt.

Die Baufenstertiefe beträgt zur Sicherung des Bestandes 17,0 m, die Baufensterbreite wurde mit 15,0 m bemessen. Die Größe des Baufensters wurde so gewählt, dass sie die Sicherung des Bestandes sowie der Ausschöpfung der festgesetzten zulässigen Grundfläche von 200 m² erlaubt, darüber hinaus jedoch bauliche Erweiterungen, insbesondere die Errichtung einer zweiten baulichen Hauptanlage innerhalb des Baufensters, nicht zulässt. Bei der Festlegung der Baufenstertiefe wurde der rückwärtige Anbau berücksichtigt.

Garagen und Nebenanlagen

Die großzügigen gärtnerisch gestalteten Vorgartenzonen gelten als typisch für das Plangebiet und sind zur Sicherung dieses charakteristischen Gestaltungsmerkmals von Bebauung freizuhalten. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen deshalb mit Ausnahme von Müllboxen und Einfriedungen nur im Abstand von mindestens 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

Um die offene Siedlungsstruktur zu erhalten, wird die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen bis unmittelbar an die seitlichen Grundstücksgrenzen nur zugelassen, wenn kein Anbau an eine benachbarte Bebauung erfolgt oder ein Mindestabstand von 3,0 m zu einer benachbarten baulichen Anlage eingehalten wird. Der direkte Anbau an benachbarte bauliche Anlagen bzw. ein zu geringer Abstand zu benachbarten baulichen Anlagen würde die Wirkung einer geschlossenen Bebauung erzeugen, die dem bestehenden und zu erhaltenden Charakter des Plangebiets nicht entsprechen würde. Ausnahmsweise ist ein Anbau an eine benachbarte bauliche Anlage bzw. die Unterschreitung des Mindestabstands von 3,0 m zulässig, wenn bereits von beiden Seiten an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut wurde oder der Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze unterschritten wurde.

Garagen in den seitlichen Abstandflächen sind gegenüber der baulichen Hauptanlage um mindestens 1,0 m zu versetzen. Die Errichtung offener Stellplätze ist innerhalb der Vorgartenzone zulässig.

III.3.4 Bauweise / Größe der Baugrundstücke

Für Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets wird die offene Bauweise mit ausschließlich Einzelhausbebauung festgesetzt. Auf dem Baugrundstück „An der Stammbahn 7“ sowie in der näheren Umgebung des Plangebiets sind ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser vorhanden. Die aufgelockerte durchgrünte Siedlungsstruktur in Zusammenhang mit den westlich und südlich angrenzenden Einfamilienhausgebieten soll durch die Festsetzung gesichert werden.

Die Festsetzung der Mindestgröße für Baugrundstücke von 800 m² dient der Bestandsicherung. Es wird eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 800 m² festgesetzt. Eine Teilung des bestehenden Grundstücks ist nicht erwünscht und wird durch die Festsetzung zur Mindestgröße der Baugrundstücke ausgeschlossen.

III.3.5 Grünflächen, Bindungen für Bepflanzungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Öffentliche Grünfläche G1

Der nicht als Parkplatzfläche ausgewiesenen Teil der westlich der Karl-Marx-Straße gelegenen Ruderalfläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche soll der Kompensation von durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft dienen. Die als G1 bezeichnete Grünfläche ist als parkartige Grünanlage zu entwickeln und zu pflegen. Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern erfolgt entsprechend der Pflanzliste. Zulässig ist die Anlage eines unbefestigten Weges mit einer Breite von maximal 3,0 m. Ggf. kann erhaltenswerter Baumbestand als zu erhalten festgesetzt werden. Es gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow (Gehölzschutzsatzung) vom 31. Januar 2001.

Fläche mit Bindung für Bepflanzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Öffentliche Grünfläche G2

Die öffentliche Grünfläche G2 nördlich des Marktplatzes wird als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen zum Erhalt der vorhandenen Vegetation festgesetzt. Gemäß Textfestsetzung 1.7.3 ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche G2 eine Gedenkstätte für die Maueropfer sowie die Anlage eines unbefestigten Weges mit maximal 3,0 m Breite zulässig.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Öffentliche Grünfläche G3

Die nördlich des Wohngrundstücks angrenzende mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Grünfläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die bestehende Vegetation ist zu erhalten und kann durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste ergänzt werden. Zulässig ist die Anlage eines unbefestigten Weges mit einer Breite von maximal 3,0 m. Ggf. kann erhaltenswerter Baumbestand als zu erhalten festgesetzt werden. Es gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow (Gehölzschutzsatzung) vom 31. Januar 2001.

Mindestbepflanzung der Grundstücke

Zur Durchgrünung des Plangebietes und zum Erhalt des Gebietscharakters ist auf dem Baugrundstück je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm Stammumfang gemäß Artenliste zu pflanzen. Für die Errichtung von Stellplätzen wird die Pflanzung von mindestens einem Baum je 5 Stellplätze zur Gliederung und Begrünung der Stellplätze festgesetzt.

Begrenzung der Bodenversiegelung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Um die Versiegelungen und die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu vermindern, ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen werden ausgeschlossen.

III.3.6 Verkehrsflächen / Erschließung

Der Adam-Kuckhoff-Platz wird entsprechend der derzeitigen Nutzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Nutzungszweck „Marktplatz“ festgesetzt. Die Festsetzung entspricht den Aussagen des Bebauungsplans KLM-BP-001-f, dessen Festsetzungen für diesen Bereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans KLM-BP-043 für diesen Bereich ersetzt werden. Die nördlich an den Marktplatz angrenzende Grünfläche einschließlich der Erinnerungsstätte für Maueropfer soll erhalten und planerisch gesichert werden. Diese wird nicht mehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sondern als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Weiterhin werden die beiden bestehenden Stellplatzanlagen und die bestehende Grünfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Nutzungszweck „Parkplatz“ festgesetzt. Die Gesamtfläche beträgt 2.343 m². Die Fläche wurde so bemessen, dass in der Breite dreireihig Stellplätze in Senkrechtaufstellung einschließlich der erforderlichen Fahrgassen sowie Flächen für die Stellplatzbegrünung und Entwässerung realisiert werden können und ein ausreichend großer Abstand der Stellplatzanlage zur Wohnbebauung erhalten bleibt. Nördlich steht für die Erweiterung der Stellplatzanlage eine Fläche bis zur Flurstücksgrenze der Bahnfläche zur Verfügung. Dort wurde zur Unterbringung des Nebenweges zum „Berliner Mauerweg“ sowie als Pufferstreifen zu den Flächen der Bahn ein 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt.

Die Hauptverkehrsstraße Karl-Marx-Straße sowie die Erschließungsstraßen „An der Stammbahn“ und „Wolfswerder“ werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Auf eine Einteilung der Verkehrsflächen in diesem Bebauungsplan wird verzichtet.

Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgen gemäß der Satzung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“. Alle bebauten Grundstücke sind an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Bisher unbebaute Grundstücke können problemlos an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

Im Plangebiet befindet sich eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG. Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass vor Beginn von Tiefbauarbeiten die bauausführenden Firmen die Lage von Telekommunikationsleitungen bei der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Flottsteller Str. 43 in 14552 Michendorf (Besucheranschrift) abzufragen ist.

Im Plangebiet befinden sich Gasleitungen im Zuständigkeitsbereich der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg. Die Versorgung des Plangebiets erfolgt durch Inanspruchnahme der öffentlichen Erschließungsflächen. Darüber hinaus ist keine Festsetzung von Flächen für Versorgungsleitungen und –anlagen im Bebauungsplan notwendig.

III.3.7 Immissionsschutz

Stellplatzanlage

Aufgrund des Abstandes zur nächstliegenden Wohnbebauung von 35 m ist nicht mit negativen Auswirkungen ausgehend von der Stellplatzanlage zu rechnen. Die Beauftragung eines Fachgutachtens zum Lärmschutz wird seitens der Gemeinde nicht beabsichtigt.

Marktplatz

Gemäß der Stellungnahme des Landesumweltamtes Brandenburg vom 06.05.2010 ist die Marktplatzfläche immissionsschutzrechtlich weniger relevant, da es sich um eine reine Marktplatznutzung handelt.

III.3.8 Örtliche Bauvorschriften

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein in Nachwendzeiten errichtetes Wohngebäude. Das Grundstück grenzt direkt an die historische Bebauung der Sommerfeld-Siedlung an, die sich gestalterisch stark vom Wohngebäude des Grundstücks „An der Stammbahn 7“ unterscheidet. Für diesen Teil der Sommerfeld-Siedlung besteht eine rechtskräftige Gestaltungssatzung mit eng an den historischen Bestand angelehnten gestalterischen Vorgaben. Um einer weiteren gestalterischen Differenzierung entgegenzuwirken, werden Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen als örtliche Bauvorschriften in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Hierzu zählt insbesondere die Verwendung geneigter Dächer als zulässige Dachform.

Die Gemeinde kann gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen erlassen, sofern dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten oder zum Schutz bestimmter Ortsteile von geschichtlicher oder städtebaulicher Bedeutung beiträgt. Örtliche Bauvorschriften können gemäß § 81 Abs. 9 BbgBO und § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in einen Bebauungsplan integriert werden.

Gestaltung von Dächern

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern umfassen Bestimmungen zur Dachform, Dachneigung, den zu verwendenden Materialien für Dacheindeckungen sowie Festsetzungen zu Dachaufbauten.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Dächer als symmetrische Sattel- und Zelt- und Walmdächer auszubilden. Das bestehende Wohngebäude des Baugrundstücks „An der Stammbahn 7“ besitzt ein abgewinkelt Walmdach. Im Bereich der Sommerfeld-Siedlung ist das Satteldach die vorherrschende Dachform und wurde als alleinig zulässige Dachform in der Gestaltungssatzung festgesetzt. Bei Satteldächern müssen sich die beiden einander gegenüber liegenden traufständigen Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden. Bei Walmdächern müssen sich zwei einander gegenüber liegende Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden. Daneben wird das Zeltdach als für Kleinmachnow gängige Dachform zugelassen. Abweichende Dachformen gelten als für das Ortsbild untypisch und sollen innerhalb des Plangebietes nicht zugelassen werden.

Die Dachneigung von Hauptanlagen darf 35° bis 50° betragen. Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind die Dächer von Wohngebäuden mit steiler Dachneigung ausgeführt. Insbesondere in der angrenzenden Sommerfeld-Siedlung besitzen die Gebäude Dachneigungen von meist mehr als 40°. Gemäß Gestaltungssatzung für den Teilbereich der Sommerfeld-Siedlung dürfen Gebäude Dachneigungen von 45° bis 50° besitzen. Auf Grund der späteren Entstehungszeit wird im Plangebiet eine Mindestdachneigung von 35° zugelassen, um einen größeren Gestaltungsspielraum zu gewähren.

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.

Dacheindeckungen sind in Form von Tondachziegeln und Betondachsteinen mit rotem oder braunem Grundton zulässig. Die Verwendung von glasierten Ziegeln oder anderen glänzenden Dachsteinen ist unzulässig. Die festgesetzten Materialien und Farbtöne für Dacheindeckungen entstammen der traditionellen handwerklichen Herstellung und sind für das Plangebiet typisch. Abweichende Materialien und Farbtöne können das Ortsbild erheblich stören, da insbesondere die Dachlandschaft das Erscheinungsbild eines Baugebiets entscheidend prägt. Die Festsetzung entspricht § 2 Abs. 1 Nr. 7 der Gestaltungssatzung für das Teilgebiet der Sommerfeld-Siedlung. Die Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen.

Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Zwerchhäusern sind zulässig. Um gestalterisch harmonische Proportionen der Dachaufbauten gegenüber den dazugehörigen Hauptdachflächen zu gewährleisten, wird die Gesamtbreite von Dachgauben und Zwerchhäusern in Abhängigkeit zu der darunter liegenden Außenwandfläche begrenzt. Durch die Festsetzung eines seitlichen Mindestabstands zu den Giebelflächen soll die Dachfläche als zusammenhängende Fläche weiterhin erkennbar bleiben.

Die Gesamtbreite von Dachgauben darf höchstens zwei Drittel der darunter liegenden Außenwand des Gebäudes betragen. Ein seitlicher Abstand zu den Giebelflächen von mindestens 1,0 m ist einzuhalten. Die Vorderfront ist gegenüber der darunter liegenden Außenwand des Gebäudes um mindestens 30 cm einzurücken. Dachgauben müssen komplett von der Dachfläche umschlossen werden, um eine Zergliederung der Dachflächen zu verhindern.

Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von einem Drittel der entsprechenden zugehörigen Außenwand zulässig. Der seitliche Abstand zu den Giebelwänden muss bei Zwerchhäusern mindestens 2,0 m betragen.

Die Gesamtbreite von Dachgauben und Zwerchhäusern darf insgesamt höchstens zwei Drittel der Breite der darunter befindlichen Außenwand betragen.

Einfriedungen

Zur Sicherung eines harmonischen Ortsbildes wurden ergänzend zu den Festsetzungen zur Dachgestaltung auch Festsetzungen zu den Grundstückseinfriedungen getroffen.

Diese sind orts- und gebietstypisch als offene Zäune oder Hecken auszuführen. Die Höhe von Einfriedungen wird an der vorderen straßenseitigen Grundstücksgrenze auf 1,30 m, im rückwärtigen Grundstücksbereich auf 1,80 m begrenzt. Geschlossene Einfriedungen wie Mauern werden nur in Form niedriger Sockelmauern zugelassen. Geschlossene Mauern und Einfriedungen über Sichthöhe würden eine Sichtblockade vom Straßenraum aus darstellen und dadurch das vorhandene Orts- und Landschaftsbild negativ beeinflussen. Die durchgrünte und aufgelockerte Bebauungsstruktur soll auch weiterhin vom Straßenraum aus erkennbar bleiben. Die bestehende seitliche Grundstückseinfriedung in Form einer geschlossenen Mauer besitzt Bestandsschutz.

Pfeiler und Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 40 cm aus Naturstein und Ziegelmauerwerk als Grundstückseinfriedungen zulässig. Als Bezugshöhe wird die anstehende natürliche Geländeoberfläche definiert.

Die Festsetzung zu Einfriedungen gilt nicht für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ und „Marktplatz“.

Die Festsetzung zu den Grundstückseinfriedungen entspricht den Empfehlungen des Kriterienkatalogs der Gemeinde Kleinmachnow und enthält weitestgehend die Restriktionen der Gestaltungssatzung für die benachbarte Sommerfeld-Siedlung.

III.3.9 Nachrichtliche Übernahmen

Flächen für Bahnanlagen

Ein Teil des Flurstücks 2038 / Flur 8, der sich innerhalb des Geltungsbereichs befindet, ist als öffentliche Verkehrsfläche als zum Zweck des Bahnbetriebes „gewidmet“ anzusehen. Es handelt sich um die zur Zeit stillgelegte Trasse der Potsdamer Stammbahn. Für diese Flächen besteht ein öffentlich-rechtlicher Planungs- und Nutzungsvorbehalt. Die Darstellung als Fläche für Bahnanlagen in der Planzeichnung wird nachrichtlich übernommen.

Stellplatznachweis

Es gilt die Satzung zur die Herstellung notwendiger Stellplätze der Gemeinde Kleinmachnow in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 2007 (Amtsblatt 01/2007), in der jeweils gültigen Fassung.

Gehölzschutz

Es gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2007 (Amtsblatt 08/2007), in der jeweils gültigen Fassung.

Versickerung von Niederschlagswasser

Es gilt die Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Kleinmachnow in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2003 (Amtsblatt 06/2003), in der jeweils gültigen Fassung.

Wasser und Abwasserzweckverband

Die Gemeinde Kleinmachnow ist Mitglied im Wasser und Abwasserzweckverband (WAZV) „Der Teltow“. Es gelten die Satzung und Vertragsbestimmungen des WAZV „Der Teltow“.

III.4 Flächenbilanz

Die Flächenermittlung erfolgte digital am CAD- Arbeitsplatz.

Tab. 10: Flächenbilanz

Art der Nutzung	Flächengröße in m²
<u>Wohnbauflächen</u>	
- allgemeines Wohngebiet (WA)	1.281
<u>Verkehrsflächen</u>	
- öffentliche Straßenverkehrsflächen	3.462
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (davon mit Zweckbestimmung „Parkplatz“ und mit Zweckbestimmung „Marktplatz“)	6.043 2.477 3.566
Öffentliche Grünflächen	3.552
Flächen für Bahnanlagen (Nachrichtliche Übernahme)	1.865
Gesamt	16.013

IV AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

IV.1 STADTPLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die bestehende Nutzungsstruktur, insbesondere im Hinblick auf die Nutzung des Adam-Kuckhoff-Platzes als Marktplatz planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus wird auf dem Baugrundstück die vorhandene Wohnbebauung gesichert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen konkretisiert. Der anzuwendende Zulassungsmaßstab nach § 34 BauGB bietet keine Planungssicherheit. Darüber hinaus können unerwünschte bauliche Veränderungen in Zusammenhang mit der benachbarten Sommerfeld-Siedlung vermieden werden.

Durch die Vorbereitung zur Erweiterung von Stellplatzanlagen kann das Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes insbesondere im Hinblick auf die Marktnutzung ausgebaut werden.

Zusätzlich ist eine Aufwertung der bestehenden Grünfläche westlich der Karl-Marx-Straße durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

IV.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die gemäß § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb oder außerhalb des Plangebietes auszugleichen sind.

Bei der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans werden bis zu 1.900 m² Boden neuversiegelt, allgemeine Boden- und Lebensraumfunktionen werden verringert. Weitere umweltrelevante Schutzgüter sind jedoch nicht oder nur wenig betroffen. Der Verlust ist unter der Vorbedingung der Vorhabensrealisierung unvermeidlich. Allerdings werden die Folgen des Eingriffs vermindert und durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Die Erfüllung des Kompensationserfordernisses erfolgt im Plangebiet durch die Ausweisung einer über 2.500 m² großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; die aufgrund der Vorgaben der HVE nur zur Hälfte angerechnet werden kann. Das weiterhin bestehende Kompensationsflächendefizit von rund 600 m² kann durch eine Gehölzpflanzung ausgeglichen werden.

IV.3 SOZIALE AUSWIRKUNGEN

Soziale Auswirkungen auf das Plangebiet ergeben sich nicht. Im Bebauungsplan werden keine neuen Wohnbauflächen vorgesehen, so dass sich die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet nicht erhöhen wird. Eine Anpassung der vorhandenen sozialen Infrastruktur (z.B. Schulen, Kindertagesstätten) ist nicht notwendig. Die Gemeinde verfügt darüber hinaus über eine ausreichende Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Dienstleistungen und Waren des täglichen Bedarfs.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung des Baugebietes wohnenden Menschen.

IV.4 AUSWIRKUNGEN AUF DIE INFRASTRUKTUR

Es werden keine Auswirkungen bezüglich der öffentlichen Straßen im Zusammenhang mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erwartet. Der Bebauungsplan trifft Vorkehrungen zur Neuerrichtung von Stellplätzen. Die Situation den ruhenden Verkehr betreffend soll sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans durch die Neuausweisung von Flächen zur Errichtung / Erweiterung einer Stellplatzanlage verbessern.

Auswirkungen auf die technische und die soziale Infrastruktur ergeben sich nicht.

IV.5 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Für die Umsetzung des Bebauungsplans fallen folgende auf den Gemeindehaushalt wirksame Kosten an:

- ggf. für den Flächenerwerb von Flurstücken im Bereich der zu errichtenden Stellplatzanlage
- für die Planung und Herstellung der Stellplatzanlage
- für die Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan.

IV.6 PERSONALWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Es ergeben sich keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen aufgrund des Bebauungsplans.

V VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeindevertretung Kleinmachnow hat am 15.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans KLM-BP-043 „Adam-Kuckhoff-Platz / An der Stammbahn“ beschlossen.

Veränderungssperre

Die Gemeindevertretung Kleinmachnow hat am 12.11.2009 eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-043 „Adam-Kuckhoff-Platz / An der Stammbahn“ als Satzung beschlossen.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand in Form einer Erörterungsveranstaltung am 09.03.2010 im Sitzungssaal des Rathauses der Gemeinde Kleinmachnow statt. Es waren drei Bürger anwesend.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.04.2010 und 13.04.2010 über die Planung informiert und aufgefordert, zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans Stellung zu nehmen. Es gingen insgesamt 15 Stellungnahmen bei der Gemeinde ein.

VI RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 17])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 1.3.2010.

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl. I S. 266, 271)

VII ANHANG ZUM UMWELTBERICHT

Anhang 1: Planzeichnung „Bestand und Konflikte“

Bebauungsplan KLM-BP-043 "Adam-Kuckhoff-Platz / An der Stammbahn"

Biotopstruktur

	Bahnbrache (12663 mit Brombeere, 126631 mit Robinie)
	Sonstige Vorwälder
	Ruderale Staudenflur mit Gehölzaufwuchs
	Gärtnisch gestaltete Freiflächen, Straßenbegleitgrün
	Gärten
	Unbefestigte Wege / Plätze / Steilplätze / Zufahrten
	Versiegelte Flächen (befestigte Straßen / Platzflächen / Wege / Gebäude / usw.)

10272 Biotopcode

Konflikte

	Eingriffsflächen
	Eingriffe in Biotope: Bahnbrache mit Gehölzaufwuchs
	Ruderale Staudenflur mit Gehölzaufwuchs
	Gärtnisch gestaltete Freiflächen, Straßenbegleitgrün
	Gärten
	Unbefestigte Wege / Plätze / Steilplätze / Zufahrten
	Versiegelte Flächen (befestigte Straßen / Platzflächen / Wege / Gebäude / usw.)

Gemeinde Kleinmachnow

Bebauungsplan KLM-BP-043 "Adam-Kuckhoff-Platz / An der Stammbahn"

Bestand und Konflikte

Auftraggeber: Gemeinde Kleinmachnow Adolf-Grimme-Ring-10 14533 Kleinmachnow	Auftragnehmer: Plan-Faktor Raif Rudolf & Dennis Grüters GbR Glogauer Str. 20 10999 Berlin
Bearbeiter: Grüters/Rudolf	Datum: 14.01.2010

