

nung von der Fahrbahnmitte erreicht, diese Linie liegt im hinteren Drittel der Grundstücke. In der Förster-Funke-Allee ergibt sich ein ähnliches Bild, hier werden diese Werte bei freier Schallausbreitung in 37 m Entfernung von der Straßenmitte erreicht. Aufgrund des großzügigeren Straßenraums ist das etwa in der Mitte der Grundstückstiefe. Die höchste Lärmbelastung ist jedoch am Zehlendorfer Damm gegeben.

Die aus den bekannten Verkehrsstärken, der Straßengeometrie und der Lage der Gebäude auf dem Grundstück ermittelten Lärmbelastungen in der Ebene der straßenseitigen Fassade ergeben für alle drei Straßenzüge den Lärmpegelbereich III. Lediglich die von der Straße weiter zurück gesetzten Gebäude Meiereifeld Nr. 6 a und Förster-Funke-Allee Nr. 15 liegen mit ihrer straßenseitigen Fassade bereits im Lärmpegelbereich II. Da im Plangebiet keine aktiven Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände o.ä. möglich sind, ergeben sich nach DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenhaufflächen derjenigen Gebäude, die im Lärmpegelbereich III liegen. Die sich aus der DIN ergebende Anforderung an das Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) für die Außenflächen von Wohnräumen beträgt 35 dB(A).

In den übrigen Straßen wird aufgrund des verhältnismäßig geringen Anliegerverkehrs davon ausgegangen, dass abseits der erstgenannten Straßen die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete (50 Tags / 40 dB Nachts) eingehalten werden, auch unter Anrechnung des „lauteren“ Straßenbelags in diesen Straßen.

Tabelle Lärm [ergänzen]

	Zehlendorfer Damm Abstand z. Fahrbahnmitte 25 m	Förster-Funke-Allee Abstand zur Fahrbahnmitte 20 m	Förster-Funke-Allee Abstand zur Fahrbahnmitte 31 m	Meiereifeld Abstand zur Fahrbahnmitte 12 m	Meiereifeld Abstand zur Fahrbahnmitte 28 m
Betroffene Grundstücke	alle	alle bis auf Förster-Funke-Allee Nr. 15	nur Förster-Funke-Allee Nr. 15	alle bis auf Meiereifeld Nr. 6 a	nur Meiereifeld Nr. 6 a
DTV (aufgerundet)	9.000	5.000	5.000	3.000	3.000
Geschwindigkeit	50 km/h	30 km/h	30 km/h	30 km/h	30 km/h
Beurteilungspegel dB(A) tags (Mittelungspegel) an der Straßenseite (in 4 m Höhe)	62,8	59,5	56,3	60,3	54,9
Zuschlag	3	3	3	3	3
Maßgeblicher Außenlärmpegel	65,8	62,5	59,3	63,3	57,9
Lärmpegelbereich	IV	III	II	III	II
Anforderung Schalldämmung $R'_{w,res}$ dB	40	35	30*	35	30*
* Die Anforderungen im Lärmpegelbereich II wird bereits bei Berücksichtigung der Anforderungen der Wärmeschutzverordnung (frühere Regelung) bzw. der Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllt. Anforderungen sind daher im Lärmpegelbereich II nicht erforderlich.					

Tab. 3 Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels und Zuordnung zu Lärmpegelbereichen

Querschnittsmessungen wurden sowohl am Zehlendorfer Damm als auch an der Förster-Funke-Allee vorgenommen, allerdings jeweils nicht in der Nähe des Plangebietes. Auch hier waren die Messwerte für die Nachmittagsstunden höher als für die Vormittagsstunden, gleichzeitig waren die Fälle, in denen die Geschwindigkeit (Tempo 50 im Zehlendorfer Damm und Tempo 30 in der Förster-Funke-Allee) überschritten wurden, zwar anteilmäßig hoch (etwa 1/4 der gemessenen Fahrzeuge bei Tempo 50, aber fast

80 % bei Tempo 30) im Grad der Überschreitung aber bis auf wenige Ausnahmen eher moderat (bei Tempo 50: 3 bis 7 km/h, bei Tempo 30 i. d. R. 13 km/h Überschreitung). In der Auswertung durch die Fachgutachter wird konstatiert, dass bei dieser Bilanz dennoch derzeit keine Maßnahmen zur weiteren Geschwindigkeitsbeschränkung erforderlich seien. Für das Meiereifeld wurden durch eine örtliche Bürgerinitiative Geschwindigkeitsmessungen durchgeführt, die zu einem ähnlichen Ergebnis wie in der ebenfalls auf Tempo 30 beschränkten Förster-Funke-Allee kommen. Da die Systematik dieser Messungen nicht dokumentiert ist, wird hilfsweise das Ergebnis der Geschwindigkeitsüberschreitungen in der Förster-Funke-Allee für die weiteren Betrachtungen (insbesondere zur Lärmimmission an anliegenden Grundstücken) herangezogen.

Für das Meiereifeld (und im weiteren Verlauf die Straße Uhlenhorst) wurde 2011 ein eigenes Verkehrs- und Straßenraumkonzept aufgestellt⁸, das bezüglich der empfohlenen Verkehrsregelungen weitgehend umgesetzt wurde. Auf die im Konzept vorgeschlagene abwechselnde Aufhebung von Parkverböten als weiteres geschwindigkeitsverringendes Element zur Unterstützung der festgesetzten Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 30 im südlichen Bereich der Straße (im Plangebiet) wurde jedoch auf Empfehlung der kommunalen Fachausschüsse verzichtet.

Auch auf ein Durchfahrtsverbot für LKW über 7,5 to. was die Gutachter nicht empfohlen hatten, da es nach ihrer Einschätzung kaum polizeilich zu kontrollieren sei, aber eine gewisse abschreckende Wirkung haben könne, wurde bislang verzichtet.

Geparkt wird in der Regel auf dem Grundstück, es wird jedoch in allen Erschließungsstraßen auch am Straßenrand geparkt. Im Gebäudevorfeld des Zehlendorfer Damms ist im öffentlichen Straßenraum ein öffentlicher Parkplatz mit einer eigenen Fahrspur abgeteilt, der im Wesentlichen dem Parken für die angrenzenden, teilweise gewerblich genutzten Grundstücke dient, die selbst nicht über Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück verfügen.

Radverkehr

Die o. g. Knotenpunkterfassung an der Kreuzung im Südosten des Plangebietes ergibt eine Zahl von Fahrradfahrten zwischen 495 (vormittags) und 715 (nachmittags) und damit eines der höchsten Fahrradankommen in Kleinmachnow, besonders am Nachmittag. Das hohe Ankommen am Nachmittag resultiert aus der Überlagerung des Schulwegradverkehrs mit dem sonstigen Radverkehr.

Zehlendorfer Damm, Förster-Funke-Allee und Meiereifeld gehören zu den Haupttrouten des Radverkehrs in Kleinmachnow, die Straße Im Kamp zu den Nebenrouten (allerdings mit Einschränkungen der Benutzbarkeit aufgrund des wenig Fahrradfreundlichen Kleinsteinpflasters, das zudem punktuell Schäden im Belag aufweist).

⁸ Spath und Nagel, 2011



Abb. 26 Führung des Radverkehrs im Meiereifeld ohne Radverkehrsanlagen
(Blick von der Einmündung Im Kamp nach Süden)

Im Verkehrs- und Straßenraumkonzept für das Meiereifeld werden zahlreiche geeignete Maßnahmen erläutert, wie die Befahrbarkeit von Radwegen und Straßen für Radfahrer verbessert werden kann. Solche Maßnahmen sind auch im übrigen Plangebiet und auch im Hinblick auf die Anlage von Fußwegen empfehlenswert. Dazu gehört zum Beispiel, die Einfahrtsbereiche der Grundstücke so zu gestalten, dass die Führung des Rad- und Gehweges ohne Höhenversatz erfolgt, der Niveaueausgleich zur Straße erfolgt dann erst im unmittelbar an die Fahrbahnen angrenzenden Bereich.

Fußgängerverkehr

Auch Zählungen für den Fußgängerverkehr ergeben an der Kreuzung im Südosten des Plangebietes eine hohe Frequenz im Verhältnis zu anderen Zählorten in Kleinmachnow. Vor Ort zu beobachten ist, dass besonders im Bereich Zehlendorfer Damm und Förster-Funke-Allee ein beträchtliches Fußgängeraufkommen zu verzeichnen ist. Dabei handelt es sich zum Teil um Kunden der anliegenden Geschäfte, aber auch um Schüler. Die übrigen Straßen haben eher ein Erschließungsstraßentypisches, geringes Fußgängeraufkommen. Die Bedingungen für Fußgänger sind von den Oberflächen nicht gut, lediglich der Zehlendorfer Damm und die Förster-Funke-Allee weisen einen planen Belag mit Betonstein-Verbundpflaster auf, das allerdings durch den parallel geführten Radweg recht schmal ist. Die Gehwege im Meiereifeld haben Mosaikpflaster, das sich größtenteils in gutem Zustand befindet, jedoch jeweils durch Grundstückseinfahrten unterbrochen wird. Der Gehweg ist hier aufgrund des geringen Abstands zwischen Grundstücksgrenzen und Alleebäumen sehr schmal. Die übrigen Straßen haben keine befestigten Gehwege, sondern nur einen unbefestigten Seitenbereich zwischen Straßenbord und Grundstücken, der durch mobilitätsbeeinträchtigte Personen nicht benutzbar ist. Fußgängerverkehr findet hier daher zum Teil auf der Straße statt. Im Hinblick auf den zunehmenden Anteil älterer Einwohner aber auch im Hinblick auf die Benutzung von Kinderwagen, Einkaufsrollern, Rollatoren und Rollstühle besteht hier in fast allen Bereichen Handlungsbedarf.

Elektromobilität

Einrichtungen für Elektromobilität (z. B. Ladesäulen im öffentlichen Straßenraum oder auf privaten Grundstücken) sind derzeit nicht vorhanden bzw. nicht erkennbar.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über zwei Haltestellen gut an den Busverkehr angebunden, der derzeit das einzige öffentliche Nahverkehrsmittel in Kleinmachnow darstellt, jedoch tagsüber einen guten und abends und Nachts einen zufriedenstellenden Takt sowie eine gute Vernetzung mit Stahnsdorf, Teltow und Berlin aufweist. Die Anbindung an die S-Bahn und den Regionalzugverkehr (Wannsee, Mexikoplatz, Zehlendorf⁹, Teltow-Stadt) und an die U-Bahn (Krumme Lanke) erfolgt über Busse.

⁹ in Mexikoplatz und Zehlendorf nur an die S-Bahn

3.6 Technische Erschließung

In den Straßen im und am Plangebiet liegen die Medien der technischen Erschließung an (Trinkwasser, Gas, Strom, Schmutzwasserkanalisation, Telefon- und Kabelnetz). Nach dem derzeitigen Kenntnisstand besteht hinsichtlich der Leitungsnetze kein Sanierungs- oder Erneuerungsbedarf.

Trinkwasser / Abwasser

Kleinmachnow gehört zum Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“. Es gelten die einschlägigen Satzungen. Für bestehende oder neu errichtete Grundstücke besteht generell Anschlusspflicht an die Abwasserkanalisation. Die Trinkwasserleitung im Meiereifeld wurde 2010 saniert.

Regenwasser

Entsprechend örtlicher Satzung ist das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Das kann aufgrund der Größe der unversiegelten Grundstücksfreiflächen in der Regel gewährleistet werden. Im Einzelfall führt die Versickerung aufgrund sehr hoher Versiegelung und mangelnder Freiflächen ggf. zu Problemen. Das dürfte z. B. auf dem Grundstück Zehlendorfer Damm 121 der Fall sein.

Die Ableitung des auf den Straßen anfallenden Regenwassers erfolgt zum Teil über Regenwasserrückhaltebecken, denen das Wasser durch unterirdische Leitungen zugeführt wird. Im Plangebiet gibt es eine solche Anlage, die in Betrieb ist und zu sichern ist.

Löschwasserversorgung

Es ist sichergestellt, dass eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung vorhanden ist. Aufgrund der festgesetzten Nutzung als Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet sind mindestens 800 l/min für zwei Stunden erforderlich, bei Gewerbenutzung im Allgemeinen Wohngebiet unter Umständen 1.600 l/min für zwei Stunden.

3.7 Versorgung, soziale Infrastruktur

Die nächsten Läden mit Waren des täglichen Bedarfs befinden sich am Meiereifeld / Zehlendorfer Damm / Thomas-Müntzer-Damm, wo traditionell ein Nahversorgungsbereich bestand, der nach 1990 gezielt ergänzt und qualifiziert wurde. Der nächste, zentralere Schwerpunkt für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs befindet sich am Kleinmachnower Rathausmarkt (ca. 600 m entfernt) und am Odf-Platz (ca. 800 m entfernt). Die größte Konzentration von Fachmarktangeboten befindet sich ebenfalls etwa 600 bis 800 m entfernt an der Oderstraße im Mittelzentrum Teltow.

Es gibt zahlreiche Kitas in der Umgebung, allerdings keine davon näher als 500 m zum Plangebiet gelegen.

Öffentliche Kinderspielplätze gibt es im Gebiet nicht, es ist aber davon auszugehen, dass die Grundstücke aufgrund ihrer Bebauung und Nutzungsintensität in der Regel ausreichend Möglichkeiten für das Kinderspiel aufweisen.

Das Plangebiet ist dem Schulbezirk der Grundschule auf dem Seeberg zugeordnet, die sich südlich des Kleinmachnower Rathausmarkts befindet und etwa 700 m vom Plangebiet entfernt ist.

Ein von der Gemeinde getragener Jugendclub befindet sich im Umfeld des Kleinmachnower Rathausmarkts.

Ärzte, Fachärzte und Zahnärzte und Apotheken gibt es an verschiedenen Orten in Kleinmachnow, teilweise nur fußläufig vom Plangebiet entfernt, in der Regel aber an mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbaren Standorten.

Auch für Senioren halten verschiedene Träger in der Gemeinde vielfältige Freizeit-, Versorgungs- und

Pflegeangebote vor. Letztere wiederum z. B. im Umfeld des Rathausmarkts.

3.8 Munition, Altlasten, Bodenkontaminationen

Kleinmachnow ist generell als kampfmittelbelastetes Gebiet in Folge des Zweiten Weltkriegs einzuordnen. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist daher eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Vorhabenträger bzw. Ausführenden des Eingriffs können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen. Konkrete Anforderungen und Einschätzungen zum Thema werden nach Vorliegen der Stellungnahme der Fachbehörde ergänzt.

Altlastenflächen sind derzeit für das Plangebiet nicht verzeichnet und werden aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung auch nicht vermutet. Eine grundsätzliche Quelle von Bodenkontaminationen sind jedoch die über Jahrzehnte im Plangebiet in Betrieb gewesenen Abwassergruben. Auch wenn heute ein vollständiger Anschluss der Grundstücke an die Abwasserkanalisation gegeben ist, ist nicht auszuschließen, dass Kontaminationen durch undichte Gruben vorgekommen sein können. Die Ausführungen zum Thema werden nach Vorliegen der Stellungnahme der Fachbehörde ergänzt.

4. Konzeption und Planinhalt

4.1 Planerisches Konzept

Unter Berücksichtigung der historischen Entwicklung und heutigen Prägung des Plangebietes liegt dem Bebauungsplan ein Konzept zugrunde, dass eine maßvolle und zukunftsfähige Bestandsentwicklung ermöglicht, diese aber hinsichtlich der städtebaulichen Dichte und der Einordnung von Baukörpern und Nebenflächen nach Art und Maß begrenzt sowie Anforderungen an die formale Einordnung in den städtebaulichen Gebietszusammenhang stellt. Dazu sind aufgrund der komplexen gestalterischen Vorprägung des Gebietes neben reinen Maßfestsetzungen auch Festsetzungen der Gestaltung der Gebäude erforderlich, die sich im Wesentlichen auf einen Kanon möglicher Haustypen — definiert durch Geschosigkeit, Höhe und Dachform — beziehen.

Für eine mögliche Neubebauung auf Grundstücken im Plangebiet oder für die Ergänzung vorhandener Gebäude wird damit ein städtebaulicher Gestaltungsrahmen gesetzt, der eine Einordnung in den bestehenden, als vielfach baukulturell wertvoll zu betrachtenden Kontext gewährleistet. Das Konzept verfolgt ausdrücklich keine historisierende Absicht, dennoch werden bestimmte Gestaltungen als untypisch bzw. sogar störend für das Gebiet eingeschätzt.

Als typisch und städtebaulich prägend konnten im Plangebiet folgende Merkmale abgeleitet werden:

- > Einzelhäuser in unterschiedlicher Größe sind vorherrschend und gebietsprägend. Nur im Einzelfall gibt es eine Doppelhausbebauung, die kein Maßstab der künftigen Entwicklung wird.
- > Nicht mehr als zwei Normalgeschosse, mit oder ohne Sockel.
- > Dachgeschosse weisen eine um mindestens 20 % geringere Geschossfläche auf als das darunter liegende Normalgeschoss. Mehrere Dachgeschosse sind dagegen innerhalb der Gesamthöhe und abhängig von der Dachform im Gebiet durchaus üblich.
- > Eine Begrenzung der Höhe der Gebäude sowohl bezogen auf die Traufhöhe (im Plangebiet einheitlich) als auf die Firsthöhe (in einzelnen Zonen des Plangebietes differenziert).
- > Eine Begrenzung der Dachformen auf gebietsprägende Formen. Für bestehende, von der generellen Prägung des Gebietes abweichende Formen ergeben sich Festsetzungen für den Einzelfall.
- > Eine Begrenzung der Dachneigungen, spezifisch bezogen auf die jeweilige Dachform.
- > Gebäude stehen entweder „vorn“ an der Straße, mit einem Abstand von 6 m, oder „mittig“ auf dem Grundstück. Bewertungsmaßstab für die Anordnung auf dem Grundstück sind die bestehenden Gebäude. Eine Neuordnung — z. B. eine Orientierung künftiger Bauten zur Straße hin — lässt sich aus der Entwicklung des Gebietes nicht ableiten und ist auch nicht Intention der Planung. Daraus ergeben sich differenzierte Festsetzungen für den Einzelfall je nach Bestandssituation.
- > Weitgehend von Bebauung und Versiegelung frei gehaltener Blockinnenbereich.
- > Im Wesentlichen vegetationsgeprägter Vorgartenbereich.

Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gilt es sowohl das Gemeinwohl als auch die Interessen von privaten Grundstückseigentümern zu berücksichtigen. In die Abwägung einzustellen sind deshalb einerseits die öffentlichen Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie der Bereitstellung von Wohnbauland, andererseits das private Interesse an angemessener Grundstücksnutzung.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen, am gebietsprägenden Bestand orientierten Maße stellen aus fachlicher Sicht eine angemessene Grundstücksnutzung dar. Eine wesentliche Überschreitung dieser Maße würde nicht nur zu einer gebiets- und ortsuntypischen Entwicklung führen, sondern eine ganze Reihe von negativen Folgewirkungen verursachen. Dazu gehören deutlich erhöhte Versiegelung, deutlich erhöhter Platzbedarf für Fahrzeuge, deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen mit allen damit im Zusammenhang stehenden Problemen und letztlich auch die Verminderung der Anpassungsfähigkeit an klimatische Veränderungen. Für die bereits heute vorkommenden, in Zukunft aber voraussichtlich häufiger auftre-

tenden Starkregenereignisse auf der einen Seite und Zeiten großer Hitze und Trockenheit auf der anderen Seite wird die klimatische Ausgleichsfähigkeit der unversiegelten und bewachsenen Grundstücksteile unbedingt benötigt. Eine stärkere Versiegelung würde zudem die Fähigkeit zur Anreicherung des Grundwassers durch versickertes Regenwasser deutlich mindern.

Die vorgesehenen Regelungen zur möglichen Kubatur der Gebäude stellen ebenfalls keinen unangemessenen Eingriff in individuelle Gestaltungsmöglichkeiten dar. Innerhalb der Regelungen sind vielfältige Formen und Variationen und im begründeten Einzelfall auch Abweichungen bei überzeugender architektonischer Gestaltung möglich. Eine entsprechende Rahmensetzung ist aber unabdingbar, um die Einordnung in den städtebaulichen Zusammenhang zu gewährleisten.

Das Plangebiet wird in mehrere Baugebiete eingeteilt, die der tatsächlichen Differenzierung von Nutzung und Dichte Rechnung tragen. Es wird eine Unterteilung in drei Baugebiete gewählt, die diesen Anforderungen im Wesentlichen gerecht wird. Es wären weitere Differenzierungen denkbar, die den Plan jedoch schwer verständlich machen würden. Daher wird einer einfachen und nachvollziehbaren Zonierung in drei Baugebiete (WR, WA 1, WA 2) der Vorzug gegeben, wie aus der folgenden Abbildung ersichtlich ist.



Abb. 27 Zonierung der Baugebiete in die Gebiete WR, WA 1, und WA 2

Ohnehin ergeben sich aus Regelungen unter Bezug auf die jeweilige Grundstücksgröße ggf. weitere Differenzierungen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Art der Nutzung

Zeichnerische Festsetzungen



Reines Wohngebiet (WR)

Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2)

Als Art der baulichen Nutzung werden entlang des Zehlendorfer Damms, der Förster-Funke-Allee und der Straße Meiereifeld als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO und im Inneren des Plangebietes Reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht der differenzierten Bestandsprägung und den Entwicklungsmöglichkeiten im Gebietskontext unter Berücksichtigung der Klassifizierung der erschließenden Straßen. Die Unterscheidung zwischen WA 1 und WA 2 bezieht sich nicht auf die Art der Nutzung, sondern dient der Differenzierung weiterer Festsetzungen z. B. zur Dichte, die im WA 2 im Bestand und in der Planung geringer ausfällt. Die Grenzziehung zwischen den beiden Dichtezonen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes resultiert aus der im Bestand vorhandenen Grenze unterschiedlicher Dichte und Höhe der Gebäude auf den Grundstücken zwischen dem Abschnitt vom Zehlendorfer Damm bis zum Meiereifeld Nr. 6 und ab dem Grundstück Meiereifeld Nr. 6 a bis zur Straße Im Kamp. Betont wird die Grenze zwischen den unterschiedlichen Zonen durch das zurückgesetzte Gebäude auf dem Grundstück Meiereifeld Nr. 6 a. (vgl. dazu auch Ausführungen auf Seite 19).

Das Grundstück Zehlendorfer Damm 121 überschreitet die in § 17 BauNVO geregelte Obergrenze für Reine und Allgemeine Wohngebiete von 0,4. Da es sich um einen bauordnungsrechtlich genehmigten Bestand handelt und die besondere Nutzung (Einzelhandel / Gastronomie) auf dem verhältnismäßig kleinen Grundstück für die Funktionsfähigkeit des auf die umliegenden Wohngebiete bezogenen Nahversorgungszentrums erforderlich sind, wird auch für dieses Grundstück an der Nutzungsfestsetzung WA festgehalten.



Textliche Festsetzungen

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind folgende Nutzungen die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe;
 - Tankstellen.

Von den genannten Nutzungen gehen in der Regel Störungen durch Kundenverkehr und/oder Anlieferung aus, die im Gegensatz zu den im Baugebiet zulässigen Nutzungen nicht der Versorgung des Gebietes dienen. Damit ist in der Regel sowohl eine Störung der vorrangigen Wohnfunktion als auch die Notwendigkeit zur Herstellung von Stellplätzen, Zufahrten und ggf. weiteren versiegelten Flächen verbunden, die den kleinteiligen, im planerischen Konzept als zu erhalten vorgesehenen Gebietsmaßstab in baulicher und grünordnerischer Hinsicht überschreiten würden.

Diese zu erwartenden Störungen und Beeinträchtigungen gehen von den übrigen, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen nicht aus, sofern sie das im Gebiet übliche, kleinteilige Maß der Grundstücksnutzung nicht überschreiten.

Maß der Nutzung



Textliche Festsetzungen

- Als Maß der baulichen Nutzung wird im WA 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt, im WA 2 und im WR eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15.
- Die Grundfläche der Hauptanlage(n) auf Baugrundstücken mit mindestens 900 m² Grundstücksfläche darf 180 m² nicht überschreiten.
- Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist ausnahmsweise zulässig, sofern und soweit dies zur Wahrung oder Wiederherstellung des Bestands erforderlich ist.
- Terrassen sind als Bestandteil der Hauptanlage (nicht: der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) zu berücksichtigen. Eine Überschreitung der auf den Grundstücken zulässigen Grundfläche durch Terrassen um höchstens 20 m² kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Diese Abstufung ergibt sich ebenfalls aus den im Bestand vorhandenen Prägungen der Teilgebiete. Überschreitung im Bestand kommen vor allem auf kleineren Grundstücken vor und genießen in der Regel Bestandschutz. Für Neubauten sollen sie aber nicht maßgeblich sein.

Höhe baulicher Anlagen



Textliche Festsetzungen

- Im WR und im WA 2 sind eine Traufhöhe von höchstens 7 m und eine Firsthöhe mit höchstens 10 m zulässig.
- Im WA 1 sind eine Traufhöhe von höchstens 7 m und eine Firsthöhe von höchstens 12 m zulässig.
- Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Bezugswert für diese Höhenfestsetzungen ist der Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.
- Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe und Firsthöhe ist ausnahmsweise zulässig, sofern und soweit dies zur Wahrung oder Wiederherstellung des Bestands erforderlich ist.
- Ausnahmsweise sind technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennenanlagen) bis zu einer Höhe von 2,0 m über der jeweiligen Firsthöhe zulässig.

Die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen im Plangebiet resultiert aus der eingehenden Analyse der Bestandsgebäude und ihrer Höhenverhältnisse. Innerhalb der festgesetzten Höhen ist eine adäquate Einordnung von Gebäuden mit unterschiedlichen Dachformen zulässig. Die Traufhöhe dient der Begrenzung der möglichen Normalgeschosse auf höchstens zwei, was gebietstypisch ist und auf andere Weise nur sehr kompliziert zu regeln wäre. Eine Überschreitung der Traufhöhe kommt im Bestand nur bei ungewöhnlichen, gestaffelten Dachformen bzw. bei Krüppelwalmdächern vor, wo die jeweils oberste Traufhöhe höher als sonst im Gebiet üblich liegt. Für Neubauten und die dabei zulässigen Dachformen sind Ausnahmen dagegen nicht erforderlich.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zeichnerische Festsetzung

Baugrenzen.

Die Baugrenzen orientieren sich an der bestehenden Gebäudestellung auf den Grundstücken. Sie sind so zugeschnitten, dass sie unter Einhaltung der Abstandsflächen in der Regel nur die Errichtung einer Hauptanlage (meist das Wohnhaus) auf den Grundstücken erlauben.

Zur straßenseitigen Grundstücksgrenze, die in der Regel auch die Straßenbegrenzungslinie ist, besteht im Plangebiet regelmäßig ein Abstand von 6 m. Dieser wird nur auf zwei Grundstücken unterschritten, an denen die Bestandsbebauung deutlich weiter an die Straßenkante heranrückt: Zehlendorfer Damm 121 (Abstand 3,0 m sowohl zum Zehlendorfer Damm als auch um Meiereifeld) sowie Zehlendorfer Damm 129 (4,0 m Abstand zum Zehlendorfer Damm, 6,0 m Abstand zur Straße Mittebruch). Geringe Überschreitungen der festgesetzten Baugrenze durch Hauptanlagen kommen im Plangebiet vor, diese betragen in der Regel jedoch nicht mehr als 0,5 m. Bei zwei Gebäuden beträgt die Überschreitung mehr als 0,5 m: Förster-Funke-Allee 7 mit dem straßenseitigen, zweigeschossigen Vorbau und Mittebruch 1 mit einem eingeschossigen Vorbau. Diese Vorbauten sind jeweils dem Wohnhaus als Hauptanlage zuzuordnen. Soweit diese Gebäude Bestandsschutz genießen, gilt dieser auch überwiegend. Dies wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung sichergestellt (s. u.).

Zwischen straßenseitiger und rückwärtiger Baugrenze liegt in der Regel ein Abstand von 16 m. Sofern im Einzelfall oder in bestimmten räumlichen Bereichen Gebäude mit größerer Tiefe üblich sind, wird dort der Abstand auf 18 m erweitert. In Einzelfällen gibt es tiefere Gebäude (z. B. Meiereifeld Nr. 2a), in denen der Abstand auf bis zu 22 m erweitert wird. Durch die entsprechende Dimensionierung der Baugrenzen wird gewährleistet, dass auf einem Grundstück in der Regel nicht zwei Baukörper hintereinander angeordnet werden können (Zweite-Reihe-Bebauung) sowie die weitgehende Freihaltung meist des rückwärtigen Grundstücksteils von Gebäuden.

Auf einigen Grundstücken orientieren sich die Baugrenzen nicht an den angegebenen Tiefen, sondern am Zuschnitt der Grundstücke und sind dort durch Grenzabstände von 3 m zur Grundstücksgrenze bestimmt.

*Für weiter von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurück liegende Bestandsgebäude wird das Bau-
feld jeweils gebäudebezogen festgelegt, wobei auch hier zwischen der vorderen und der hinteren Bau-
grenze eine Tiefe von 16 oder 18 m zugrunde gelegt wird - je nach Bestandssituation.*

Textliche Festsetzungen

- Überschreitungen der Baugrenzen können durch Anbauten, die der Hauptanlage zuzuordnen sind, ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von zwei Metern zugelassen werden, sofern und soweit dies zur Wahrung oder Wiederherstellung des Bestands erforderlich ist.
- Die straßenseitigen Baugrenzen dürfen durch Teile bestehender Hauptanlagen um bis zu 0,5 m überschritten werden. Dies gilt nicht für Neubauten.
- Für untergeordnete Bauteile der Hauptanlage kann eine Überschreitung der Baugrenzen nach den Beurteilungsmaßstäben des § 6 Abs. 6 BbgBO zugelassen werden.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrenzen liefern eine Rahmensetzung für die Bebauung des Grundstücks mit Hauptanlagen (wie z. B. Wohngebäude), die sich an der vorhandenen Struktur der Bebauung im Plangebiet orientiert. Städtebaulich ist dabei von besonderer Bedeutung, was im Gebäude-

vorfeld, zwischen Gebäude und Straße passiert. In aller Regel soll dieser Bereich von Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie Garagen frei bleiben. In der Regel ist für diese Zone durch Baugrenzen eine Tiefe von 6 Metern festgesetzt. Nur im Einzelfall gibt es im Bestand Gebäude, die deutlich weiter an die Straße heranrücken, was im Bebauungsplan durch einen geringeren Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze berücksichtigt wird (Grundstücke Zehlendorfer Damm 121 und 129, Mitebruch 10). Häufiger ist jedoch, dass Teile der Hauptanlage (z. B. des Wohnhauses) oder dazugehöriger Anbauten die festgesetzte Baugrenze geringfügig überschreiten. In aller Regel handelt es sich dabei um Überschreitungen von bis zu 0,5 Metern, was Anlass gab, eine solche Überschreitung für bestehende Gebäude generell zuzulassen.

Die Möglichkeit, weitergehende Abweichungen ausnahmsweise zuzulassen, trägt der Bestandssituation im Einzelfall Rechnung und gilt auch für die Überschreitung seitlicher und rückwärtige Baugrenzen. Die Begrenzung einer solchen Überschreitung auf zwei Meter ist wiederum aus dem Bestand abgeleitet.

Der Maßstab für die bauaufsichtlich zulassungsfähige Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, der in Anlehnung an § 6 Abs. 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) besteht, soll durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt werden, da dafür kein städtebauliches Regelungsbedarf besteht. Daher wird für solche Bauteile auf die entsprechende Regelung der BbgBO verwiesen.

Der Zulässigkeitsmaßstab beinhaltet damit

- > Vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände;
 - > Wintergärten mit nicht mehr als fünf Metern Breite, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, über nicht mehr als zwei Geschosse reichen, nicht mehr als 3 Meter vortreten und mindestens 2 Meter von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben;
 - > Balkone mit nicht mehr als 5 Meter Breite, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, nicht mehr als 2 Meter vortreten und mindestens 2 Meter von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben;
 - > Sonstige Vorbauten (wie Stufen, Podeste, Hauseingangsüberdachungen wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, nicht mehr als 1,50 Meter vor diese Außenwand vortreten und mindestens 2 Meter von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.
- In allen Baugebieten wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- Die Errichtung von Doppelhaushälften ist ausnahmsweise zulässig, soweit dies zur Wahrung oder Wiederherstellung des Bestands erforderlich ist.

Diese Festsetzungen sind aus der Gebietsprägung im Bestand abgeleitet. Im Einzelfall vorkommende Doppelhäuser genießen Bestandschutz, Doppelhaushälften dürfen auch wiedererrichtet werden, um keine „halben Häuser“ zu erhalten. Eine doppelhausartige Bebauung ist zudem auf einigen Grundstücken zu sehen, die jedoch nicht in Einzelgrundstücke aufgeteilt wurden. Planungsrechtlich sind solche Gebäude insgesamt als Einzelhäuser zu werten und auch weiterhin zulässig, sofern die weiteren Anforderungen an Maß der Nutzung und Gebäudekubatur eingehalten werden.

4.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 2 a BauGB)

→ Keine Festsetzung. Kein Regelungsbedarf.

Eine solche Regelung erscheint im Bebauungsplan nicht erforderlich, auch wenn im Einzelfall die Unterschreitung der Mindestabstandsfläche von 3 m von der Grundstücksgrenze gegeben zu sein scheint (Förster-Funke-Allee 7, ggf. Zehlendorfer Damm 121). Dies ist aber nicht maßgeblich für die Regelungen der zukünftigen Bebauung im Plangebiet. Eine Überprüfung der Verhältnisse im Bestand ist erst auf Grundlage der amtlichen Vermessung möglich, die sich derzeit noch in Erarbeitung befindet.

4.5 Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)



Textliche Festsetzungen

→ Als Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken im **WA 1** wird festgesetzt: **900 m²**.
Davon ausgenommen sind folgende Grundstücke:

Grundstück	Flurstück	Größe gem. Grundbuch
Förster Funke Allee 1	1421	631 m ²
Förster Funke Allee 1 a	1422	451 m ²
Förster Funke Allee 3	769	798 m ²
Förster Funke Allee 5	770	897 m ²

Für die in der Liste aufgeführten Grundstücke ist ausnahmsweise die Grundstücksgröße zulässig, die sie zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans haben (in der Liste angegeben).

→ Als Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken im **WA 2** wird festgesetzt: **900 m²**.
Davon ausgenommen sind folgende Grundstücke:

Grundstück	Flurstück	Größe gem. Grundbuch
Im Kamp 49	361	750 m ²
Meiereifeld 2	330	512 m ²
Zehlendorfer Damm 121	329	739 m ²
Zehlendorfer Damm 125	331	704 m ²
Zehlendorfer Damm 127	332	779 m ²
Zehlendorfer Damm 129	1360	590 m ²
Zehlendorfer Damm 129 a	1359	551 m ²

Für die in der Liste aufgeführten Grundstücke ist ausnahmsweise die Grundstücksgröße zulässig, die sie zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans haben (in der Liste angegeben).

→ Als Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken im **WR** wird festgesetzt:

Für die Grundstücke Mittebruch Nr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 und 21: **900 m²**.

Für die übrigen Grundstücke im **WR**: **650 m²**

Davon ausgenommen sind folgende Grundstücke:

Grundstück	Flurstück	Größe gem. Grundbuch
Im Kamp 53	364	515 m ²
Im Kamp 65	1425	454 m ²
Im Kamp 67	1426	455 m ²
Kleine Wende 1 b	1264	557 m ²
Kleine Wende 3	752	432 m ²
Kleine Wende 3 a	753	453 m ²
Mittebruch 18	1124	522 m ²
Mittebruch 20	1123	560 m ²
Mittebruch 23	363	425 m ²

Für die in der Liste aufgeführten Grundstücke ist ausnahmsweise die Grundstücksgröße zulässig, die sie zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans haben (in der Liste angegeben).

In den aufgeführten Baugebieten haben noch die meisten der Grundstücke ihre historische Parzellenstruktur und -größe erhalten, die in diesen Bereich prägend für das Gebiet ist. Die Festsetzung entsprechender Mindestgrundstücksgrößen dient der Aufrechterhaltung dieser Struktur auch in Zukunft.

4.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Textliche Festsetzungen

- Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen bis zu einer Grundfläche von 4 m² – sind erst ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stellplätze und Garagen dürfen die rückwärtige Baugrenze und deren Verlängerung zu den seitlichen Grundstücken um nicht mehr als 2,0 m überschreiten.
- Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind, dürfen unmittelbar an der Grundstücksgrenze oder mit einem Abstand von weniger als 3,0 m zu dieser nur errichtet werden, wenn zu auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind, ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten bleibt.

Sofern die Errichtung einer Garage auf einem Grundstück unmittelbar an der Grundstücksgrenze oder mit einem Abstand von weniger als 3,0 m zu dieser wegen der bereits auf den Nachbargrundstücken vorhandenen baulichen Anlagen nur möglich ist, indem an diese Bebauung auf dem Nachbargrundstück angebaut oder der Mindestabstand von 3,0 m unterschritten wird, kann dies ausnahmsweise zugelassen werden.

Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen und Stellplätze.

Diese Festsetzungen sind aus dem Gebietscharakter abgeleitet und entsprechen den in Kleinmachnow allgemein üblichen Regelungen. Sie werden im Bebauungsplan zur Gewährleistung einer einheitlichen städtebaulichen Rahmensetzung auch im Vergleich zu angrenzenden Plangebieten festgesetzt.

4.7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Textliche Festsetzungen

- In Wohngebäuden in den Baugebieten WA 1 und WA 2 darf eine Zahl von fünf Wohnungen nicht überschritten werden.
- In Wohngebäuden im Baugebiet WR darf eine Zahl von vier Wohnungen nicht überschritten werden.
- Die Überschreitung der zulässigen Wohnungsanzahl ist ausnahmsweise zulässig, soweit dies zur Wahrung oder Wiederherstellung des Bestands erforderlich ist.

Diese Festsetzungen dienen der Begrenzung von Wohnungen auf ein gebietstypisches Maß. Eine höhere Zahl von Wohnungen würde zu einer Erhöhung der erforderlichen Infrastruktur auf den Grundstücken (u.a. Stellplätze) führen und eine höhere Verdichtung durch Nebenanlagen erforderlich machen.

4.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Textliche Festsetzungen

- Die Flächen, die hinter der rückwärtigen Baugrenze und ihrer Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen liegen, sind von Bebauung freizuhalten und nicht zu versiegeln.
- Ausnahmsweise können in diesen Flächen Nebenanlagen bis zu einer Größe von 10 m² zugelassen werden. Dies gilt nicht für Stellplätze und ihre Zufahrten. [jedoch Berücksichtigung von Ausnahmen gem. Punkt 4.6]

Die rückwärtigen Grundstücksflächen im Plangebiet sind bis auf sehr wenige Ausnahmen bislang von Bebauung freigehalten worden. Das trägt der ablesbaren ursprünglichen Intention einer Zonierung der Grundstücke Rechnung: in einen straßenzugewandten, grünen Vorgartenbereich, einen mit dem Haus bebauten Bereich und einen rückwärtigen grünen und un bebauten Gartenbereich. Mit der Festsetzung ist beabsichtigt, von vornherein Neubau- oder Sanierungskonzepte bezogen auf das Grundstück in eine Richtung zu lenken, die den rückwärtigen Bereich als Ort der Ruhe und Erholung nutzt. Insgesamt kann so im Gebiet die hohe Qualität dieser straßenabgewandten und durch die Gebäude einigermaßen vor Lärm geschützten Flächen bewahrt und weiter entwickelt werden. Die Einschränkung der Versiegelung ist zu rechtfertigen, weil hier die ökologisch wirksamsten Flächen räumlichen Zusammenhang bestehen.

4.9 Verkehrsflächen

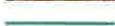
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Zeichnerische Festsetzung



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

- Die als öffentliche Straßen gewidmeten Flächen im Geltungsbereich werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. In Teilen ist die Geltungsbereichsgrenze gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie. Dies ist durch Buchstabenfolgen (A-B, C-D, E-F), an den entsprechenden Abschnitten gekennzeichnet.

Die Festsetzung entspricht den tatsächlichen Gegebenheiten.

4.10 Flächen für die Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Zeichnerische Festsetzung



Flächen für die Abwasserbeseitigung: Regenwasserrückhaltebecken

- Die Flächen für das Regenwasserrückhaltebecken sowie die Zuwegung dazu werden als Flächen für die Regenwasserbeseitigung festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht der tatsächlichen Nutzung. Die Fläche ist daher nicht einem Baugebiet zuzuordnen.

4.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Textliche Festsetzung

- Auf den Baugrundstücken sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Diese Festsetzung dient der Minimierung der notwendigen Versiegelung und entspricht dem in Bebauungsplänen in der Gemeinde Kleinmachnow üblichen und bewährten Regelungsumfang.

Weitere Empfehlungen zur Entwicklung ergeben sich aus der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse zum Bebauungsplan, sollen aber lediglich als Empfehlungen aufgenommen werden, da ihnen in der Regel der städtebauliche Bezug fehlt. (→ vgl. Abschnitt Empfohlene Entwicklungsmaßnahmen ab Seite 48).

4.12 Verwendungsverbot oder -beschränkung luftverunreinigender Stoffe

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

- Keine Festsetzung, kein Regelungsbedarf.

4.13 Zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffende bauliche oder technische Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Textliche Festsetzungen

- In den Baugebieten WA 1 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die den Lärmquellen der Straße Zehlendorfer Damm zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (nach DIN 4109) von 40 dB(A) aufweisen oder es sind andere geeignete Maßnahmen oder Vorkehrungen (z.B. lärmschützende Grundriss- bzw. Fassadengestaltung) mit gleicher Wirkung zu treffen. Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer müssen schallgedämpft ausgestattet werden.
- In den Baugebieten WA 1 und WA 2 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im

Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die den Lärmquellen der Straßen Förster-Funke-Allee und Meiereifeld zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (nach DIN 4109) von 35 dB(A) aufweisen oder es sind andere geeignete Maßnahmen oder Vorkehrungen (z.B. lärmschützende Grundriss- bzw. Fasadengestaltung) mit gleicher Wirkung zu treffen. Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer müssen schallgedämpft ausgestattet werden. Dies gilt nicht für die Grundstücke Meiereifeld 6 a, Im Kamp 49 und 73.

Die Anforderungen ergeben sich aus der ermittelten Lage der betroffenen Gebäude im Lärmpegelbereich III bzw. IV (→ vgl. Tab. 3 auf Seite 28). Daraus ergeben sich die festgesetzten Anforderungen gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

Für Gebäude, die im Lärmpegelbereich II liegen, das gilt für alle Grundstücke bzw. Gebäude im Reinen Wohngebiet (WR), sind zwar Anforderungen zu stellen, jedoch keine Festsetzungen erforderlich, weil die entsprechenden Anforderungen bereits durch die Umsetzung anderweitiger rechtlicher Anforderungen bei wesentlichen Veränderungen im Bestand (Energieeinsparverordnung [EnEV]) gewährleistet werden.

4.14 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB)



Textliche Festsetzungen

- Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum mit Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Auf Baugrundstücken im Reinen Wohngebiet (WR) ist davon mindestens 1 Baum zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit StU von 40 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, anzurechnen.
- Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 2 Kraftfahrzeuge und Standflächen für Müllbehälter sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit einer mindestens 1,30 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen. Dabei sind die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden. Anstelle von mindestens 1,3 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen.
- Im Übrigen gelten die Regelungen der Gehölzschutzsatzung [siehe Nachrichtliche Übernahmen auf Seite 45].

Der teils sehr alte und sowohl siedlungsräumlich als auch ökologisch bedeutsame Bestand an alten Bäumen und Sträuchern soll erhalten werden. Dazu werden die Regelungen der örtlichen Gehölzschutzsatzung als ausreichend angesehen. Dennoch wird im Bebauungsplan ein Mindestmaß an Bepflanzung vorgegeben, um auch auf Grundstücken, die weniger hochwertigen Grünbestand aufweisen, im Falle der Bebauung oder im Falle wesentlicher Änderungen am Bestand einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung, Verbesserung des Kleinklimas / der Klimaanpassung und dadurch mittelbar zur Verbesserung der Wohnqualität im Gebiet zu leisten. Art und Umfang entsprechen den Standortbedingungen im Gebiet und den in der Gemeinde Kleinmachnow allgemein üblichen Festsetzungen. Die Grundstücke im WA 1 und WA 2 unterscheiden sich von den Grundstücken im WR dadurch, dass sie in der Regel unmittelbar an den straßenbegleitenden Alleen in der Förster-Funke-Allee, dem Zehlendorfer Damm und dem Meiereifeld liegen. Hier haben die Alleebäume großen Einfluss und Wechselwirkungen auf die Vorgartenbereiche, verschatten diese jedoch auch teilweise. Daher wird in diesen Bereichen auf die übliche Anforderung der zwingenden Baumpflanzung im Vorgarten verzichtet. Ob und welche Baumpflanzung hier in den Vorgärten möglich und sinnvoll ist, hängt von den spezifischen Gegebenheiten des einzelnen Grundstücks ab

und soll daher nicht durch generelle Bebauungsplanregelungen festgelegt werden.

4.15 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen sowie die Notwendigkeit oder das Verbot von Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Brandenburgische Bauordnung [BbgBO])



Textliche Festsetzungen

- Im Plangebiet sind auf den Hauptdachflächen von Wohn- und Geschäftsgebäuden nur Sattel-, Zelt- und Walmdächer zulässig.
Die Dachneigung muss an mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten des Daches
 - bei Satteldächern zwischen 30° und 50° liegen;
 - bei Walmdächern zwischen 30° und 45° liegen, bei untergeordneten Walmdachflächen bis zu 70°.
- Die Dachneigung muss bei allen Hauptdachflächen von Zeldächern zwischen 20° und 30° liegen. Ausnahmsweise können für Gebäude davon abweichende Neigungen zugelassen werden, wenn sie im Bestand vorhanden sind und zur Wiederherstellung der Bestandssituation erforderlich sind.
- Mansarddächer sind unzulässig, sofern sie nicht im Bestand vorhanden sind.
- Flach- und Pultdächer sind nur auf Dachflächen untergeordneter Gebäudeteile (wie z. B. Anbauten) und untergeordneter Teile der Hauptdachfläche zulässig (nicht mehr als 30 % der Gesamtdachfläche der Hauptanlage).
- Die Gesamtbreite von Dachgauben und Zwerchhäusern darf insgesamt höchstens zwei Drittel der Breite der darunter befindlichen Außenwand betragen.
- Die Festsetzungen der Dachform und der Dachneigung gelten nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.

Die zulässigen Dachformen mit ihren spezifischen Dachneigungen sind aus der Bestandsanalyse entwickelt und entsprechen der vielfältigen, aber bezogen auf die einzelnen Haustypen durchgängigen Prägung im Gebiet. Eine Zulassung von Dachformen und Dachneigungen außerhalb dieses Gebietsmaßstabes würde dem Planungsziel der Erhaltung und Entwicklung der Gebietscharakteristik entgegenlaufen. Die Begrenzung der Breite der Dachgauben mit Bezug zur darunter liegenden Außenwand ist in diesem Sinne ebenfalls aus der Gebietstypologie abgeleitet.

- Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze 1,50 m und im hinteren Grundstücksbereich sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze 2,00 m - gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche - nicht überschreiten. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,40 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk, jedoch nur bei straßenseitigen Einfriedungen.

Die Festsetzung entspricht den im Gebiet überwiegend vorhandenen Verhältnissen und den üblichen Festsetzungen auch in angrenzenden Baugebieten Kleinmachnows und dient der angemessenen Setzung eines gestalterischen Rahmens für Einfriedungen.

4.16 Kennzeichnungen: Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- Nach derzeitigem Stand kein Festsetzungserfordernis. Siehe auch unter 4.19 Hinweise.

4.17 Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Textliche nachrichtliche Übernahmen

- Folgende Regelungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Es gelten die jeweils aktuellen Fassungen der Satzungen:
- > Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 01. Februar 2007 (Amtsblatt 01/2007), in der jeweils gültigen Fassung
 - > Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow (Gehölzschutzsatzung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2007 (Amtsblatt 08/2007), in der jeweils gültigen Fassung
 - > Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2003 (Amtsblatt 06/2003), in der jeweils gültigen Fassung
 - > Die Gemeinde Kleinmachnow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Der Teltow“. Es gelten die Satzung und Vertragsbestimmungen des WAZV „Der Teltow“ in der jeweils gültigen Fassung.

4.18 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Zeichnerische Festsetzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist so festgelegt, dass die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten planerischen Ziele vollständig innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden können. Im Bereich angrenzender Bebauungspläne geht reicht der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Regel bis an die Geltungsbereichsgrenze des nächsten Bebauungsplans heran. Die Straßenverkehrsflächen des Zehlendorfer Damms und der Förster-Funke-Allee sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans um zu ermöglichen, dass hier unabhängig von angrenzenden Bebauungsplänen in gesonderten Verfahren Festsetzungen getroffen werden können.

4.19 Hinweise

- Der notwendige Hinweis auf das mögliche Vorkommen von Munitionsfunden wird nach Vorlage der entsprechenden Behördenstellungnahme ergänzt.

4.20 Flächenbilanz

Festgesetzte Flächennutzung	Flächengröße (grafische Ermittlung auf Grundlage der ALK)
Allgemeines Wohngebiet	26.457 m ²
Reines Wohngebiet	30.338 m ²
Regenwasserrückhaltebecken mit Zugang	592 m ²
Straßenverkehrsflächen	10.547 m ²

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt

Bebauung derzeit unbebauter Grundstücke



Abb. 28 *Derzeit unbebautes Grundstück Mittebruch Nr. 3*
(Bildquelle: Natur+Text)

Bei dem Grundstück Mittebruch Nr. 3 handelt es sich um ein brachliegendes Grundstück mit Altbaumbestand (Ahorn, Eibe, Tanne, Walnuss), dessen Wohngebäude abgerissen wurde. Der hintere Grundstücksteil wird dominiert durch eine sandige Grube, der Boden ist hier zum Teil offen und zum Teil schütter mit ruderalem Bewuchs bestanden. Zur Straße hin nimmt die Bodendeckung zu, bis hin zu einer geschlossenen Krautschicht aus u.a. verschiedenen Gräsern, Goldrute und Immergrün.



Abb. 29 *Derzeit weitgehend unbebautes Grundstück Meiereifeld Nr. 4 a*

Das — bis auf ein Garagengebäude im rückwärtigen Grundstücksteil — unbebaute Grundstück im Meiereifeld Nr. 4 a ist mit einer geschlossenen Rasendecke bewachsen. Altbaumbestand ist vor allem im hinteren Grundstücksteil vorhanden. Im vorderen Bereich der Fläche steht ein alter Walnussbaum. Das Grundstück ist zur Straße hin mit einer geschlossenen Hecke aus heimischen Sträuchern versehen.

Eine Bebauung dieser beiden Grundstücke mit Wohnhäusern ist durch die jeweiligen Vorhabenträger beabsichtigt, zum Teil bereits beantragt worden, unterliegt derzeit jedoch der Veränderungssperre um Bebauungsplan. Für beide Grundstücke sieht der Vorentwurfsstand zum Bebauungsplan eine straßenseitige Bebauung mit einem Mindestabstand von 6,0 Metern zur straßenseitigen Grundstücksgrenze vor.

Das sich ergebende Baufeld befindet sich auf dem Grundstück Mittebruch Nr. 3 zwar nicht an der weiter zurück liegenden Position des vorhergehenden Hauses, aber auf einer nicht mit Bäumen bestandenen Fläche. Von daher ist nicht davon auszugehen, dass für die Errichtung des Gebäudes die Fällung von Bäumen erforderlich ist. Anstatt der neu in Anspruch genommenen Baufläche wird die Abrissfläche des Vorgängergebäudes wieder zu Gartenland, durch den größeren Zuschnitt des rückwärtigen Gartenbereiches mit einem höheren ökologischen Nutzen / höherer Vernetzung zu den Nachbarbereichen als im Bestand. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten, dass keine wesentlich höhere Überbauung

des Grundstücks als vorher im Bestand vorhanden möglich wird. Die Festsetzungen für die Flächen außerhalb der Baugrenzen gewährleisten Schutz und Entwicklung der natürlichen Funktion.

Anders stellt sich die Situation auf dem Grundstück Meiereifeld Nr. 4 a dar. Hier ist für die Errichtung des Gebäudes die Fällung des alten Walnussbaums erforderlich, der sich innerhalb der im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche des Grundstücks befindet. Die übrige für die Bebauung in Anspruch zu nehmende Fläche hat durch die reine, strauchlose Rasenfläche dagegen nur einen geringen ökologischen Wert. Auf dem Grundstück sind neben dem Ausgleich für die Fällung des Walnussbaums weitere Bäume der Pflanzliste zu pflanzen, Stellplätze sind entsprechend der textlichen Festsetzungen mit Hecken oder Ähnlichem zu umpflanzen und die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken, sowie durch die GRZ (von 0,2) und deren zulässige Überschreitung um 50 % auf maximal 30 % der Baugrundstücksfläche beschränkt. Die bestehenden Gebäude sind dabei zu berücksichtigen und erforderlichenfalls zu beseitigen, sofern im vorderen Grundstücksteil mehr Fläche als bei Erhaltung der Garagen und ihrer Zufahrt möglich bebaut werden soll.

Für die Fällung des vitalen, jedoch leicht geschädigten Walnussbaums (teilweise Totholz im oberen Bereich) mit etwa 40 cm Durchmesser¹⁰ und demnach etwa 1,25 m Stammumfang ist die Pflanzung von sechs standortgerechten Bäumen mittlerer Baumschulqualität mit 12-14 cm Stammumfang erforderlich. Da das Grundstück eine Fläche von etwa 1.000 Quadratmetern aufweist ist ohnehin die Pflanzung von fünf Bäumen erforderlich (einer je 200 m² Baugrundstücksfläche), auf deren Anzahl die zwei weiteren auf dem Grundstück vorhandenen Bäume im rückwärtigen Bereich angerechnet werden können. Statt der sich ergebenden drei neu zu pflanzenden Bäume sind als Ausgleich daher sechs Bäume zu pflanzen, was auf dem Grundstück durchaus möglich ist.

Eine Entsiegelung im Ausgleich zur zusätzlichen Versiegelung durch das Bauvorhaben ist auf dem Grundstück nicht möglich, da diese aber die im unbeplanten Innenbereich ohnehin zulässige Versiegelung im Maßstab der angrenzenden Grundstücke nicht überschreitet, auch nicht ausgleichspflichtig.

Weitere Bauvorhaben (potenziell)

Der Bebauungsplan trifft nicht nur Regelungen zu derzeit unbebauten Grundstücken, sondern regelt ebenso die Rahmensetzung für bauliche Veränderungen auf anderen Grundstücken. So ist jederzeit denkbar, dass sowohl bestehende Gebäude erweitert werden sollen als auch dass Bestandsgebäude durch Neubauten ersetzt werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird dafür Sorge getragen, dass der Eingriff in dem Rahmen bleibt, der derzeit durch die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB ohnehin ermöglicht wird. Der Bebauungsplan sichert das Gebiet jedoch gegen eine sukzessive Verdichtung, die durch Ansteigen des Bezugsmaßstabes im unbeplanten Innenbereich wahrscheinlich wäre. Durch die relativ eng am Bestand orientierten Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird den ökologischen Anforderungen entsprechend Rechnung getragen.

Sonstige Eingriffe - zu erwartende Konflikte

In der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse zum Bebauungsplan¹¹ werden Konflikte in artenschutzrechtlicher Hinsicht vor allem bei Entnahme von Gehölzen sowie bei Abriss, Neubau oder Sanierung von Wohn- oder Nebengebäuden aufgezeigt. Hier sind die Zugriffsverbote nach §44 BNatSchG Abs. 1 zu beachten, insbesondere die Sätze 1. (Tötungsverbot) und 3. (Verbot der Schädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

¹⁰ Quelle: Vermessungsplan zum Bauantrag Meiereifeld Nr. 4 a

¹¹ Natur+Text, 12/2016

Durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow sind folgende Gehölze geschützt:

- > alle Laub- und Nadelbäume, Walnussbäume, Esskastanien mit jeweils einem Stammumfang ab 40 cm,
- > Eibe, Rotdorn, Stechpalme, Edeleberesche mit einem Stammumfang ab 20 cm,
- > mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens einer der Stämme 40 cm Mindestumfang aufweist.
- > Eiben-, Hainbuchen-, Rotbuchen-, Weißdorn- und Ligusterhecken von über 150 cm Höhe und einer Länge ab 5 m, sowie Haselnuss-, Eiben-, Kornelkirschen- und Fliedergroßsträucher von mehr als 2 m Höhe, und zwar auch dann, wenn diese Gehölze von zuvor über 1,5 m bzw. 2 m auf unter 1,5 m bzw. 2 m Höhe gekürzt wurden.

Darüber hinaus können jedoch auch andere Gehölze eine Rolle als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel, Fledermäuse oder Holzkäfer spielen. Hier sind zu nennen:

- > Laubbäume einheimischer Arten auch mit einem Stammumfang unter 40 cm, insbesondere Obstbäume
Diese können durch freibrütende Vogelarten zur Nestanlage genutzt werden und bieten Schutz und Nahrungsgrundlage für viele Vogelarten. Obstbäume weisen auch mit geringem Stammumfang oft schon Höhlungen auf, die für die Besiedlung durch Meisenarten, Fledermäuse oder Holzkäfer geeignet sind.
- > Einzelsträucher, Gebüsche und Hecken einheimischer Arten in jeder Größe
diese bieten Nistplatzstrukturen für Gebüschbrüter sowie die nötige Deckung für bodenbrütende Vogelarten.

Die Entnahme dieser Gehölze kann zu einem Verlust von Lebensstätten von Vögeln, Fledermäusen oder Holzkäfern führen. Vor der Rodung ist daher durch einen Fachgutachter eine Überprüfung auf ein Vorhandensein von bewohnten Nestern, Höhlungen oder Mulmkörpern durchzuführen und ggf. für Ersatzquartiere zu sorgen. Wenn möglich, sollten Bäume mit Höhlen oder großen Mulmkörpern nicht gefällt, sondern mit einem Abstand von 0,5 m über der Höhle gekappt und so als Lebensstätten erhalten werden.

Darüber hinaus kann bei Rodung von Gehölzen der Verbotstatbestand der Tötung erfüllt werden. Bäume mit Höhlen dienen ganzjährig als Lebensstätten für Fledermäuse oder Holzkäfer, hier muss daher unabhängig vom Rodungszeitpunkt vor der Fällung eine Besiedlung ausgeschlossen werden. Rodungen sind außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln durchzuführen, um eine Gefährdung von im Gehölz befindlichen Eiern oder Jungvögeln auszuschließen.

Bei Abriss, Umbau und Sanierung von Wohnhäusern, Garagen, Schuppen oder anderen Gebäuden sind ähnliche Konflikte zu erwarten: Hierbei können Ruhe- und Fortpflanzungsstätten gebäudebewohnender Vögel und Fledermäuse verloren gehen sowie das Tötungsverbot berührt werden. Daher ist vor den Baumaßnahmen durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob sich Hinweise auf aktuelle oder ehemalige Besiedlung durch Vögel oder Fledermäuse finden. Ggf. müssen geeignete Ersatzquartiere geschaffen und / oder durch eine Bauzeitenregelung der Eingriffszeitpunkt verschoben werden, um Tötungen zu vermeiden.

Die o. g. Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG sind auch bei Umbau oder Beseitigung von Gartenteichen zu beachten, insofern eine Besiedlung durch Amphibien vorliegt. Für die Bilanzierung von Eingriffen sind hier die §§13ff BNatSchG (Eingriffsregelung) maßgeblich.

Empfohlene Entwicklungsmaßnahmen

Über die Erfordernisse zum Artenschutz nach BNatSchG und die der Gehölzschutzsatzungen der Ge-

meinde hinaus bestehen Entwicklungsmöglichkeiten, die die ökologische Wertigkeit und die Artenvielfalt im Gebiet erhalten und entwickeln helfen.

Hierzu gehören alle Gestaltungsmaßnahmen für naturnahe Gärten sowie Hilfestellungen für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten. Die Potenzialanalyse führt dazu einige Beispiele auf:

Gebäude (Neubau und Sanierung):

- > Vermeidung von Neuversiegelung, insbesondere in den zusammenhängenden Grünbereichen der rückwärtigen Grundstücksseiten;
- > Anbringen von Quartieren für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse;
- > Anlegen von Dachbegrünungen;
- > Begrünung der Außenwände von Schuppen, Garagen o. ä..

Bäume, Sträucher und Hecken:

- > Erhalt von einheimischen, standortgerechten Gehölzen jeden Alters (ggf. Nachpflanzen bei Verlust);
- > Erhalt von Baumhöhlen, auch wenn diese (noch) nicht besiedelt sind; Ersatz auch unbesiedelter Baumhöhlen bei Fällung durch Hängung von Nisthöhlen an die Ersatzbäume;
- > Pflanzung und Erhalt von Obstbäumen;
- > Bei Neupflanzungen: Bevorzugung von Laubbaumarten; Pflanzung einheimischer, standortgerechter Gehölze; Bevorzugung von Straucharten, die Grundlage für vielfältige ökologische Nutzung bilden, wie Hasel, Gewöhnlicher Schneeball, Schwarzer Holunder, Sommerflieder, Schlehe, Kreuzdorn, Faulbaum, Weißdorn, Brombeere, Hundsrose, Besenginster (anstelle von Feldahorn, Hartriegel, Kornelkirsche und Liguster).

Teiche o. ä. Kleingewässer:

- > bei Neuanlage: Gestaltung flacher, naturnaher Ufer;
- > Rückbau evtl. vorhandener Steinkanten (→Falle für einwandernde Amphibien).

Grundstücksbegrenzungen:

- > Bevorzugung natürlicher Einfriedungen aus heimischen Sträuchern;
- > bei Zäunen: Gewährung einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm (Durchlässigkeit für Igel u. a. Kleinsäuger).

Allgemeine Gartengestaltung:

- > Schaffung von Benjeshecken o. a. Totholzstrukturen;
- > Anlage von Wildblumenwiesen;
- > Schaffung und Nutzung offen angelegter Komposthaufen (Lebensraum u. a. für Rosenkäfer);
- > Baugrundstücke: Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen.

Diese Maßnahmen sind geeignet, essentielle Habitatrequisiten für zahlreiche einheimische Tierarten zu erhalten oder zu schaffen und erhöhen zudem die Nahrungsverfügbarkeit für bspw. Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Kleinsäuger.

Fast alle Empfehlungen sind als solche zu bewerten. Nur die Anforderung an die Ausführung von Grundstücksbegrenzungen (10 cm Bodenfreiheit) wurde für Zäune zwischen den Grundstücken als Festsetzung aufgenommen.

Um den vorhandenen Strukturreichtum und die Bedeutung für Ökologie, Wohn- und Erholungsfunktion der Grundstücksfreiflächen, der Vegetation und teilweise der bestehenden älteren Gebäude bei den Eigentümern, Bewohnern und Nutzern der Grundstücke im Plangebiet bekannt zu machen, empfiehlt sich eine entsprechende Erläuterung im Rahmen von Teilnahmeverfahren.

5.2 Lärmauswirkungen

Der Bebauungsplan erzeugt durch seine Umsetzung kaum neue Lärmauswirkungen. Allenfalls ist bei Bebauung oder geringfügiger Erweiterung oder baulicher Verdichtung eine leichte Erhöhung des Fahrzeugverkehrs zu erwarten, die aber im Verhältnis zu den bereits im Gebiet vorhandenen und an das Gebiet anliegenden Lärmquellen unbeachtlich sind. Die wesentlichen Parameter zum bestehenden Verkehrslärm wurden bereits erläutert (→ vgl. Tab. 3 auf Seite 28). Lärmwirkungen ergeben sich aber

nicht nur an und in den Gebäuden, sondern auch auf den Freiflächen. So sind die Vorgärten an den Hauptstraßen und dem Meiereifeld als Verbindungsstraße in der Regel noch stärker lärmbelastet als die etwas von der Straße abgerückten Gebäude, wo noch immer Pegelüberschreitungen ausgeglichen werden müssen. Umso wichtiger ist die Beibehaltung ruhiger, straßen- und lärmabgewandter Freiflächen in den Blockinnenbereichen des Plangebiets, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet wird. Einer wirksameren Lärmabschirmung durch eine geschlossene Bauweise oder zumindest der Ermöglichung von Kettenhausartigen Strukturen durch die Verbindung von Einzelhäusern durch Garagen oder niedrige Nebengebäude steht das zu erhaltende, aufgelockerte Siedlungsbild entgegen. Hinsichtlich des Luftaustausches und der nächtlichen Abkühlung ist die offene Bebauungsstruktur zudem ebenso vorteilhaft wie im Sinne der Vernetzung der privaten Grünbereiche mit den Alleen und angrenzenden privaten Gärten in Nachbargebieten.

Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher nicht geboten.

5.3 Kosten und Finanzierung

Durch den Bebauungsplan werden keine öffentlichen Maßnahmen veranlasst. Eine Änderung der Liegenschaftssituation, z. B. für die Sicherung öffentlicher Nutzungen, ist nicht erforderlich.

6. Planverfahren, Rechtsgrundlage

6.1 Planverfahren

Bisherige Verfahrensschritte

09.07.2015	Aufstellungsbeschluss
14.11.2016	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung
07.12.2016	Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung

Nächste folgende Verfahrensschritte (voraussichtliche Zeiträume)

Jan.-Feb. 2017	Behandlung Vorentwurf in den kommunalen Gremien, Beschluss über Weiterführung als Bebauungsplan der Innenentwicklung
Mrz.-April 2017	Frühzeitige Beteiligung

6.2 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 BauGB

Der Bebauungsplan KLM-BP-050 „Bereich Mittebruch“ umfasst eine Maßnahme der Innenentwicklung: das Bebauungsplan gebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslänge der Gemeinde Kleinmachnow. Das Baugesetzbuch ermöglicht gemäß § 13 a BauGB unter bestimmten Voraussetzungen die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Das setzt voraus, dass keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) hervorrufen und dass keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten besteht. Davon kann im Fall des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ausgegangen werden.

Ein weiteres maßgebliches Kriterium zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens bildet die Gesamtgröße der zulässigen Grundflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes. Die sich aus den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans ergebende Grundfläche fällt unter die Regelung des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche). Damit kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, ohne eine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen.

Der Beschluss zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist im Zuge der Beschlussfassung zum Vorentwurf vorgesehen und bei der Veröffentlichung des Beschlusses zu berücksichtigen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demnach wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Ein Umweltbericht ist damit — vorbehaltlich der entsprechenden Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung — nicht Bestandteil dieser Begründung.

6.3 Rechtsgrundlage

- > Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- > Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- > Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- > Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) gemäß der Veröffentlichung des Gesetzes zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil I Nr. 14 vom 20. Mai 2016).

Anhang

Pflanzliste

Artenschutzfachliche Potenzialanalyse