

Begründung

zum Bebauungsplan

KLM-BP-043

„Adam-Kuckhoff-Platz/An der Stammbahn“

Stand

Satzung, 14.05.2012

Auftraggeber

Gemeinde Kleinmachnow
Adolf-Grimme-Ring-10
14532 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	22
II.2.1.6	Gestaltstrukturen und Freiraumsituation	23
II.2.2	Prognose und Konflikte	23
II.2.2.1	Schutzgut Boden	24
II.2.2.2	Schutzgut Wasser	24
II.2.2.3	Schutzgut Klima	25
II.2.2.4	Schutzgut Arten (Tiere und Pflanzen) / Biotope	25
II.2.2.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	25
II.2.2.6	Kultur und Sachgüter	26
II.2.2.7	Der Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	26
II.2.2.8	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	27
II.2.3	Geplante Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	28
II.2.3.1	Minimierungen	28
II.2.3.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	28
II.2.3.3	Ausgleich und Ersatz	29

II.2.3.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
II.3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	32
II.3.1	Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf	32
II.3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	32
II.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE, NICHTTECHNISCHE ZUSAMMENFASSUNG	33
III	PLANINHALT	34
III.1	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	34
III.2	INTENTION DES PLANES	34
III.2.1	Städtebauliches Konzept, Verkehr	34
III.2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	36
III.2.3	Abwägung der Ergebnisse des Gutachtens zur Eingriffs- und Ausgleichsbewertung mit den Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft	36
III.3	ABWÄGUNG, BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	36
III.3.1	Art der baulichen Nutzung	36
III.3.5	Maß der baulichen Nutzung	37
III.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	38
III.3.4	Bauweise / Größe der Baugrundstücke	38
III.3.5	Grünflächen, Bindungen für Bepflanzungen	39
III.3.6	Verkehrsflächen / Erschließung	40
III.3.7	Immissionsschutz	40
III.3.8	Örtliche Bauvorschriften	41
III.3.8	Nachrichtliche Übernahmen	43
III.4	Flächenbilanz	43
IV	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	44
IV.1	STADTPLANERISCHE AUSWIRKUNGEN	44
IV.2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	44
IV.3	SOZIALE AUSWIRKUNGEN	44
IV.4	AUSWIRKUNGEN AUF DIE INFRASTRUKTUR	45
IV.5	FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	45
IV.6	PERSONALWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN	45
V	VERFAHREN	45
V.1	Verfahren	45
VI	RECHTSGRUNDLAGEN	46
VII	ANHANG ZUM UMWELTBERICHT	47-50

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 die Sicherung der bestehenden Wohnbebauung.

Um bauliche Veränderungen mit negativen Auswirkungen auf das Plangebiet auch vor Rechtswirkung des Bebauungsplans verhindern zu können, hat die Gemeindevertretung Kleinmachnow ergänzend eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-043 „Adam-Kuckhoff-Platz / An der Stammbahn“ erlassen. 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 im Westen 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. Der westlich gelegene Teil des Geltungsbereiches ist bisher unbeplant. Für den östlich an die Karl-Marx-Straße 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 im Norden gelegene 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 privaten Fahrzeug an und erschöpfen die vorhandenen Parkplatzkapazitäten. Innerhalb des Plangebietes sind derzeit 30 Stellplätze auf der bestehenden Parkplatzfläche sowie weitere 12 Stellplätze südlich daran angrenzend an der Straße „An der Stammbahn“ vorhanden. Anhand der Vorgaben der kommunalen Stellplatzsatzung i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.2007 ist ein Stellplatzbedarf von für 24 bis zu 79 Stellplätzen für den Marktplatz erforderlich, je nachdem, ob die Marktnutzung als „Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u.

Verkaufsplätze“ oder als „Verkaufswagen u. Kioske, die sich auf Grund einer Sondernutzung im öffentlichen Straßenland befinden“ eingeordnet wird. Die Gemeinde geht von einem Mittelwert von etwa tatsächlich benötigten 52 Stellplätzen aus. Hinzu kommt weiterer Bedarf durch die Funktion des Plangebiets als Umsteigepunkt zwischen dem motorisiertem Individualverkehr und dem öffentlichen Personennahverkehr. Inmitten des Geltungsbereiches befindet sich der Haltepunkt „An der Stammbahn“ mit VBB-Buslinie 622, in unmittelbarer Nähe liegt der Haltepunkt „Neuruppiner Straße“ mit VBB-Buslinie 115. Über beide ist Kleinmachnow mit der Bundeshauptstadt Berlin verbunden.

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 von 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 ein Marktplatz, auf dem zur Zeit 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, jedoch noch nicht zum Geltungsbereich der dortigen Gestaltungssatzung zählt. Einbezogen wurden auch die Flurstücke 2038 und 2042 der Flur 8, bei denen es sich um die zur Zeit stillgelegte Trasse der sog. „Potsdamer Stammbahn“ handelt, die Eisenbahnverbindung Berlin Hauptbahnhof / Bf. Potsdamer Platz – Bf. Griebnitzsee / Potsdam Hbf. Auf der Trasse hat sich Ruderalvegetation entwickelt. Der Bereich zwischen Karl-Marx-Straße und dem genannten 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“.

Die nördliche Plangebietsgrenze ist zugleich die Gemarkungsgrenze zwischen Kleinmachnow und dem Berliner Stadtbezirk Zehlendorf; an den Geltungsbereich schließt hier eine Kleingartenanlage an. Östlich an den Geltungsbereich grenzen Wohngebiete mit Einfamilienhauscharakter. Südlich folgt die Parkanlage um den Düppelteich mit Erholungsfunktion. Richtung Südwesten und Westen grenzt die in den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts errichtete Sommerfeld-Siedlung, die seit 2004 zu großen Teilen durch eine Gestaltungssatzung überplant ist, 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 Geltungs-

bereichsgrenze.

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

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

Flur 9: Flurstück 1 (teilweise), 159

Das Baugrundstück „An der Stammbahn 7/9“ (Flur 8, Flurstücke 15 und 16) befindet sich in Privateigentum. Die öffentlichen Verkehrsflächen und die Marktplatzfläche (Flur 9, Flurstück 159) befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Flächen der z. Zt. stillgelegten Potsdamer Stammbahn (Flur 8, Flurstücke 2038 und 2042) befinden sich in Eigentum der Deutschen Bahn Netz AG und sind als eisenbahnrechtlich gewidmete Flächen zum Zweck des Bahnbetriebs anzusehen. Die Flurstücke 12 bis 14 der Flur 8, die für die Erweiterung der Stellplatzanlage und Sicherung bzw. Aufwertung der öffentlichen Grünfläche in Anspruch genommen werden sollen, befanden sich zum Beginn des Planaufstellungsverfahrens noch in Privateigentum. Am 22.03.2012 beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow, das Angebot des privaten Eigentümers anzunehmen und die betreffenden Flurstücke zu erwerben. Der Grundstückskaufvertrag wird vor Satzungsbeschluss beurkundet. Das Flurstück 11 befindet sich bereits in Eigentum der Gemeinde.

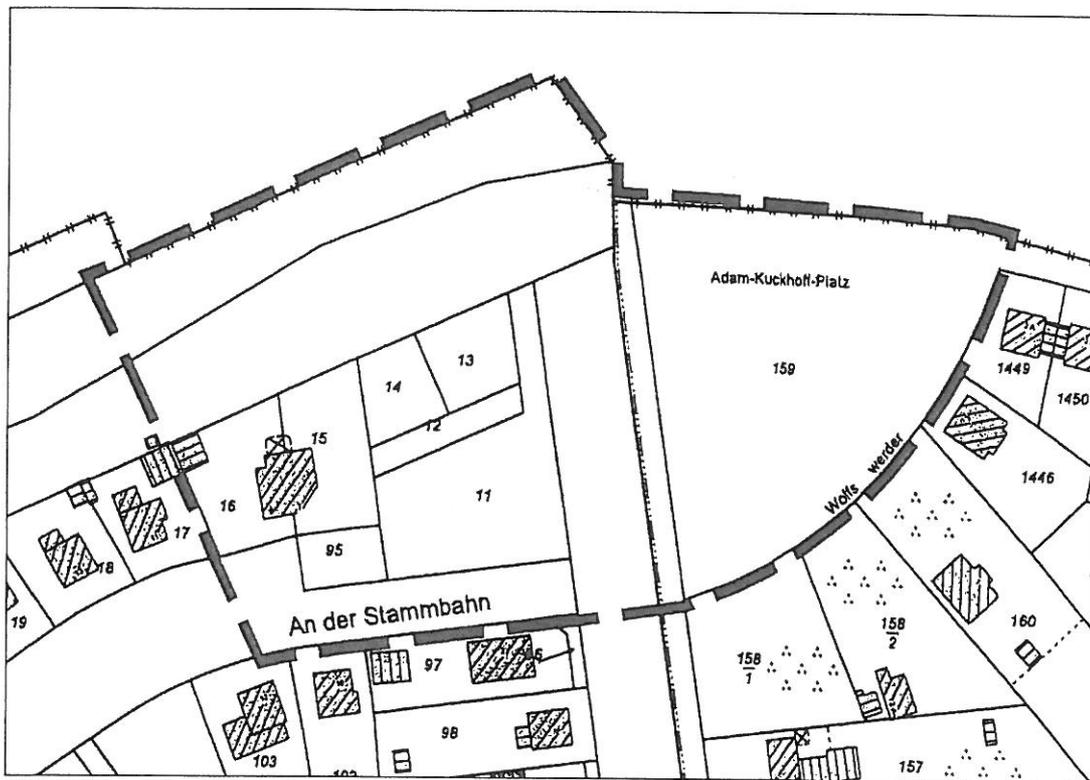


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich

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 überdeckt. Das Gemeindegebiet wird von den Schmelzwasserrinnen der Bäreniederung, des Buschgrabentals und des Tartarengrunds durchzogen. Die durchschnittliche Höhenlage beträgt 40 bis 55 m ü.NHN (DHHN92).

Die Vegetation entspricht anthropogenen Bereichen mit einem umfangreichen Baumbestand. Überwiegend in der offenen Bauweise errichtet, wird Kleinmachnow stark von der den Ort umgebenden Landschaft geprägt. Sie reicht bis in den Innenbereich hinein, da der Bauungszusammenhang 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 in Richtung Berlin, Düppel-Süd, Neuruppiner Straße und Berlin, U-Bahnhof Fehrbelliner Platz und 622 in Richtung Stahnsdorf, Hildegardstraße und Berlin, U-Bahnhof Krumme Lanke.

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Wohngrundstücks 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 Sammelstellplatzanla-

¹ Stand Juli 2010

ge westlich der Karl-Marx-Straße.

Die Entfernung des Plangebiets zum Ortszentrum an der Förster-Funke-Allee (Rathausmarkt Kleinmachnow) 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 befinden sich der bestehende Parkplatz, daran anschließend eine Ruderalfläche sowie ein Baugrundstück mit Wohnbebauung. Nördlich dieser Bereiche befindet sich die z. Zt. 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 begrünt 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 wurden 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 7/9“ 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 7/9“ 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 mit einer Grundfläche von 147 m² errichtet. 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 abgewinkelt 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 %.

1.2.6 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. Der Regionalplan Havelland-Fläming vom 23.02.1998 sowie der Sachliche Teilplan "Windenergienutzung" vom 30.04.2008 sind mit Urteilen des Oberverwaltungsgerichtes des Landes Brandenburg vom 09.10.2002 bzw. 14.09.2010 für nichtig erklärt worden. Der Entwurf für einen neuen integrierten Regionalplan befindet sich in der Bearbeitung.

Kreisentwicklungskonzeption

Die Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Potsdam-Mittelmark³ weist entsprechend dem Regionalplan Havelland-Fläming Kleinmachnow als Selbstversorgerort aus. Durch die mögliche Reaktivierung der Potsdamer Stammbahn wurde Kleinmachnow unter Vorbehalt in die Entwicklungsachse Berlin-Potsdam-Werder-Brandenburg-Magdeburg einbezogen.

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

³ Kreisentwicklungskonzeption (KEK) des Landkreises Potsdam-Mittelmark in der Beschlussfassung vom 27. März 1997

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleinmachnow, wirksam in der Fassung der Neubeckanntmachung 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 (= Berlin-Hauptbahnhof) und Potsdam Hauptbahnhof nachrichtlich übernommen. Entlang der Karl-Marx-Straße werden die Flächen für eine schienengebundene Nahverkehrstrasse in Nord-Süd-Richtung freigehalten.

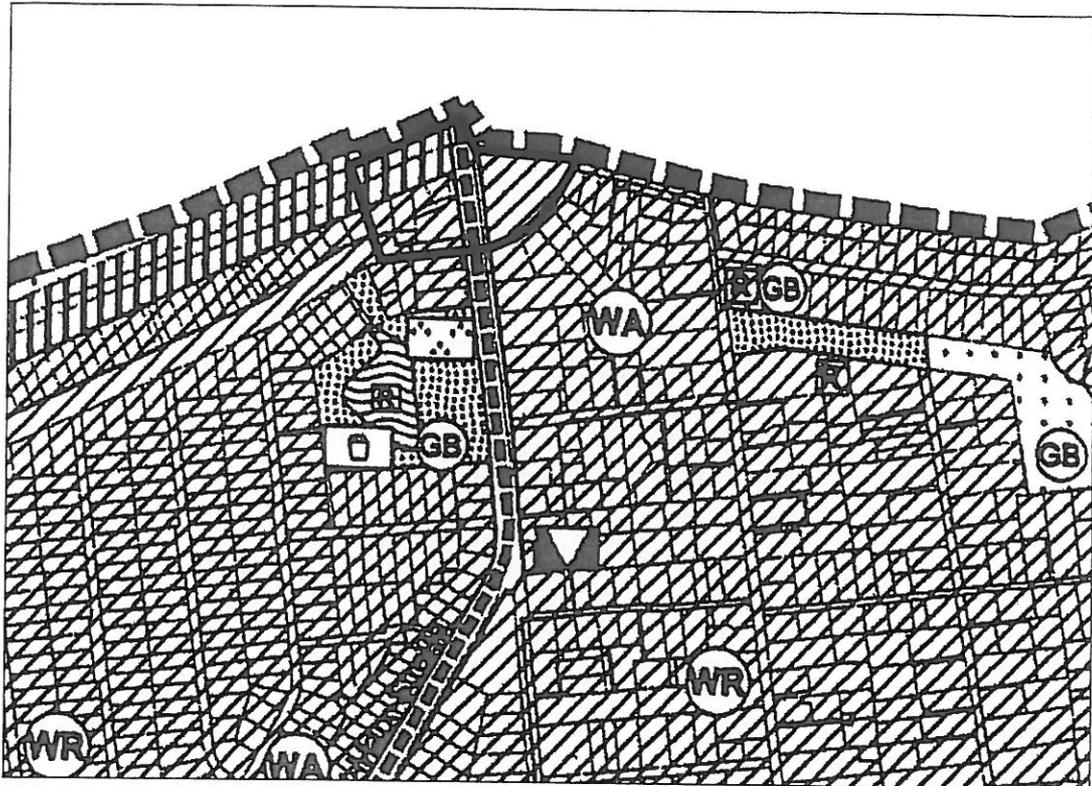


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Andere Bebauungspläne und sonstige Vorgaben

Einige Grundstücke liegen nach planungsrechtlicher Einschätzung der Gemeinde Kleinmachnow im Außenbereich. Planungsvorhaben innerhalb des Plangebietes waren bisher auf Grundlage des § 35 Absatz 1 BauGB zu beurteilen.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans KLM-BP-001-f (Flur 9, Flurstück 159, Fläche des Marktplatzes). Mit Festsetzung des Bebauungsplans KLM-BP-043 „Adam-Kuckhoff-Platz / An der Stammbahn“ wird eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans KLM-BP-001-f (Marktplatzfläche) neu überplant und dieser insoweit ersetzt.

Westlich und südlich 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 Gehölzschutzsatzung 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 BbgDSchG⁴). 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.

⁴ 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 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 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 soweit 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. Zum Immissionsschutz siehe auch Kap. III.3.7.

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 Großheit 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.

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 Großenheit 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 üNNH, im Plangebiet von 40 bis 45 m üNNH.

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 Urkunden. 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 Nutzungsin-tensität 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 der Textkarte "Bestand und Konflikte" dargestellt sind. Die Kartierung erfolgte im Dezember 2009 und im Mai 2010.

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

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

Code	Biotoptyp	Schutz status	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. 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 - mit Ausnahme der Vögel - keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Zur Behandlung des besonderen Artenschutzes werden in Brandenburg wildlebend vorkommende Tier- und Pflanzenarten, die im Sinne von § 7 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.