

tierungsarbeiten konnten keine Reptilienvorkommen bestätigt werden.

Die Kartierung weiterer Artengruppen wurden weder vom zuständigen Landesumweltamt Brandenburg (Fledermauskartierung lediglich bei Baumfällungen) noch von der unteren Naturschutzbehörde bei der Beteiligung zum Vorentwurf gefordert. Bei der Kartierung der Biotoptypen im Mai 2010 wurden keine geschützten Pflanzenarten gefunden.

### II.2.1.5 Schutzgebiete und Objekte nach Naturschutzrecht

#### Schutzgebiete und -objekte von BNatSchG / BbgNatSchG

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

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

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

**Artenschutz** - Durch die Bestimmungen des § 10 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG sind bestimmte Tier- und Pflanzenarten besonders bzw. streng geschützt. Vorhaben, welche die Lebensräume streng geschützter Arten erheblich beeinträchtigen oder deren Beseitigung erfordern, sind unzulässig. Befreiungen von den Verbotsbestimmungen sind nur zulässig, wenn der Lebensraum der ggf. betroffenen Arten ersetzbar ist. Die Beeinträchtigung besonders geschützter Arten (geringere Schutzkategorie) erfordert die Genehmigung der oberen Naturschutzbehörde (LUA) bzw. im Fall einzelner Arten<sup>6</sup> der Unteren Naturschutzbehörde.

**Baumschutz** - Es gilt darüber hinaus die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow (Gehölzschutzsatzung), zur Zeit wirksam in der Fassung vom 27. Juni 2007, in Kraft getreten am 14. Juli 2007. Diese sieht in der Regel vor, dass ein Laubbaum ab 40 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) geschützt ist.

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

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

Im Plangebiet sind keine zu berücksichtigenden Gewässer vorhanden.

### II.2.1.6 Gestaltstrukturen und Freiraumsituation

#### Orts- und Landschaftsbild

Im Bezug auf das Landschaftsbild wird das Plangebiet als siedlungsgeprägter Raum charakterisiert, wobei landschaftsästhetisch wertvolle und naturnahe Bereiche vollständig fehlen. Geprägt wird das Plangebiet durch die Karl-Marx-Straße mit seiner Allee, die (zur Zeit brach

<sup>6</sup> Die Verordnung zur Übertragung von Zuständigkeiten für besonders geschützte Tierarten (Artenschutz-Zuständigkeitsverordnung ArtSchZV) vom 14.07.2010 (GVBl. II/10, Nr. 45)

Dies sind als besonders geschützte Arten<sup>5</sup>

Arten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)  
Arten der Anhangs B der EU-Artenschutzverordnung (EUArtSchV)  
Europäische Vogelarten

und als streng geschützte Arten

Arten der Anlage 1 der BArtSchV mit Kreuz in Spalte 3  
Arten des Anhangs A der EUArtSchV  
Arten der Anlage IV der RL 92/43/EG (FFH-Richtlinie)

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

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde für die Avifauna erstellt<sup>5</sup>. Dieser wurde um die Stellungnahme des Fachgutachters zur Stellungnahme des LUGV Brandenburg vom 9.12.2010 ergänzt.

Insgesamt weist das Plangebiet ein für die vorhandenen Strukturen zu erwartendes Artenspektrum auf. Dieses setzt sich aus weit verbreiteten und in Brandenburg häufigen Arten zusammen. Insgesamt konnten nur 16 Arten festgestellt werden, darunter 7 Arten, denen der Status Brutvogel bzw. Brutverdacht zugeordnet wurde. Keine der vorgefundenen Brutvogelarten steht auf der Roten Liste Brandenburgs. Die im Eingriffsgebiet vorgefundene Artengemeinschaft lässt sich noch am ehesten den in FLADE (1994) aufgeführten Landschaftstypen „Kleingärten“ zuordnen. Zwar konnte mit Haussperling nur eine für diesen Landschaftstyp genannte Leitart (= Arten, die in einem oder wenigen Landschaftstypen signifikant höhere Stetigkeiten und i.d.R. auch wesentlich höhere Siedlungsdichten erreichen als in allen anderen Landschaftstypen) auch im Plangebiet nachgewiesen werden, jedoch mit Amsel, Grünfink, Kohlmeise, Blaumeise und Star wurde eine Reihe von „steten Begleitern“ (= Arten mit sehr hoher Stetigkeit) im Plangebiet beobachtet. Die im Plangebiet festgestellte Artengemeinschaft konnte vollständig auch in den umliegenden Flächen gefunden werden. Insgesamt betrachtet besitzt das Plangebiet nur eine untergeordnete Bedeutung für die Avifauna. Hieraus ergibt sich zusammenfassend, dass die Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 nicht erfüllt sind. Als wichtigste Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen werden die Baufeldfreiräumung außerhalb der Brutperiode sowie Schutzmaßnahmen von Gehölzbeständen angeführt.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans in Form einer Erhaltungsbindung für die entsprechende Fläche innerhalb der Grünfläche G1 sowie einer Bauzeitenregelung im Umweltbericht (siehe Kap. II.2.3.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen) berücksichtigt.

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

Mit Schreiben vom 27.05.2010 schloss sich die UNB der Auffassung des Gutachters an, wenn bei der Vogelkartierung intensiv auf Reptilienvorkommen geachtet wird. Bei den Kar-

<sup>5</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Brutvogelvorkommen im Bereich des Bebauungsplan KLM-BP-043 "Adam-Kuckhoff-Platz / An der Stammbahn", Kleinmachnow, Juli 2010. Dipl.-Biol. Reinhard Höhnen, Berlin.

liegenden) Gleisanlagen der Potsdamer Stammbahn mit den Gehölzstreifen sowie Markt- und Parkplatz. Insgesamt kann das Landschaftsbild nur als geringwertig bezeichnet werden, wobei die Elemente der Durchgrünung einen umso höheren Wert besitzen und deshalb hoch empfindlich gegenüber Zerstörung sind.

Die Karl-Marx-Straße teilt das Plangebiet in zwei unterschiedliche Bereiche. Der östliche Bereich wird als Marktplatz genutzt und bietet außerhalb der Marktzeiten keinerlei Aufenthaltsqualität. Der westliche Bereich wirkt - mit Ausnahme des Wohngrundstücks - für einen städtischen Raum sehr ungeordnet. Der Bereich der Stammbahn ist eine Brachfläche mit Robinien-Wildwuchs, die keine Erholungsnutzung bietet. Lediglich der Nebenweg des Mauerweges bietet eine gewisse Erholungsfunktion, dieser ist als unversiegelter Weg (Waldweg) ausgebildet. Darüber hinaus gibt es die Gedenkstätte Adam-Kuckhoff-Platz mit Namenstafel für die Maueropfer, die Informationstafel zum Gedenken an die Maueröffnung 1989/90 mit Markierung des ehemaligen Mauerverlaufs im Geh-/Radwegbereich sowie eine Gedenkstele für Mauertote, die zum Berliner Mauerweg gehört.

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

## II.2.2 Prognose, Konflikte

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

- Baubedingte Wirkfaktoren
- Anlagebedingte Wirkfaktoren
- Betriebsbedingte Wirkfaktoren

### *Prognose der weiteren Entwicklung ohne das Vorhaben*

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

### *Prognose der weiteren Entwicklung mit dem Vorhaben*

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

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

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

### II.2.2.1 Schutzgut Boden

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden prognostiziert:

Tab. 2: Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

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

Diese Wirkungen stehen im Konflikt zu den gesetzlichen Zielen, nach denen Boden zu erhalten ist. Die Böden im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung; Böden besonderer Standorteigenschaften sind nicht vorhanden. Insgesamt werden durch die Festsetzungen des B-Plans 1.320 m<sup>2</sup> neu versiegelt. Es handelt sich hierbei um Verkehrsflächen. Diese Versiegelungen sind zu kompensieren. Bei der Bemessung des Kompensationsumfanges sind die im Kapitel zur Eingriffsregelung genannten Orientierungswerte zu beachten (HVE 2009). Als Teilversiegelungen werden wassergebundene Wegedecken oder Rasengittersteine mit einem effektiven Versiegelungsgrad von max. 50% angesehen. Ob bestimmte neu zu versiegelnde Flächen nur mit solchen Belägen gebaut werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abzusehen, sie gehen deshalb nicht als Teilversiegelung in die Berechnung ein.

### II.2.2.2 Schutzgut Wasser

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden prognostiziert:

Tab. 3: Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

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

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

### II.2.2.3 Schutzgut Klima

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden prognostiziert:

Tab. 4: Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

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

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

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

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope werden prognostiziert:

Tab. 5: Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope

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

Bei Planrealisierung kommt es auf Teilflächen im Plangebiet zum Verlust von Biotopstrukturen geringer Wertigkeit (672 m<sup>2</sup> artenarme Ruderalfluren, 195 m<sup>2</sup> gärtnerisch gestaltete Freiflächen). Im Gegenzug werden 1.544 m<sup>2</sup> Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hergestellt bzw. festgesetzt. Diese Flächen werden - mit Ausnahme der bereits bestehenden Flächen - eine höhere Wertigkeit im Bezug auf die Artenvielfalt als die bisher vorhandenen haben.

### II.2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung werden prognostiziert:

Tab. 6: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

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

Die Neuanlage von Grünflächen wird sich positiv auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktionen auswirken; aktuell besteht im Plangebiet - außer der Wegeverbindung -

keine Erholungsfunktion. Baubedingt kann es kurzfristig und vorübergehend zu Störungen kommen.

#### **II.2.2.6 Kultur und Sachgüter**

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

Bei deren Erfassung steht abweichend zu den räumlich-strukturellen Aspekten des Schutzgutes Landschaft der historische Aussagewert im Vordergrund. Zu diesem Zweck sind alle die Nutzungsformen zu berücksichtigen, die im Einklang mit den landschaftlichen Gegebenheiten stehen und darüber hinaus Abhängigkeiten und Beziehungen zur Landschaft erkennen lassen.

Es gibt im Plangebiet mehrere kommunale Erinnerungsstätten, die allerdings nicht in die Denkmalliste des Landkreises aufgenommen sind: Direkt an der Gemarkungsgrenze zum Land Berlin östlich der Karl-Marx-Straße die Gedenkstätte Adam-Kuckhoff-Platz mit Namenstafel für die Maueropfer, westlich der Karl-Marx-Straße die Informationstafel zum Gedenken an die Maueröffnung 1989/90 mit Markierung des ehemaligen Mauerverlaufs im Geh-/Radwegbereich sowie weiter südlich eine Gedenkstele des Berliner Mauerweges für Mauertote.

Bodendenkmale im Plangebiet sind nicht bekannt. Dennoch ist folgender Hinweis bei Durchführung von Bau- und Erdarbeiten zu beachten:

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

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

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

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

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

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

Wohn- und Wohnumfeldqualität sind immer vom Grad der Intaktheit der Umwelt, der Lärm-

freiheit, der Ausstattung des Naturraumes, den Erholungsmöglichkeiten und den kulturellen Angeboten abhängig. Die Ortslage von Kleinmachnow ist durch Wohnbebauung mit großzügigen Gartenflächen geprägt.

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

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

### II.2.2.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

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

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

Tab. 7: Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

	Mensch	Arten- und Lebensgemeinschaften	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Ausprägung von Wohnumfeld und Erholungsraum, Nahrungsgrundlage	Ertragsfunktion	Trinkwassersicherung	Wohlbefinden durch Frischluftzufuhr, Luftqualität	Erholungsraum	Wert des Lebensumfeldes
Arten- und Lebensgemeinschaften	Störung und Verdrängung von Arten, Nährstoffeinträge, Artenverschiebung		Standort für Pflanzen, Lebensmedium für Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Klima als Einflussfaktor auf den Lebensraum, Luftqualität	Grundstruktur für Biotopvielfalt, Biotopvernetzung	-
Boden	Verdichtung und Versiegelung, Bodenveränderungen	Erosionsschutz, Bodengenese		Bodengenese, Erosion	Bodengenese, Erosion	Grundstruktur für unterschiedliche Böden	
Wasser	Stoffeinträge, Eutrophierung, Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher und Filter	Boden als Wasserspeicher und Filter		Grundwasserneubildung	Oberflächenwasserabfluss	
Klima/Luft	Luftverschmutzung durch Stoffeinträge	Kalt- und Frischluftentstehung sowie Steuerung des Mikroklimas durch Vegetation	Einfluss auf Mikroklima	Einfluss auf Verdunstungsrate		Einfluss auf Mikroklima	

	Mensch	Arten- und Lebensgemeinschaften	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Landschaft	Veränderung der Eigenart durch Nutzungsänderung	Vegetation und Artenreichtum als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief als charakterisierendes Element	Oberflächengewässer als Faktor der Eigenart, Vielfalt und Schönheit	[Schneefall als Eigenart bestimmter Landschaften]		Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter	Substanzschutz und Erhalt, Substanzschädigung und Zerstörungsgefahr	Substanzschutz und Substanzschädigung	Substanzschutz und Substanzschädigung	Substanzschutz und Substanzschädigung	Luftqualität als Einflussfaktor auf die Substanz		

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

### II.2.3.1 Minimierungen

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

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

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

### II.2.3.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

#### Erhalt von Bäumen:

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

#### Maßnahmen zum Schutz von Boden (Begrenzung der Bodenversiegelung):

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

#### Maßnahmen zum Schutz von Oberflächenwasser:

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

setzung bedarf es dabei nicht.

#### Besonderer Artenschutz / Bauzeitenregelung

Baufeldfreiräumungen im Zuge von Baumaßnahmen und die ggf. damit verbundene Beseitigung einzelner Gehölze haben außerhalb der Brutperiode vom 1. März bis 30. September zu erfolgen. Die Bauzeitenregelung ist verbindlich als Auflage im Zuge der Erteilung von Baugenehmigungen festzulegen.

#### Besonderer Artenschutz / Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird der Gehölzbestand auf der Fläche nördlich der bestehenden Stellplätze entlang der Straße „An der Stammbahn“ durch Festsetzung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesichert.

#### Besonderer Artenschutz / Hinweise zur Baudurchführung

Durch optimierte Planung und Bauleistungen und durch den Einsatz moderner Geräte und Verfahren nach dem Stand der Technik und guten fachlichen Praxis sowie durch die Einhaltung einschlägiger Vorschriften und Verordnungen (z. B. TA Luft, TA Lärm, 15. BImSchV – Baumaschinenlärmverordnung) sind Staub- und Schadstoffemissionen sowie Geräuschemissionen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

#### Besonderer Artenschutz / Beleuchtungseinrichtungen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung der von unerwünschten Lichteinwirkungen sind die Beleuchtungseinrichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken sowie möglichst Natrium- und Hochdrucklampen einzusetzen, die staubdicht und mit einer Abschirmung gegen eine Abstrahlung nach oben und in horizontale Richtung versehen sein sollten.

### **II.2.3.3 Ausgleich und Ersatz**

#### **Verbleibende Wirkungen auf Schutzgüter**

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

#### **Verbleibende Wirkungen auf Schutzgüter der Eingriffsregelung**

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

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

Nutzungstyp	Flächengröße m <sup>2</sup>		Versiegelung in m <sup>2</sup>	
<b>BESTAND</b>				
<b>Eingriffsfläche 1: WA</b>	<b>1.280</b>			
Einzelhausbebauung	1.280		300	
<b>Eingriffsfläche 2: Markt- platz</b>	<b>3.560</b>			
Überwiegend versiegelte Stadtplätze	3.560		2.510	
<b>Eingriffsfläche 3: Park- platz, davon:</b>	<b>1.862</b>			
Parkplatz, nicht versiegelt	695		210*	
versiegelte Flächen	300		300	
Gärtnerisch gestaltete Frei- fläche	195		0	
Ruderalfläche	672		0	
<b>Summe der für die Ein- griffsregelung relevanten Flächen</b>	<b>6.702</b>		<b>3.320</b>	

<b>NEUVERSIEGELUNG</b>				
Festsetzungen im B-Plan	Flächengröße m <sup>2</sup>	Versiegelung	Geplante Versiege- lung in m <sup>2</sup> (bereits versiegelt)	Neuversie- gelung
<b>Eingriffsfläche 1: WA</b> WA, Grundfläche 200 m <sup>2</sup>	1.280	200 + Nebenanla- gen	300 (300)	<b>0</b>
<b>Eingriffsfläche 2: Markt- platz</b> Überwiegend versiegelte Stadtplätze (Marktplatz)	3.560	80% (20% Bepflan- zung)	2.850 (2510)	<b>340</b>
<b>Eingriffsfläche 3: Park- platz</b> Parkplatz	1.862	80% (20% Bepflan- zung)	1.490 (510)	<b>980</b>
<b>Summe</b>	<b>6.702</b>		<b>4.640</b>	<b>1.320 m<sup>2</sup></b>

<b>GRÜNFLÄCHEN / AUSGLEICHSFLÄCHEN</b>				
Festsetzungen im B-Plan				Anrechen- bare Kom- pensation
G1: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bo- den, Natur und Landschaft	928	E/A-Verhältnis 1:2 (siehe Text)		<b>464</b>

G2: Fläche mit Bindung für Bepflanzung	616			0 (Bestand)
<b>Summe</b>	<b>1.544</b>			<b>464 m<sup>2</sup></b>
<b>KOMPENSATIONSFLÄCHENDEFIZIT</b>				
				<b>856 m<sup>2</sup></b>

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

### Kompensationsmaßnahmen

Maßgeblich für den Faktor anzurechnender Ausgleichsmaßnahmen ist der eher geringe Wert der aktuell vorhandenen Flächennutzung für den Arten- und Biotopschutz. Geeignete Flächenverhältnisse zwischen Eingriffs- und Aufwertungsfläche benennt die HVE des Landes Brandenburg. Danach sind z. B. folgende Maßnahmen und Flächenerfordernisse möglich:

Tab. 9: Kompensationsmaßnahmen gemäß HVE 2009

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

V = Versiegelung, TV = Teilversiegelung

Im Zuge der Festsetzungen im B-Plan für die drei Eingriffsbereiche ist folgendes festzuhalten (siehe auch Textkarte "Bestand und Konflikte"): Für den Eingriffsbereich 1 (Wohngebiet) ist eine weitere Versiegelung unzulässig, da diese bereits ausgeschöpft wurde. Für den Eingriffsbereich 2 (Marktplatz) ist bei einer Beschränkung des Versiegelungsgrades von 80 % eine Neuversiegelung von 340 m<sup>2</sup> möglich. Dieser Platz ist aktuell bereits zu 72 % voll versiegelt. Für den Eingriffsbereich 3 (Parkplatz) werden bei einer Beschränkung des Versiegelungsgrades von 80 % 980 m<sup>2</sup> Fläche neu versiegelt. Die Stellplätze werden nach den Festsetzungen im B-Plan als Teilversiegelung (Rasenpflaster) ausgeführt. Die Gesamtversiegelung beträgt 1.320 m<sup>2</sup>, davon sind 980 m<sup>2</sup> teilversiegelt.

Die als Kompensation anzurechnende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beträgt im Plangebiet 928 m<sup>2</sup>. Für das Plangebiet wurde ein E/A-Verhältnis von 1:2 gewählt. Begründung: Für teilversiegelte Flächen genügt nach HVE (Tab. 9) ein E/A-Verhältnis von 1:1, sofern Intensivacker in Extensivgrünland umgewandelt wird; da es sich jedoch nicht um einen Acker, sondern um eine artenarme Ruderalflur handelt, wurde auch fachlicher Sicht das E/A-Verhältnis von 1:2 gewählt. Dieser Wert berücksichtigt eine Aufwertung der Soldiogo-canadensis-Ruderalfluren in Extensivgrünland. Die Ruderalflur ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt sehr artenarm und als geringwertig für Natur und Landschaft einzustufen. Die gesamte Fläche ist dominierend mit der kanadischen Goldrute bewachsen, nur partiell und an den Rändern sind noch Bereiche mit Gräsern, Brombeere oder Brennnessel vorhanden. Die Fläche ist weiterhin stark vermüllt. Als landespflegerische Maßnahme wird deshalb die Umwandlung in artenreiches, extensives Grünland angestrebt. Dies führt - in Kombination mit den vorhandenen Gehölzstrukturen und den sich an das Plangebiet anschließenden Waldbereichen zur Erhöhung der Vielfalt an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten. Von der Maßnahme profi-

tieren alle Schutzgüter von Natur und Landschaft, vor allem die Lebensraumfunktion von Tieren und Pflanzen, Boden und Landschaftsbild. Voraussetzung für die Umwandlung ist, dass zu keinem Zeitpunkt Düngungen oder Pflanzenschutzmittel angewendet werden. In einer ersten Entwicklungsphase von 3-5 Jahren erfolgt eine Aushagerungsmahd mit mindestens zwei Schnitten/Jahr. Danach sind die Flächen jährlich mindestens einmal zu mähen, wobei die Mahd nach dem 15.07. eines jeden Jahres erfolgen soll. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Die Mahd soll auf den Flächen von innen nach außen erfolgen.

Der Neuversiegelung von 1.320 m<sup>2</sup> steht somit eine Kompensationsfläche von 928 m<sup>2</sup> gegenüber, die nach HVE zu 50% angerechnet werden kann, also 464 m<sup>2</sup>. Demnach kann der Eingriff als nicht ausgeglichen angesehen werden. Es besteht ein Kompensationsflächendefizit von 856 m<sup>2</sup>. Baumpflanzungen werden nach HVE nicht anerkannt. Das Kompensationsflächendefizit von 856 m<sup>2</sup> wird außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Hierfür verpflichtet sich die Gemeinde, Maßnahmen zur Biotopeinrichtung des Landschafts-Förderverein Nuthenitz-Niederung e.V. zu finanzieren. Die geplanten Maßnahmen sind im Maßnahmenblatt (Kap. VII Anhang zum Umweltbericht) aufgeführt. Ein entsprechender Vertrag einschließlich der Flächensicherung liegt zum Satzungsbeschluss vor.

#### **II.2.3.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

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

### **II.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

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

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

Bei der Umweltprüfung wurden insbesondere folgende Pläne und Unterlagen ausgewertet:

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

Weitergehende Untersuchungen als Grundlage der Umweltprüfung erfolgten nicht.

### II.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

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

## II.4 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE, NICHT TECHNISCHE ZUSAMMENFASSUNG

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

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Sicherung der Nutzung des Adam-Kuckhoff-Platzes als Marktplatz,
- Vorbereitung für die Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage westlich der Karl-Marx-Straße,
- Sicherung von öffentlichen Grünflächen und erhaltenswertem Baumbestand,
- Einbeziehung des Baugrundstücks „An der Stammbahn 7/9“ mit Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, zu der überbaubaren Grundstücksfläche, zur Höhe und zur Gestaltung baulicher Anlage unter Berücksichtigung der Regelungen in der Gestaltungssatzung für die angrenzende Sommerfeld-Siedlung.

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

Bei der Planrealisierung werden 1.320 m<sup>2</sup> Boden neuversiegelt. Allgemeine Boden- und Lebensraumfunktionen werden dadurch verringert. Weitere umweltrelevante Schutzgüter sind jedoch nicht oder nur wenig betroffen. Der Verlust ist unter der Vorbedingung der Vorhabensrealisierung unvermeidlich. Allerdings werden die Folgen des Eingriffs vermindert und durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Die Erfüllung des Kompensationserfordernisses erfolgt im Plangebiet durch die Ausweisung einer 928 m<sup>2</sup> großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; die aufgrund der Vorgaben der HVE nur zur Hälfte angerechnet werden kann. Das Kompensationsflächendefizit von 856 m<sup>2</sup> wird außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Hierfür verpflichtet sich die Gemeinde, Maßnahmen zur Biotop-einrichtung des Landschafts-Förderverein Nuthe-Nieplitz-Niederung e.V. zu finanzieren. Die geplanten Maßnahmen sind im Maßnahmenblatt (Kap. VII Anhang zum Umweltbericht) aufgeführt. Ein entsprechender Vertrag einschließlich der Flächensicherung liegt zum Satzungsbeschluss vor.

### **III PLANINHALT**

#### **III.1 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN**

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

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

Als Vorgaben für die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen die Darstellungen und Richtwerte des Flächennutzungsplans sowie die Vorgaben des Kriterienkatalogs der Gemeinde Kleinmachnow<sup>7</sup>.

#### **III.2 INTENTION DES PLANES**

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

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

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Sicherung der Nutzung des Adam-Kuckhoff-Platzes als Marktplatz
- Vorbereitung für die Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage westlich der Karl-Marx-Straße
- Sicherung von öffentlichen Grünflächen und erhaltenswertem Baumbestand
- Einbeziehung des Baugrundstücks „An der Stammbahn 7/9“ mit Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu der überbaubaren Grundstücksfläche, zur Höhe und zur Gestaltung baulicher Anlagen unter Berücksichtigung der Gestaltungssatzung für die angrenzende Sommerfeld-Siedlung

##### **III.2.1 Städtebauliches Konzept, Verkehr**

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

###### Verkehrsflächen

Die Karl-Marx-Straße, die Straße „Wolfswerder“ und die Straße „An der Stammbahn“ werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Auf eine Einteilung der Verkehrsflächen wird in den Darstellungen des Bebauungsplanes verzichtet, um Spielraum für die Verkehrsplanung der Gemeinde offenzuhalten.

<sup>7</sup> Kriterienkatalog für die beauftragten Büros für Stadtplanung, Gemeinde Kleinmachnow SG Stadtplanung / Hochbau, Stand 3. Februar 2009

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

Die bestehende Stellplatzanlage westlich der Karl-Marx-Straße wird durch die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ gesichert. Für Teile der westlich daran angrenzenden Grünanlage wird die Erweiterung der Stellplatzanlage planungsrechtlich vorbereitet. Insgesamt ist durch Umsetzung der Planung die Schaffung von rund 15 zusätzlichen Stellplätzen möglich.

#### Wohnbauflächen

Das Baugrundstück „An der Stammbahn 7/9“ (Flur 8, Flurstücke 15 und 16) wurde mit in den Geltungsbereich einbezogen, da sich das Grundstück weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch der Gestaltungssatzung für die Sommerfeld-Siedlung befindet. Hier soll vorrangig der Bestand gesichert und nachteilige städtebauliche Entwicklungen durch mögliche Umbauten oder Anbauten verhindert werden. Als Maßstab dienen das bestehende Wohngebäude sowie die Bebauungsstruktur der angrenzenden Sommerfeld-Siedlung. Auf zu restriktive gestalterische Festsetzungen wird verzichtet, da es sich nicht um einen Teil der historischen Siedlung, sondern um einen Neubau aus Nachwendzeiten handelt. Die vorhandene Nutzung wird durch Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) gesichert. Die Bebauungsdichte innerhalb des Plangebiets soll durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) städtebaulich reguliert werden. Die Beschreibung der erwünschten maximal zulässigen Gebäudekubatur erfolgt durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie Vorgaben für die Gestaltung der Dächer.

#### Grünflächen

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

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

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

### **III.2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

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

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

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

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

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

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

Die Eingriffsregelung ist als Bestandteil des Umweltberichtes enthalten und fließt als Abwägungsmaterial in die folgenden Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB ein.

## **III.3 ABWÄGUNG, BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **III.3.1 Art der baulichen Nutzung**

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

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

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

Darüber hinaus können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

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

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

kleinteiligen Parzellenstruktur.

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet für das Baugrundstück „An der Stammbahn 7/9“ (Gemarkung Kleinmachnow, Flur 8, Flurstücke 15 und 16) wird die bestehende Wohnbebauung gesichert.

### **III.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

#### **Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche**

Für das Baugrundstück „An der Stammbahn 7/9“ wird die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen festgesetzt.

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

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

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

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

#### **Höhe baulicher Anlagen**

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

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

Im gesamten Geltungsbereich sind technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 1,0 m über

Firsthöhe zulässig. Die Festsetzung soll verhindern, dass technische Anlagen weit über die Dächer von Wohngebäuden hinausragen und dadurch das Ortsbild beeinträchtigen.

### III.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Die Baufenstertiefe beträgt zur Sicherung des Bestandes 17,0 m, die Baufensterbreite wurde mit 15,0 m bemessen. Die Größe des Baufensters wurde so gewählt, dass sie die Sicherung des Bestandes sowie der Ausschöpfung der festgesetzten zulässigen Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> erlaubt, darüber hinaus jedoch bauliche Erweiterungen, insbesondere die Errichtung einer zweiten baulichen Hauptanlage innerhalb des Baufensters, nicht zulässt. Bei der Festlegung der Baufenstertiefe wurde der rückwärtige Anbau berücksichtigt.

### Garagen und Nebenanlagen

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

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

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

### III.3.4 Bauweise / Größe der Baugrundstücke

Für Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets wird die offene Bauweise mit ausschließlich Einzelhausbebauung festgesetzt. Auf dem Baugrundstück „An der Stammbahn 7/9“ sowie in der näheren Umgebung des Plangebiets sind ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser vorhanden. Die aufgelockerte durchgrünte Siedlungsstruktur in Zusammenhang mit den westlich und südlich angrenzenden Einfamilienhausgebieten soll durch die Festsetzung gesichert werden.

Die Festsetzung der Mindestgröße für Baugrundstücke von 800 m<sup>2</sup> dient der Bestandsicherung. Es wird eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Eine Teilung des bestehenden Grundstücks ist nicht erwünscht und wird durch die Festsetzung zur Mindestgröße der Baugrundstücke ausgeschlossen.

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

#### Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Teilfläche mit Bindung für Bepflanzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Öffentliche Grünfläche G1

Die zwischen der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ und dem Wohngrundstück gelegene Ruderalfläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche soll teilweise der Kompensation von durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft dienen. Die als G1 bezeichnete Grünfläche ist als parkartige Grünanlage zu entwickeln und zu pflegen. Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern erfolgt entsprechend der Pflanzliste. Zulässig ist die Anlage eines unbefestigten Weges mit einer Breite von maximal 3,0 m. Es gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow (Gehölzschutzsatzung) vom 27. Juni 2007. Zur Sicherung der öffentlichen Grünfläche G1 hat die Gemeinde deshalb die zuvor privaten Flurstücke 12-14 erworben.

Weiterhin wurde die Fläche mit Baumbestand nördlich der Stellplätze entlang der Straße „An der Stammbahn“ in die Grünfläche G1 einbezogen und als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Die Festsetzung dient dem Erhalt des Gehölzbestandes als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme im Sinne des Besonderen Artenschutzes.

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

Die öffentliche Grünfläche G2 nördlich des Marktplatzes wird als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen zum Erhalt der vorhandenen Vegetation auf den Lärmschutzwall festgesetzt. Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern erfolgt entsprechend der Pflanzliste. Gemäß Textfestsetzung 1.7.3 ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche G2 eine Gedenkstätte für die Maueropfer sowie die Anlage eines unbefestigten Weges mit maximal 3,0 m Breite zulässig.

#### Mindestbepflanzung der Grundstücke

Zur Durchgrünung des Plangebietes und zum Erhalt des Gebietscharakters ist auf dem Baugrundstück je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Baum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm Stammumfang gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Für die Errichtung von Stellplätzen wird die Pflanzung von mindestens einem Baum gemäß Pflanzliste (Pflanzung als Hochstamm, Mindest-Stammumfang 18-20 cm) je 5 Stellplätze zur Gliederung und Begrünung der Stellplätze festgesetzt.

#### Begrenzung der Bodenversiegelung

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