

Die Waldfestsetzung in Verbindung mit dem Bebauungsausschluss hat ausschließlich positive Auswirkungen auf die Umwelt.

Sie schützt den vorhandenen hochwertigen Waldlebensraum von Tieren und Pflanzen vor jeglichen baulichen Beeinträchtigungen.

Die Fläche ist zwar selbst bislang nicht als Biotop gekennzeichnet, sie dient aber als Trittstein bzw. weiterer Baustein zur Vernetzung der räumlich verteilten weiteren Waldflächen auf dem Gebiet der Gemeinde Kleinmachnow (und dem angrenzenden Land Berlin) sowie zwischen den oben vorhandenen Biotopen und Schutzgebieten.

Die Eignung als Trittstein-Biotop wird durch die fehlende forstwirtschaftliche Nutzung und die nur untergeordnete Nutzung als Erholungsfläche verstärkt. Sie bietet also einen durch unmittelbare Nutzungen wenig beeinträchtigten Lebensraum.

Die Sicherung des Waldbestandes durch die geplanten Festsetzungen hat auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Bauliche Maßnahmen, die zu Bodenversiegelungen und zum Verlust von Boden führen könnten, sind ausgeschlossen. Die Planung berücksichtigt in der Abwägung die Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Das Waldstück hat aufgrund seiner Breite eine erhöhte Bedeutung für den Immissionsschutz. Durch die Erhaltung des Waldes wird diese Funktion gewahrt.

Das bestehende Landschaftsbild wird gesichert. Die Waldfläche gliedert und bereichert den Siedlungsbereich im Norden Kleinmachnows.

Den gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB und § 1a Abs. 5 BauGB zu berücksichtigenden **Erfordernisse des Klimaschutzes** wird durch die Planung Rechnung getragen. Der **Klimaschutz ist danach ausdrücklich „insbesondere auch in der Stadtentwicklung“** zu fördern. Mit der Sicherung des Waldes wird die lokalklimatische Funktion des Waldes erhalten (Temperaturausgleich, CO₂-Speicher), was aufgrund seiner erhöhten Bedeutung (Belastungsgebiet) positiv zu werten ist. Die Sicherung des Bestandes und der Entwicklung eines naturnahen Waldbestandes ist somit ein Baustein zur Förderung des Klimaschutzes auf lokaler Ebene.

Die **Fußwegverbindung** (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der Waldweg) durchquert das Waldgebiet. Sie zerschneidet somit das ansonsten einheitliche Waldgebiet und hat insofern negative Auswirkungen. Diese würden sich verstärken, wenn der Weg befestigt und versiegelt würde. Dies ist jedoch nicht beabsichtigt. Da das Grundstück der Gemeinde gehört, erübrigt sich eine textliche Festsetzung (s.o.).

Innerhalb der **Verkehrsfläche** werden keine weiteren Festsetzungen vorgenommen. Die Alleebäume sollen erhalten bleiben. Eine Erhaltungsfestsetzung ist hierzu, wie oben dargestellt, jedoch nicht notwendig.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche umfasst auch einen Randstreifen, wo sich mittlerweile Wald entwickelt hat. Sollte die Straßenbauverwaltung Interesse daran haben, diesen Streifen tatsächlich zu nutzen, müsste sie eine Waldumwandlungsgenehmigung beantragen, innerhalb derer auch die Frage der Kompensation zu regeln ist.

5.3 Auswirkungen auf Infrastruktur und Verkehr

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr. Mit der Sicherung der Wegeverbindung „Schluppe“ wird lediglich eine tatsächlich ausgeübte Nutzung der Wegeverbindung zum Zwecke einer besseren fußläufigen Erschließung der Wohnbebauung an der Straße „Weidenbusch“ rechtlich gesichert. Siehe hierzu näher die Ausführungen in Kapitel 4.1.

Sonstige Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur sind nicht ersichtlich. Die Einteilung des Straßenraumes wird durch die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche „Zehlendorfer Damm“ nicht geregelt.

5.4 Auswirkungen auf das Grundeigentum

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Nutzungsbefugnisse der **Eigentümer** werden durch die Festsetzung nicht in unzulässiger Weise beschränkt. Da die Grundstücke als Außenbereich zu qualifizieren sind, bestehen keine Baurechte nach den §§ 30 ff. und 34 BauGB. Damit werden durch die Planung diesbezüglich auch keine Baurechte entzogen. Durch den Bebauungsplan werden allerdings bauliche Vorhaben, die nach Landeswaldgesetz als dem Wald dienende Vorhaben zulässig wären, ausgeschlossen.

Eine wesentliche Wertminderung der Grundstücke geht mit der Waldfestsetzung und dem Ausschluss jeglicher Bebauung nicht einher, da die Fläche **bisher nicht als Bauland ausgewiesen war und seit vielen Jahren als Wald zu qualifizieren ist**. Soweit der **Bodenmarkt** auf die Festsetzung als Wald reagieren würde, falls vorher noch Hoffnungen auf eine Baulandausweisung bestanden, gehört dies zu den rechtlich nicht geschützten spekulativen Erwartungen (vgl. § 95 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Das Interesse, mit einem bisher nicht bebaubaren Grundstück in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans einbezogen zu werden, ist nach der Rechtsprechung des BVerwG kein abwägungsbeachtlicher Belang.¹³

¹³ BVerwG, Beschluss. Vom 02.09.2009 – 4 BN 16.09; siehe auch Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, 2010, Rn. 330.

5.5 Kostenschätzung

Der Gemeinde Kleinmachnow entstehen durch die Realisierung dieser Planung keine Erschließungskosten im Sinne der §§ 127 ff. BauGB.

5.6 Flächenbilanz

Flächenbilanz in m²:

Bezeichnung	In m²	In ha
Wald	16.093,37 m²	1,61 ha
Davon: Waldweg	157,85 m²	0,01 ha
Verkehrsfläche: Straße	9.290,08 m²	0,92 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg mit eingeschränkter Radbenutzung	112,32 m²	0,01 ha
Gesamtgebiet	25.495,77 m²	2,54 ha

6 Verfahren

6.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Verfahrensschritte.

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss	11.02.2010
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB - Infoveranstaltung	21.12.2010
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden zwecks Abstimmung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB	01.12.2010 bis 14.01.2011
Versand der Unterlagen an die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden zum Zweck der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	11.07.2011
Ende Rückäußerungsfrist der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	19.08.2011
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	14.10.2011
Wiederholung:	11.05.2012
Beginn und Ende der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	01.11.2011 bis 02.12.2011
Wiederholung:	04.06.2012 bis 06.07.2012
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung	

6.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Informationsveranstaltung am 21.12.2010 im Sitzungssaal des Rathauses Kleinmachnow. Ort und Termin der Informationsveranstaltung sind ordnungsgemäß ortsüblich bekannt gemacht worden. Von Seiten der Öffentlichkeit nahmen zwei Personen an der Informationsveranstaltung teil. Ein Bürger wies darauf hin, dass die

Flächen früher als Gartenland benutzt worden seien und erst nach dem Mauerbau zunehmend verwaldeten. Er äußerte Unverständnis über die Festsetzung als Wald. Ein zweiter Bürger äußerte die Vermutung, dass es im Geltungsbereich früher ein Gebäude gegeben haben muss.

Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden zwecks Abstimmung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand im Zeitraum vom 01.12.2010 bis 14.01.2011 statt.

Die nachfolgende Tabelle führt die Behörden auf, die im **Verzeichnis der Träger öffentlicher Belange** (Stand: 18.01.2011) für die Bauleitplanung Bebauungsplan KLM-BP-023 „Alleewäldchen“ in der Gemeinde Kleinmachnow aufgelistet sind und **im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt wurden**. Die Nummerierung ist dem Verzeichnis übernommen.

Die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen werden angeführt.

Nr. gem. Verz. TÖB	Träger öffentlicher Belange	Datum	Inhalt der Stellungnahme(n)
1	Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Abt. 2 / Referat 23	-	Keine Stellungnahme eingegangen.
4	Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5)	21.12.2010	Es stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegen. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen von Seiten der Landesplanung keine Anforderungen.
9	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen Zentralbereich 3	10.12.2010	Keine Bedenken und Einwände.
13	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	06.01.2011	Ein Kompensationsbedarf entsteht vorliegend nicht.
18	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg – Niederlassung Autobahn -	08.12.2010	Keine Bedenken. Der Träger möchte im Verfahren nicht weiter beteiligt werden.
19	Landesamt für Bauen und Verkehr – Außenstelle Cottbus	11.01.2011	Keine Bedenken.
20	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg NL West	10.01.2011	Es bestehen keine grundlegenden verkehrlichen Bedenken, wenn im weiteren Planungsverfahren lediglich die Verkehrsfläche des Flurstücks 858

Nr. gem. Verz. TÖB	Träger öffentlicher Belange	Datum	Inhalt der Stellungnahme(n)
			in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wird und die Notwendigkeit einer bedarfsgerechten Querungsstelle zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der Landesstraße geprüft wird. Die vorgesehene Nutzung der Gehwegverbindung für Radfahrer wird seitens des Landesbetriebs Straßenwesen nicht befürwortet.
21	Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH	-	Keine Stellungnahme eingegangen.
24	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Regionalabteilung West	13.01.2011	Aus den immissionsschutzrechtlichen, wasserwirtschaftlichen und hydrologischen Zuständigkeitsbereichen ergeben sich keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass der Wald der Wohnbebauung einen gewissen Schallschutz vor Verkehrslärm bietet. Von Seiten der Wasserwirtschaft wird auf eine Grundwassermessstelle im südwestlichen Teil des Plangebietes hingewiesen.
29	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	16.12.2010	Keine Bedenken. Hinweise für das weitere Planverfahren wurden mitgeteilt.
30	Deutscher Wetterdienst	15.12.2010	Keine Bedenken. Der Träger bittet um Herausnahme aus der Beteiligungsliste für die förmliche Beteiligung.
31.1	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Museum Abt. Denkmalpflege	06.01.2011	Keine Bedenken.
31.2	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Museum Abt. Bodendenkmalpflege	24.01.2011	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale auf den Parzellen mit den Flurstück-Nrn. 876, 880, 881 und 885 vorhanden (Fundplatz Nr. Kleinmachnow 13, Siedlung Eisenzeit, Denkmalliste des Landes Brandenburg Nr. 30552). Der

Nr. gem. Verz. TÖB	Träger öffentlicher Belange	Datum	Inhalt der Stellungnahme(n)
			Bodendenkmalbereich ist nachrichtlich in Erläuterungstext und Planzeichnungen des Bebauungsplanes aufzunehmen. Weiterführende Hinweise zu den Bodendenkmalen wurden mitgeteilt.
35	Amt für Forstwirtschaft Belzig Untere Forstbehörde	14.01.2011	Es werden Einwendungen auf Grund fachgesetzlicher Regelungen geäußert: Die Festsetzung eines Fuß- und Regwegs auf dem Flurstück 875 erfordert eine Waldumwandlung nach § 8 LWaldG. Es werden zudem Bedenken und Anregungen zur Verkehrssicherungspflicht der Waldfläche geäußert. Die Eigentümer der Waldflächen haben die Verkehrssicherungspflicht zu gewährleisten. Diese Pflicht wird im Hinblick auf die finanzielle Zumutbarkeit als ein erheblicher Eingriff in das Eigentum des jeweiligen Waldbesitzers charakterisiert. Es sollen planungsrechtliche oder sonstige Alternativen geprüft werden, die die Waldbesitzer weniger belasten.
37	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming	21.12.2010	Keine Bedenken. Es werden Hinweise geäußert, u.a. auf die Nichtigkeit des Regionalplans Havelland-Fläming vom 18. Dezember 1997 hingewiesen. Der Bebauungsplan entfaltet keine regionalplanerische Bedeutung.
38	Landkreis Potsdam-Mittelmark	10.01.2011	Es werden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert, aber Hinweise zum weiteren Planungsverfahren mitgeteilt: <u>Untere Bodenschutzbehörde:</u> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen sowie Altstandorte bzw. Altablagerungen. <u>Untere Naturschutzbehörde:</u>

Nr. gem. Verz. TÖB	Träger öffentlicher Belange	Datum	Inhalt der Stellungnahme(n)
			Es wird auf darauf hingewiesen, dass die Ausweisung als Waldfläche den Eigentümern eine ordnungsgemäße forstwirtschaftliche Nutzung erlaubt. Dies schließt auch Kahlschläge auf bis zu 2 ha-großen Flächen sowie Hiebsmaßnahmen in nach Naturschutzrecht üblicherweise nicht zulässigen Jahreszeiten ein. Erhaltungsfestsetzungen oder ein selbständiger Grünordnungsplan werden empfohlen. <u>Untere Jagdbehörde:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass seit vielen Jahren insbesondere Schwarzwild auf den überplanten Grundstücken Einstand und Nahrung findet, sich reproduziert und auch auf angrenzenden, befriedeten und bewohnten Grundstücken Schäden verursacht. Eine Bejagung mit Schusswaffe ist aus Sicherheitsgründen nur schwer möglich. Es wird empfohlen, die Waldbestockung soweit aufzulichten, dass es unattraktiv für Schwarzwild wird. Die Jagdgenossenschaft Stahnsdorf sollte in diesem Planungsverfahren Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. <u>Untere Denkmalbehörde:</u> Die Untere Denkmalbehörde weist ebenso wie das Landesamt für Denkmalpflege auf Bodendenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hin. (vgl. lfd. Nr. 31.2)
40	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH – Niederlassung Brandenburg/Berlin -	-	Keine Stellungnahme eingegangen.
41	Kreishandwerkerschaft Potsdam	06.01.2011	Keine Bedenken.
42.1	IHK – Industrie- und Handelskammer Potsdam Ref. Ortsplanung u.	-	Keine Stellungnahme eingegangen.

Nr. gem. Verz. TÖB	Träger öffentlicher Belange	Datum	Inhalt der Stellungnahme(n)
	Regionalentwicklung		
42.2	HBB – Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. -Abteilung Landesplanung-	21.12.2010	Keine Bedenken.
44	Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“	04.01.2011	Keine Bedenken. Es wird mitgeteilt, dass sich im südlichen Bereich des Zehlendorfer Dammes Ver- und Entsorgungsleitungen des WAZV „Der Teltow“ befinden.
45	E.on edis AG	13.12.2010	Fälschlicherweise wird in der Stellungnahme davon ausgegangen, dass das Flurstück 688, welches Versorgungsanlagen der e.on edis AG einschließt, überplant wird. Tatsächlich befindet sich das Grundstück jedoch außerhalb des Plangebiets. Gemäß Stellungnahme ist daher von keinen Bedenken gegen die Bebauungsplanung auszugehen.
46	Netzgesellschaft Berlin Brandenburg	14.12.2010	Keine Bedenken. Es werden Hinweise mitgeteilt, die erst auf der Ebene der Vorhabenzulassung zu beachten sind.
48	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	16.12.2010	Keine Bedenken. Es werden Hinweise mitgeteilt, die erst auf der Ebene der Vorhabenzulassung zu beachten sind.
50	Zentraldienst der Polizei	15.12.2010	Keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Planbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet.
51	Polizeipräsidium Potsdam Schutzbereich Potsdam	07.12.2010	Keine Bedenken.
52	Wehrbereichsverwaltung Ost	09.12.2010	Keine Bedenken.
62	Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin	-	Keine Stellungnahme eingegangen.

Nr. gem. Verz. TÖB	Träger öffentlicher Belange	Datum	Inhalt der Stellungnahme(n)
	-Fachbereich Stadtplanung-		
63	Landeshauptstadt Potsdam	11.01.2011	Keine Bedenken.
64	Gemeinde Stahnsdorf	14.12.2010	Keine Bedenken.
65	Stadt Teltow FB 3 Stadtentwicklung und Bauen -Sachgebiet Stadtplanung-	-	Keine Stellungnahme eingegangen.

Die vorgetragenen Belange wurden abgewogen und entsprechend ihrem Gewicht in der Planung berücksichtigt. Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die Bestandteil der Verfahrensakten ist.

6.3 Ergebnisse der förmlichen Beteiligung

Die förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 11.07.2011 und dem 19.08.2011.

Die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen werden in der nachfolgenden Tabelle angeführt.

Nr. gem. Verz. TÖB	Träger öffentlicher Belange	Datum	Inhalt der Stellungnahme(n)
1	Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Abt. 2 / Referat 23	-	Keine Stellungnahme eingegangen.
4	Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5)	03.08.2011	Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.
9	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen Zentralbereich 3	-	Keine Stellungnahme eingegangen.
13	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	10.08.2011	Keine Bedenken gegen die Planung.
19	Landesamt für Bauen und Verkehr – Außenstelle	04.08.2011	Keine Einwände.

Nr. gem. Verz. TÖB	Träger öffentlicher Belange	Datum	Inhalt der Stellungnahme(n)
	Cottbus		
20	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg NL West	17.08.2011	Das Straßengrundstück der Landesstraße ist nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einzubeziehen. Der Bebauungsplan ist dahingehend zu ändern. Die Nutzung des ausgewiesenen Fußwegs zwischen der Straße am Weidenbusch und der L 77 Zehlendorfer Damm für Radfahrer wird aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht befürwortet. Die Führung des Radfahrers soll wie bisher über den an der südlichen Geltungsbereichsgrenze gelegenen Knoten L 77 Zehlendorfer Damm/Ernst-Thälmann-Straße erfolgen. Der Knoten ist mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet und als Querungsstelle geeignet.
21	Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH	-	Keine Stellungnahme eingegangen.
24	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Regionalabteilung West	18.08.2011	Keine Bedenken.
29	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	25.07.2011	Keine Belange des Bergbaus und der Geologie berührt.
30	Deutscher Wetterdienst	21.07.2011	Keine Einwände.
31.1	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Museum Abt. Denkmalpflege	17.08.2011	Keine denkmalpflegerischen Bedenken.
31.2	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Museum Abt. Bodendenkmalpflege	18.08.2011	Hinweise: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale auf den Parzellen mit den Flurstück-Nrn. 876, 880, 881 und 885 vorhanden (Fundplatz Nr. Kleinmachnow 13, Siedlung Eisenzeit, Denkmalliste des Landes Brandenburg Nr. 30552). Weiterführende Hinweise zu den Bodendenkmalen wurden mitgeteilt.
35	Amt für Forstwirtschaft Belzig Untere Forstbehörde	25.08.2011	Die Waldflächen sind im B-Plan korrekt benannt. Wald ist wegen seiner Bedeutung für die Umwelt (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie seines

Nr. gem. Verz. TÖB	Träger öffentlicher Belange	Datum	Inhalt der Stellungnahme(n)
			wirtschaftlichen Nutzens zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehrern und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Durch die Planung wird die Nutzung als Waldfläche festgesetzt und die Umwandlung in andere Nutzungsarten ausgeschlossen. Der Erhalt der vorhandenen Bestockung wird hierdurch jedoch nicht festgesetzt. Holzerntemaßnahmen auf einem Flurstück führen nicht zum Kahlschlag, da hier aufgrund der Abmessungen der Holzerntefläche (Breite von ca. 25 m, entspricht einer Baumlänge) sowie der Wirkung der benachbarten Waldflächen keine freilandähnlichen Verhältnisse entstehen.
37	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming	27.07.2011	Für die Region Havelland-Fläming liegen bis auf weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor. Es wird auf die Nichtigkeit des Regionalplans Havelland-Fläming vom 18. Dezember 1997 hingewiesen.
38	Landkreis Potsdam-Mittelmark	16.08.2011	Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde beteiligt. Einwendungen oder Hinweise ergaben sich nicht. Im Planungsbereich befinden sich Aufnahmepunkte (siehe Übersichtskarte/AP-Beschreibung). Unter Bezug auf § 24 Abs. 2 des Brandenburgischen Geoinformations- und Vermessungsgesetzes ist zu beachten, dass diese Punkte nicht entfernt, verändert oder beschädigt werden dürfen.
40	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH – Niederlassung Brandenburg/Berlin -	09.08.2011	Keine inhaltliche Äußerung.
41	Kreishandwerkerschaft Potsdam	19.08.2011	Keine Einwände.
42.1	IHK – Industrie- und Handelskammer Potsdam	-	Keine Stellungnahme eingegangen.

Nr. gem. Verz. TÖB	Träger öffentlicher Belange	Datum	Inhalt der Stellungnahme(n)
	Ref. Ortsplanung u. Regionalentwicklung		
42.2	HBB – Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. -Abteilung Landesplanung-	28.07.2011	Keine weiteren Hinweise und Bedenken.
44	Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“	18.08.2011	Hinweise zur Ausführungsplanung.
45	E.on edis AG	20.07.2011	Keine Bedenken.
46	Netzgesellschaft Berlin Brandenburg	22.07.2011	Es werden Hinweise mitgeteilt, die erst auf der Ebene der Vorhabenzulassung zu beachten sind.
48	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	-	Keine Stellungnahme eingegangen.
50	Zentraldienst der Polizei – Kampfmittelbeseitigungsdienst	29.07.2011	Keine grundsätzlichen Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Planbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet.
51	Polizeipräsidium Potsdam Schutzbereich Potsdam	20.07.2011	Belange des Schutzbereiches Potsdam werden nicht berührt.
52	Wehrbereichsverwaltung Ost	19.07.2011	Belange der Bundeswehr werden nicht berührt.
62	Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin -Fachbereich Stadtplanung-	01.08.2011	Keine Anregungen oder Hinweise.
63	Landeshauptstadt Potsdam	18.08.2011	Keine Anregungen oder Hinweise.
64	Gemeinde Stahnsdorf	19.07.2011	Keine Belange berührt.
65	Stadt Teltow FB 3 Stadtentwicklung und Bauen -Sachgebiet Stadtplanung-	21.07.2011	Keine Belange berührt.

Die **förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 01.11.2011 – 02.12.2011 statt. Es gingen insgesamt drei Stellungnahmen ein. Eine der drei Stellungnahmen besteht in einem anwaltlichen Schriftsatz, der im Auftrag und in Vertretung für insgesamt zehn Eigentümer von Flurstücken innerhalb des Plangebietes eingereicht wurde. Darin wird insbesondere vorgebracht, dass es sich

bei dem im Plangebiet liegenden Grundstücken um einen unbeplanten Innenbereich handele. Darüber hinaus wird die Waldeigenschaft der Fläche bezweifelt. Die Eigentümerinteressen seien nicht hinreichend ermittelt und nicht ordnungsgemäß abgewogen worden. Es handele sich um eine Verhinderungsplanung.

Einer der Eigentümer richtet darüber hinaus eine gesonderte Stellungnahme gegen die Einbeziehung des Grundstücks 896 in den Geltungsbereich. Diese Fläche sei offensichtlich nicht als Wald und nicht als Außenbereich zu qualifizieren.

Eine weitere Stellungnahme richtet sich insbesondere gegen die Festsetzung des Waldweges.

Die vorgetragenen Belange wurden abgewogen und entsprechend ihrem Gewicht in der Planung berücksichtigt. Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die Bestandteil der Verfahrensakten ist, sowie aus der nachfolgenden Schlussabwägung.

6.4 Ergebnisse der wiederholten förmlichen Beteiligung

Wie oben geschildert wurde, fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum B-Plan-Vorentwurf als Erörterungsveranstaltung am 21.12.2010 statt, an der zwei Interessenten teilnahmen. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf (Auslegung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 01.11. bis 02.12.2011.

Mit Schreiben vom 11.07.2011 wurden außerdem 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereiche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes berührt werden könnte, förmlich beteiligt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden wurden von der Gemeindevertretung in der Sitzung vom 09.02.2012 gebilligt (DS-Nr. 197/11) und der B-Plan in gleicher Sitzung als Satzung beschlossen (DS-Nr. 198/11). Der Bebauungsplan ist jedoch noch nicht in Kraft getreten, es gilt weiterhin die zur Sicherung der Planungsziele erlassene Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff. Baugesetzbuch (BauGB).

Vor der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes wurde der letzte Verfahrensschritt – **öffentliche Auslegung des Entwurfes** – vorsorglich wiederholt. Auslöser hierfür waren neuere Entscheidungen der Verwaltungsgerichte in anderen Bundesländern und Hinweise des Landkreises Potsdam-Mittelmark an die Gemeinden. Danach ist es angeraten, in der Bekanntmachung zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB umfassender über die im Rahmen der Auslegung verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen zu unterrichten als bisher geschehen.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 03.05.2012 wurde daher der Satzungsbeschluss aufgehoben (siehe DS-Nr. 058/12). Ferner wurde in gleicher Sitzung der Entwurf erneut gebilligt (siehe DS-Nr. 059/12). Inhaltlich entsprach der vorgelegte

Entwurf dem bereits in der Sitzung am 16.06.2011 gebilligten und im November/Dezember 2011 öffentlich ausgelegten Entwurf. Die wiederholte öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes KLM-BP-023 „Alleewäldchen“ wurde am 11.05.2012 im Amtsblatt Nr. 05/2012 der Gemeinde Kleinmachnow ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand: 16.05.2011 / 03.05.2012) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.06.2012 bis einschließlich 06.07.2012 öffentlich ausgelegen.

Im Rahmen der wiederholten öffentlichen Auslegung ist **keine Stellungnahme von Seiten der Öffentlichkeit** eingegangen.

Die Träger der öffentlichen Belange wurden über die wiederholte öffentliche Auslegung **benachrichtigt**. Auf diese Mitteilung hin, d.h. außerhalb der förmlichen Beteiligungsschritte, sind zwei Schreiben eingegangen:

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr, Außenstelle Cottbus**, äußert sich im Schreiben vom 06.06.2012 wie folgt:

„Da entsprechend Ihrem v.g. Schreiben zwischenzeitlich keine Änderungen am B-Plan erfolgt sind, bleibt meine Stellungnahme vom 04.08.2012 weiterhin gültig.

Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.“

Die Stellungnahme vom 04.08.2012 wurde in der Abwägung zur förmlichen Beteiligung bereits berücksichtigt (siehe hierzu Abwägungstabelle vom 16.12.2011, Lfd. Nr. 19). Von Seiten des Landesamtes waren keine Einwände erhoben worden, so dass keine Abwägung erforderlich war.

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst**, trägt im Schreiben vom 14.06.2012 Folgendes vor:

„.... zur Beplanung des o.g. Gebietes und zur Durchführung des Vorhabens bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich Ihr Planungsbereich in einem kampfmittelbelastetem Gebiet befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragen Fachfirma, beigebracht werden. Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.“

Die Hinweise sind in ähnlich lautender Fassung bereits im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2

BauGB eingegangen und wurde im Rahmen der Abwägung berücksichtigt (siehe hierzu Abwägungstabelle vom 16.12.2011, Lfd. Nr. 50).

7 Schlussabwägung

Die folgende Schlussabwägung geht speziell auf die Belange ein, die im Rahmen der **förmlichen Beteiligung** neu eingebracht wurden.

Die im Zuge der **förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen (siehe hierzu die Abwägungstabelle zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die Bestandteil des Abwägungsbeschlusses in den Verfahrensakten ist); notwendige Änderungen und Ergänzungen wurden in die vorstehende Begründung eingearbeitet.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit ist ein **anwaltlicher Schriftsatz mit der Stellungnahme von zehn Grundstückseigentümern** eingegangen, die sich gegen die Planung richten.

Von Seiten der Einwender wird vorgebracht, dass es sich bei ihren Grundstücken im Plangebiet um Innenbereichsgrundstücke handele. Wie bereits in der Begründung dargestellt, handelt es sich bei den betroffenen Flächen jedoch um einen **Außenbereich im Innenbereich**.

Diese Einordnung der gesamten Fläche als Außenbereich wird durch das Verwaltungsgerichts Potsdam, Urteil vom 13.6.2003 – Az. 4 K 656/00 bestätigt. Das Gericht führt zu dem damals streitbefangenen Baugrundstück am südlichen Ende des Plangebietes folgendes aus:

„Das Vorhabengrundstück der Klägerin gehört weder zum Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB); es ist auch nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) der Beigeladenen belegen. Die zur Bebauung anstehende Fläche befindet sich nicht in einem Bebauungszusammenhang.

Ein Bebauungszusammenhang im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB liegt vor, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt (ständige Rechtsprechung seit BVerwG, Urteil vom 6. November 1968 - IV C 2.66 BVerwGE 31, 20, 21). Das jeweilige Vorhabengrundstück muss dabei selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bilden, also am Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnehmen (BVerwG, Urteil vom 1. Dezember 1972 - IV C 6.71 BVerwGE 44, 227, 234). Die Abgrenzung von Innen-

und Außenbereich kann dabei nicht unter Anwendung von geographisch-mathematischen Maßstäben vorgenommen werden, sondern bedarf einer echten Wertung und Bewertung des konkreten Sachverhalts (vgl. BVerwG, Urteil vom 14. November 1991 - 4 C 1.91 BRS 52 Nr. 146 sowie Beschlüsse vom 1. April und 18. Juni 1997 - 4 B 11.97 und 4 B 238.96 BauR 1997, 616 und 807). In Anwendung dieser Maßstäbe nimmt das für das Vorhaben vorgesehene Grundstück nach der Überzeugung der Kammer, die gestützt wird auf den bei dem Ortstermin gewonnenen Eindruck des Berichterstatters, den dieser der Kammer anhand der Feststellungen und der in der Akte befindlichen Lagepläne sowie der von der Klägerin eingereichten bzw. im Ortstermin gefertigten Lichtbildaufnahmen vermittelt hat, bereits nicht an einem Bebauungszusammenhang in dem vorgenannten Sinne teil. Die zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke sind nämlich Teil des sich nordwestlich der Einmündung der Ernst-Thälmann-Straße in Richtung Nordost erstreckenden, den Zehlendorfer Damm begleitenden unbebauten Bereiches, der sich bei einer Breite von ca. 50 m auf eine Länge von mehr als 300 m erstreckt. Jener Bereich erscheint im Wesentlichen als bewaldeter Grünstreifen. Dieser wird, auch soweit sein südwestlicher Anfang mit der Fläche der auf dem Flurstück 896 befindlichen Senke des ehemaligen Sickerwasserbeckens in Rede steht, in keiner Weise durch die vorhandene Bebauung, die sich südlich entlang des Zehlendorfer Damms bis zur Ernst- Thälmann-Straße sowie westlich jenseits der bezeichneten Grünfläche erstreckt, noch mit der weiträumigeren und durch die Straße getrennten Bebauung südöstlich des Zehlendorfer Damms als Bauland verklammert. Auch soweit in dem Bereich der Mulde des ehemaligen Sickerbeckens sich der im Übrigen vorhandene kronenschlüssige Bewuchs mit Waldbäumen (noch) nicht entwickelt hat, nimmt gleichwohl diese Fläche, die ihrerseits keinerlei Spuren einer baulichen Nutzung aufweist, an dem Eindruck des unbebauten straßenbegleitenden Grünzuges in einer Art und Weise teil, dass sie jenem Bereich zugehörig und nicht als eine Baulücke zwischen vorhandener Bebauung erscheint. Insoweit ist maßgeblich, dass die in der Örtlichkeit noch erkennbare Mulde nach Aufgabe der Nutzung als Regenrückhaltebecken durch die Natur weithin zurückerobert ist. Die Mulde ist - wie im Übrigen die Klägerin selbst einräumt - von wilden Beerensträuchern und sonstigem Gestrüpp bodendeckend überwuchert und jedenfalls in ihren Randbereichen auch von Bäumen umstanden. Damit ist auch diese Teilfläche des von der Klägerin vorgesehenen Baugrundstücks Bestandteil des entlang des Zehlendorfer Damms vorhandenen unbebauten und von der umlagernden Bebauung deutlich abgegrenzten Grüngürtels, der ob seiner Größe einer eigenständigen planungsrechtlichen Beurteilung zugänglich ist.“

Für die Frage der Bebaubarkeit der Grundstücke ist allein die planungsrechtliche Einordnung der Fläche maßgeblich (nicht z.B., wie vorgetragen, die Meldung als Bauland an das Finanzamt).

Anders als vorgetragen, hatten die Eigentümer ausreichend **Gelegenheit**, ihre Interessen einzubringen. Die Eigentümer hatten bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren und Anregungen bzw. Einwände vorzubringen. Keiner der betroffenen Eigentümer hat selbst oder in Vertretung an der Informationsveranstaltung teilgenommen. Eine weitere Beteiligungsmöglichkeit ergab sich im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 01.11.2011 bis einschließlich 02.12.2011.

Weiter wird vorgebracht, dass die **manifestierten Bebauungswünsche** einzelner Eigentümer nicht in die Abwägung einbezogen worden seien. Diese Einschätzung ist nicht richtig, wie sich, ergänzend zu der in der Begründung bereits erfolgten Abwägung der Eigentümerinteressen (vgl. Kap. 4.1.2), aus folgenden Erwägungen ergibt:

Die Fläche sollte zwar in den 1930er Jahren zu Bauland werden und ist demzufolge auch parzelliert worden. Im Anschluss daran ist jedoch niemals ein Bebauungsplan aufgestellt worden und die Fläche ist stets Außenbereich im Innenbereich geblieben. Daran darf die Gemeinde festhalten.

Die **Bauvoranfrage vom 21.10.1991** bezüglich der Bebaubarkeit des Grundstücks Zehlendorfer Damm 23, Flurstück 869, mit einem Einfamilien Doppelhaus aus dem Jahre 1991 wurde abgelehnt, da die Fläche als Außenbereich qualifiziert wurde und kein Bebauungsplan vorlag. Der **Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides vom 26.05.1999** für die Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit drei Garagen auf dem Grundstück, Flurstücke 886, 887, und 896 wurde abgelehnt, da die Fläche wiederum als Außenbereich und als Waldfläche qualifiziert wurde. Die Ablehnung der zwei, nach dem Mauerfall eingegangenen Bauanträge ist Folge der in § 35 BauGB zum Ausdruck kommenden Zielstellung des Gesetzgebers, den Außenbereich von Bebauung freizuhalten. Die Baugenehmigungsbehörde war und ist an diese gesetzliche Regelung gebunden. Wie die Stellungnahme ausführt, durften die Eigentümer ihre Grundstücke nach der planungsrechtlichen Lage nicht für den Bau von Gebäuden zum dauernden Wohnen nutzen. Dies wird durch das VG Potsdam für die damals streitbefangenen Grundstücke bestätigt (vgl. Urteil vom 13.6.2003 – Az. 4 K 656/00, S. 7).

Einen Anspruch auf **Aufstellung eines Bebauungsplans** können die Bauinteressenten nicht geltend machen (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 1 1.Hs. BauGB). Eine dahingehende **Planungspflicht ist nicht entstanden**. Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung – nach dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde - erforderlich ist (vgl. EZBK, Söfker, § 1 Rn. 39). Das Planungsermessen der Gemeinde verdichtet sich nach der Rechtsprechung nur dann zu einer Planungspflicht, wenn qualifizierte städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen (vgl. EZBK, Söfker, § 1 Rn. 39a m.w.N.), z.B. wenn erhebliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind. Die für eine Bebauung sprechenden privaten und öffentlichen Belange haben in Gegenüberstellung mit dem öffentlichen Belang an der Erhaltung einer Grün- und

Freifläche nicht ein solches hervorgehobenes Gewicht, dass sie eine auf die Ausweisung als Bauland zielende Planungspflicht auslösen würden. Die geplanten Festsetzungen sind daher abwägungsgerecht.

In die Abwägung sind als **private Belange** einzustellen, dass die Grundstücke sich in einer städtebaulich attraktiven Lage befinden und annähernd voll erschlossen sind. Der Grundstückswert als Bauland wäre entsprechend hoch. Außerdem ist einzustellen, dass eine forstwirtschaftliche Nutzung des Waldes auf den einzelnen Grundstücken kaum wirtschaftlich ist. Zwar sind Holzentnahmen im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft möglich. Insgesamt ist der wirtschaftliche Wert der Grundstücke bei einer Waldfestsetzung um ein Vielfaches geringer als im Falle einer Ausweisung als Bauland. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass durch den Bebauungsausschluss auch bauliche Vorhaben, die nach Landeswaldgesetz als dem Wald dienende Vorhaben zulässig wären, ausgeschlossen werden. Eine wesentliche Wertminderung der Grundstücke geht mit der Waldfestsetzung und dem Ausschluss jeglicher Bebauung dennoch nicht einher, da die Fläche **bisher nicht als Bauland ausgewiesen war und seit vielen Jahren als Wald zu qualifizieren ist**. Soweit der **Bodenmarkt** auf die Festsetzung als Wald reagieren würde, falls vorher noch Hoffnungen auf eine Baulandausweisung bestanden, gehört dies zu den rechtlich nicht geschützten spekulativen Erwartungen (vgl. § 95 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Dabei ist zu berücksichtigen, dass das städtebauliche Ziel der Walderhaltung auf dieser Fläche bereits seit dem Jahre 2000 durch die Darstellung im Flächennutzungsplan dokumentiert ist.

Auch die Ausweisung nur einzelner Grundstücke als Baugrundstücke ist nicht erforderlich. Hierzu ist die Rechtsprechung des BVerwG zu beachten: **das Interesse, mit einem bisher nicht bebaubaren Grundstück in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans einbezogen zu werden**, ist nach der Rechtsprechung des BVerwG kein abwägungsbeachtlicher Belang. Das BVerwG führt hierzu aus (BVerwG, Beschluss. Vom 02.09.2009 – 4 BN 16.09; siehe auch Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, 2010, Rn. 330):

„Das Interesse an der Verbesserung des baurechtlichen Status quo und damit an der Erweiterung des eigenen Rechtskreises ist eine bloße Erwartung, die nicht schutzwürdig und damit nicht abwägungsbeachtlich ist. Ausdrücklich offen gelassen hat der Senat lediglich, ob eine Antragsbefugnis in Betracht kommt, wenn ein Grundstück „willkürlich“ nicht in einen Bebauungsplan einbezogen wird (Hinweis auf BVerwG, Urt. V. 30.03.2004 – 4 CN 1.03). Von diesem Fall der Willkür abgesehen fehlt einem Eigentümer, der die Einbeziehung seines Grundstücks in das Plangebiet begehrt, die Antragsbefugnis unabhängig davon, aus welchem Grund er die Nichteinbeziehung seines Grundstücks für objektiv fehlerhaft hält. Denn das BauGB begründet weder einen Anspruch auf Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans (vgl.

§ 1 Abs. 3 Satz 2, Abs. 8 BauGB) noch einen „Anspruch auf fehlerfreie Bauleitplanung.“

Da der Bebauungsplan Wald festsetzt, greifen die **Entschädigungsregelungen des § 40 BauGB** nicht ein, denn die Waldfestsetzung ist in § 40 Abs. 1 BauGB nicht als auslösender Tatbestand genannt. In § 40 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird zwar der hier gegebenen Fall der Festsetzung von „von der Bebauung freizuhaltenden Flächen“ aufgeführt. Die überlagernde Festsetzung führt im vorliegenden Fall aber nur dazu, dass dem Wald dienende und mit im räumliche verbundene Vorhaben, die nach Waldrecht zulässig wären (vgl. § 2 Abs. 2 LWaldG), ausgeschlossen werden. Durch diese zusätzliche Beschränkung treten für ein Grundstück, das als Außenbereich im Siedlungsbereich liegt, keine Vermögensnachteile ein.

Anders als im Fall des Bebauungsplanverfahrens KLM-BP-043 „Adam-Kuckhoff-Platz/ An der Stammbahn“, wo die mit einem Parkplatz und einer öffentlichen Grünfläche überplanten privaten Grundstücke als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zu qualifizieren waren, werden im vorliegenden Fall keine Baurechte entzogen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Plangebietsfläche richtete sich bisher nach § 35 BauGB. Dabei ist zu berücksichtigen, dass angesichts der Darstellung als Wald im Flächennutzungsplan sonstige Vorhaben, die der Walddarstellung widersprechen nicht zulässig sind. Privilegierte Vorhaben wären ebenfalls nur in engen Grenzen denkbar (z.B. § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Dabei würde eine Abwägung mit den Belangen des Naturschutzes (Erhaltung der Waldfläche) unter dem Gesichtspunkt des Außenbereichsschutzes ebenfalls regelmäßig zur Unzulässigkeit des Vorhabens führen.

Neben den privaten Belangen der Grundstückseigentümer ist das **öffentliche Interesse** an flächensparender (§ 1 a Abs. 2 BauGB) und kostensparender Bebauung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Die bislang unbebaute Fläche des Plangebietes müsste – anders als andere Außenbereichsflächen – nicht aufwändig erschlossen werden. Der raumordnerische und städtebauliche Belang der Nachverdichtung und der Innenentwicklung (vgl. § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB) könnte also zugunsten einer Ausweisung als Bauland herangezogen werden.

Da es sich vorliegend um Wald handelt, ist aber auch **§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB** zu berücksichtigen, wonach Wald nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden soll. Waldflächen genießen also bei der Abwägung mit Belangen der Innenentwicklung schon kraft Gesetzes ein besonderes Gewicht. Fachgesetzlich wird der Schutz durch den Walderhaltungsgrundsatz des Landeswaldrechts bekräftigt (siehe hierzu näher Begründung S. 28).

Die Planung entspricht auch den aktuellen Zielen des Klimaschutzes, wie sie in **§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB** und **§ 1a Abs. 5 BauGB** vorgegeben sind (s.o., Kap. 6.2).

Vor dem Hintergrund dieser fachrechtlichen und städtebaulichen Vorgaben ist es **legitimes Ziel, bislang noch unbebaute Bereiche im Gemeindegebiet als solche zu erhalten**. Die vorliegende Planung stellt **keine unzulässige Verhinderungsplanung** dar. Insgesamt **überwiegen daher** die für die **Erhaltung der Waldfläche** sprechenden Belange. Die Belange der Eigentümer werden hinreichend beachtet.

Die Stellungnahme stellt weiterhin die **Waldeigenschaft** der Fläche in Frage.

Bei allen im beabsichtigten Plangebiet liegenden Grundstücke der Einwender handelt es sich jedoch unzweifelhaft um Flächen, die im Sinne des brandenburgischen Waldgesetzes (§ 2 Abs. 1 LWaldG Bbg) als Wald zu qualifizieren sind. Diese oben ausführlich dargelegte Einordnung (vgl. Kap. 4.1.2) wird durch das Verwaltungsgerichts Potsdam, Urteil vom 13.6.2003 – Az. 4 K 656/00 und durch das **ergänzende Schreiben des Landesbetriebes Forst Brandenburg vom 22.12.2011 zur Stellungnahme vom 25.08.2011** bestätigt.

Die Untere Forstbehörde führt aus:

„ ... in Ergänzung zu unserer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange vom 25.08.2011 bestätigen wir hier erneut die Waldeigenschaft auf den Flurstücken 859 bis 863, 869 bis 871, 875; 876; 880; 881; 885; 886; 887; 896 und 897 (siehe Kartenausschnitt als Anlage).

Die genannten Flurstücke sind mit Waldbäumen und Waldsträuchern bestockt. Die Anzahl und Verteilung der Bäume sowie Lage, Ausdehnung und Gestaltung der Grundfläche werden den Anforderungen an einen Wald gerecht.

Von Bedeutung für die Beurteilung der Waldeigenschaft ist nicht, ob die Bestockung durch planmäßiges menschliches Handeln oder ohne menschliches Tun entstanden ist. Auch Alter, Aufbauform, Entwicklungszustand, Funktion, Bestockungsdichte und die Eintragung im Waldverzeichnis oder Kataster sind nicht entscheidend. Als Wald gemäß § 2 Abs. 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I Nr. 6, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl. I Nr. 8 S. 175, 184) gelten auch kahlgeschlagene und verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungsschneisen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäusungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Fläche.

Unter den genannten Kriterien sind die genannten Flurstücke eindeutig der Waldeigenschaft zuzuordnen.“

Die Bestätigung der Waldeigenschaft aller von der festgesetzten Waldfläche erfassten Grundstücke stützt die vorliegende Planung insbesondere auch im Hinblick auf den Flächenzuschnitt der Waldfläche (z.B. Einbeziehung der Flurstücke 896 und 897).

Von den Einwendern wird behauptet, die in den Planungsunterlagen betonte **naturräumliche Bedeutung** der Fläche des Plangebietes sei nicht nachgewiesen und nur konstruiert. Dieses Vorbringen ist nicht sachgerecht und unsubstantiiert. Die Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes beruhen insbesondere auf einer Bestandsaufnahme der Fläche und ihrer Einbindung in den Siedlungsbereich und die Grünflächenstruktur Kleinmachnows sowie einer Auswertung der maßgeblichen Planwerke (insbesondere Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark 2006; Landschaftsplan Kleinmachnow – Entwurf, Schlussfassung, Februar 1998; Flächennutzungsplan 2000).

Weiter wird vorgebracht, es gebe kein **über den Schutzstatus des Waldgesetzes hinausgehendes städtebauliches Erfordernis**, diese Fläche in einem gesonderten Bebauungsplan als Wald festzusetzen. – Diese Einschätzung ist nicht zutreffend: Mit dem Bebauungsplan soll neben der Waldfestsetzung die Fläche vor jeglicher Bebauung geschützt werden. Die Festsetzungen gehen also weiter als der Schutz nach Waldgesetz, der dem Wald dienende bauliche Anlagen nicht ausschließt.

Die Einwender bringen weiter vor, es seien keine **Varianten einer untergeordneten Bebauung auf Teilflächen** unter weitgehender Wahrung des gewachsenen naturräumlichen Zustands geprüft worden.

Die angesprochenen **Alternativen** sind wie folgt in die Abwägung eingestellt worden:

Denkbar ist, die gesamte Fläche als Wohngebiet auszuweisen, die Bebauung aber nur auf einem Teil der jeweiligen Baugrundstücke zuzulassen. Bezüglich der anderen Teile wären Erhaltungsfestsetzungen möglich. Diese Alternative würde eine Waldumwandlung auf der Gesamtfläche erforderlich machen. Der ökologische Wert der verbleibenden, in der Regel gärtnerisch genutzten Grünfläche würde aber hinter der eines zusammenhängenden Waldbereiches liegen. Deswegen wird diese Alternative nach Abwägung aller relevanten Belange nicht verfolgt.

Eine andere Alternative bestünde darin, nur die einzelnen Grundstücke am südlichen Ende des Plangebietes (Flurstücke 896, 897) als Bauland auszuweisen (ähnlich Flurstück 855 am nördlichen Rand). Auch durch diese Alternative würde der zusammenhängende Waldbereich beschnitten. Es wäre dann schwer zu begründen, warum nicht auch weitere, an die ausgewiesenen Flurstücke jeweils angrenzende Grundstücke als Bauland ausgewiesen werden sollen. Die Waldfläche hat sich aber faktisch als einheitliche Fläche entwickelt und soll auch planerisch als Gesamtheit behandelt werden. Bei anderer Betrachtung wären einer schrittweisen Verringerung von Grün- und Freiflächen innerhalb von Siedlungsgebieten kaum Grenzen gesetzt.

Würden Grundstücke im mittleren Bereich des Plangebietes bebaut, würde das die zusammenhängende Waldfläche zerteilen. Es würden kleinere, nicht zusammenhängende Waldflächen zurückbleiben. Der ökologische Wert der Waldstücke würde gemindert. Das planerische Ziel der Gemeinde besteht gerade darin, eine

innerhalb des Siedlungsbereiches verhältnismäßig große Waldfläche komplett zu erhalten.

Der Bebauungsplan dient dem Schutz einer Waldfläche, die sich aufgrund natürlicher Sukzession entwickelt hat und sich weiter entwickeln soll. Der ökologische Wert einer zusammenhängenden, der natürlichen Sukzession überlassenen Fläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (Biotopfunktion) ist höher als eine gärtnerische oder sonstige Nutzung mit Erhaltungsfestsetzungen für einzelne Bäume.

Es braucht hier nicht entschieden zu werden, ob es nach Maßgabe sich wandelnder Verhältnisse in Zukunft einmal vertretbar und gewollt sein könnte, die Fläche in der vom Einwender vertretenen Weise (Bebauung an der Straßenfront, rückwärtig Erhaltung von Bäumen) zu Bauland zu machen. Hier und jetzt ist es legitim und abwägungsgerecht, wenn seitens der Gemeinde auch eine grundsätzlich zur Bebauung geeignete Fläche nicht als Bauland ausgewiesen wird. Die kommunale Bauleitplanung darf Entwicklungsmöglichkeiten offen halten, um auch künftigen Entwicklungen gewachsen zu sein und Chancen der Innenentwicklung als Zukunftspotential zu wahren.

Von Seiten des **Grundstückseigentümers des Flurstücks 896** ist ergänzend eine anwaltlich begründete Stellungnahme eingegangen, die sich gegen die Festsetzungen speziell im Hinblick auf die Teilfläche des Flurstücks 896 wendet.

Auch bezüglich dieser Fläche im Süden des Planungsgebiets – die lichter bewaldet ist, als die übrigen Flächen - wird angezweifelt, dass es sich um Wald handle. Diese Einschätzung wird jedoch insbesondere durch die **ergänzend eingeholten Stellungnahme des Landesbetriebes Forst Brandenburg vom 22.12.2011** klar widerlegt (s.o.). Die fragliche Fläche ist sowohl für sich betrachtet als Wald zu qualifizieren (Waldbäume im Randbereich, Waldsträucher) als auch in ihrer Eigenschaft als Teil des nördlich angrenzenden Waldes. Ob auf der Fläche eine sinnvolle forstwirtschaftliche Nutzung möglich ist, ist für die rechtliche Einordnung als Wald unerheblich.

Darüber hinaus wird auch für diese Grundstück vorgetragen, dass es als unbeplanter Innenbereich einzuordnen sei. Dies ist jedoch, wie bereits dargestellt, nicht richtig, da das Grundstück mit den restlichen waldbestandenen Flurstücken eine Einheit bildet.

Eine weitere Stellungnahme richtet sich darüber hinaus gegen die Festsetzung des **Waldwegs und des im Eigentum des Einwenders stehenden Flurstücks 876** als Waldfläche. Was die Festsetzung als Wald angeht, kann auf die obigen Ausführungen verwiesen werden. Der Waldweg nimmt an der Waldeigenschaft des gesamten Waldbereichs innerhalb des Plangebiets teil. Die Festsetzung des Waldweges bezieht sich nur auf das Flurstück der Gemeinde und nicht auf das des Einwenders. Von der Festsetzung unberührt bleibt, dass der tatsächlich vorhandene Weg innerhalb des Waldes gegebenenfalls in Teilabschnitten den Bereich des Flurstücks 875 verlässt und das Flurstück 876 des Einwenders tangiert. Bei der Instandhaltung und einer

eventuellen Markierung der Wegeverbindung hat die Gemeinde darauf zu achten, dass nur das Flurstück der Gemeinde als Weg genutzt wird. Eine Befestigung des Waldweges erfolgt nicht.

Weitere Einzelheiten zur Abwägung ergeben sich aus den **Abwägungstabellen**, die Bestandteil der Verfahrensakten sind.

8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39).

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/2010, Nr. 28).