

# Bebauungsplan-Verfahren

## KLM-BP-007 "Altes Dorf"

Abwägungsprotokoll  
zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

### Legende, Erläuterungen

Spalte „Lfd. Nummer“:

Bei der Weitergabe personenbezogener Daten im Rahmen der Abwägung (*hier*: Namen und Anschriften der Einwender) ist § 10 Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG) zu beachten. Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind im Abwägungsprotokoll daher lediglich nummeriert und ohne Namen und Anschriften der Einwender wiedergegeben. Der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen wird getrennt zum Abwägungsbeschluss ein vertraulich zu behandelndes Schlüsselverzeichnis übergeben, in dem die fortlaufenden Nummern aus dem Abwägungsprotokoll den jeweiligen Einwendern namentlich zugeordnet sind.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 22.04. bis 24.05.2013 gingen insgesamt 75 inhaltlich unterschiedliche Stellungnahmen bei der Gemeinde ein. Deren Nummerierung erfolgte so, dass für inhaltlich unterschiedliche Stellungnahmen eine eigene Nummer vergeben ist. Da eine Reihe von Stellungnahmen gleichlautend von mehreren Personen abgegeben wurden, sind diesen gleichlautenden Stellungnahmen unter einer Nummer zusammengefasst und um eine zweite Zahl ergänzt (Beispiel: „5.1“, „5.2“, „5.3“ usw.). Inhaltlich ähnliche Stellungnahmen, in denen der Text eines anderen Schreibens zwar übernommen, aber (geringfügig) verändert oder ergänzt wurde, sind unter der Nummer des anderen Schreibens eingeordnet, die um einen Buchstaben ergänzt ist (Beispiele: „5 a“, „5 b“, „5 c“ usw.).

Insgesamt beteiligten sich 532 Personen an der öffentlichen Auslegung, einige mehrfach. In dieser Zahl enthalten sind auch die Personen aus den umfangreichen Unterschriftenlisten, die zwei Stellungnahmen beigefügt wurden (*lfd. Nr. 47*, Ev. Auferstehungs-Kirchengemeinde Kleinmachnow: 211 Personen, *lfd. Nr. 67*, Förderverein LSG Buschgraben / Bäketal e.V.: 90 Personen).

Spalte "weitere Bearbeitung" (Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung):

P	=	Änderung der Planzeichnung
L	=	Änderung der Legende
T	=	Änderung / Ergänzung der textlichen Festsetzungen bzw. textlichen Hinweise
B	=	Änderung der Begründung / Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
H	=	Sonstiger Handlungsbedarf
K	=	Keine Abwägung, da keine abwägungsbedürftige Äußerung vorliegt
N	=	Nichtberücksichtigung
V	=	Vorschlag wurde bereits berücksichtigt
Z	=	Zurückweisung der Argumentation

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Die Abwägung ist thematisch nach den folgenden Punkten gegliedert:

<i>Thema</i>	<i>ab Seite</i>
Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ (LSG)	3
Achtung der historischen, ökologischen u. landeskulturellen Werte	16
Entwicklung und Bebauung im Plangebiet allgemein	16
Entwicklung und Bebauung der ehemaligen Gutshof-Flächen	19
Neubau einer ev. Gemeindekirche	26
Standort u. Lage des Kirchenneubaus	30
Kubatur u. Charakter des Kirchenneubaus	47
Denkmalschutz	55
Ruhender Verkehr (Stellplätze)	61
Fahrradinfrastruktur	79
Baum- und Gehölzschutz	80
Wald und Grünflächen	82
Umweltprüfung / Umweltbericht	84
Art der baulichen Nutzung	85
Maß der baulichen Nutzung, Baugebiete	88
Anzahl der Wohnungen	92
Einfriedungen	92
Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmungen u. zulässige Nutzungen	93
Bebauung entlang Allee am Forsthaus	95
Von Bebauung freizuhalten Fläche, Uferzone	96
Erholungsgärten E1, E2	99
Zugänglichkeit des Machnower Sees	105
Kulturstandort Zehlendorfer Damm 200	107
Besonderer Artenschutz	110
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	119
Standort neue ev. Gemeindekirche, Alternativen u. Alternativenprüfung	127
Straßenverkehrsflächen	132
Immissionen, Emissionen	133
Geh- und Fahrrecht über Fläche „H“	144
Finanzielle Auswirkungen des Bebauungsplanes	146
Folgen des Bebauungsplanes	149
Baurechte	150
Verfahren	151
Gesamtkonzept	153
Sonstiges	154
Begründung zum Bebauungsplan	155

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
<b>Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ (LSG)</b>				
1, 2, 3, 4, 5.1-5.29, 9.1-9.3, 14, 15, 20, 26, 29a, 29b, 35, 38, 44.1-44.11, 44a, 44b.1-44b.3, 44c-44e, 45, 55, 56, 60, 61, 62, 63, 67, 68, 69, 73	Ausgliederung generell	Die Entlassung von Flächen aus dem LSG bzw. die wesentliche Veränderung des LSG werde grundsätzlich abgelehnt. Das LSG müsse vollständig ohne weitere Bebauung erhalten bleiben.	<p>Die Ausgliederung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgt auf Antrag der Gemeinde Kleinmachnow durch die verordnungsgebende Behörde, das Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) im Parallelverfahren zu den Verfahren der Bauleitplanung. Die zur Ausgliederung beantragten Flächen wurden seitens des MUGV auf ihre Schutzwürdigkeit hin geprüft. Für sie wird aufgrund der Kleinteiligkeit oder bestehenden Vorbelastungen ein Verbleib im LSG als für den Schutzzweck nicht erforderlich angesehen.</p> <p>Die Ausgliederung erfolgt zum einen für Grundstücke und Grundstücksteile, die bereits seit langer Zeit baulich genutzt und weitgehend versiegelt sind – Bäckmühle, Gärtnerei, Dorfkirche, zwei Wohngrundstücke in 2. Reihe östlich Zehendorfer Damm, angrenzende Straßenverkehrsflächen – als Grenzanpassung im Sinne einer Korrektur.</p> <p>Darüber hinaus ist es wesentliche Zielstellung des Bebauungsplans, eine neue ev. Gemeindekirche auf Flächen der ehemaligen Stallungen des Gutshofes zu ermöglichen, also in einem Bereich, der schon wesentlich durch frühere bauliche Nutzungen vorgeprägt ist. Mit der im Vergleich zur Bauleitplanung Stand 2011 inzwischen reduzierten Flächeninanspruchnahme ist die Gemeinde, auch nach Einschätzung der obersten Naturschutzbehörde MUGV, dem geforderten schonenden Umgang mit dem LSG Parforceheide nachgekommen. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgegenstände angrenzender, im LSG verbleibender Flächen werden nicht gesehen. Das MUGV stimmt an dieser Stelle einer Ausgliederung aus dem LSG zu.</p>	N
6.1-6.13	Nachhaltigkeit	Mit der beabsichtigten Entnahme von Bauflächen aus dem LSG verabschiede sich die Gemeinde endgültig aus dem Nachhaltigkeitsprojekt Parforceheide. Damit werde – wie auch ein Blick auf die Karte zeige – ein unumkehrbarer Prozess eingeleitet. Landschafts- und Naturschutz werde den Nachbargemeinden überlassen.	Durch die Ausgliederung von Teilflächen aus dem LSG, die ausnahmslos eine bauliche Vorprägung aufweisen, indem sie entweder aktuell baulich genutzt werden oder jahrzehntelang baulich genutzt wurden, wird kein Prozess eingeleitet, sondern es erfolgt eine Grenzkorrektur.	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
29a, 29b, 44.1-44.1144a, 44b1-44b3, 44e, 44f, 60, 70	Entwertung und Zerstörung LSG	Durch die Ausgliederung von Flächen, insbesondere durch die Herausnahme der Flächen für den geplanten Kirchenbau sowie für Nebengebäude, werde das LSG weit über die auszugliedernden Flächen hinaus entwertet und an seiner wertvollsten Stelle zerstört. Nach der baulichen Verdichtung im Ort in den letzten 20 Jahren bedeute die Ausgliederung die Zerstörung des letzten Kleinods von Kleinmachnow. Es gelte es, das LSG am Machnower See in seiner Gestalt und Größe zu bewahren und vor Eingriffen zu schützen.	Das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ hat gemäß seiner Verordnung eine Gesamtgröße von rund 2.396 ha, die auszugliedernden Flächen liegen mit ca. 1,7 ha im Promillebereich. Eine Entwertung des LSG kann durch die Ausgliederung von Flächen, die bereits baulich genutzt werden bzw. die baulich vorgeprägt sind, daher nicht gesehen werden.	N
19	Bedeutung Naherholung	Das einzigartige LSG am Machnower See sei eines der sehr wichtigen Naherholungsgebiete für die schnell wachsenden Metropolen Potsdam und Berlin und sollte im Interesse der nächsten Generation durchgängig und im Ganzen erhalten bleiben. Darauf sei noch vor kurzem, anders als jetzt, von fast allen Kommunalpolitikern, bei der geplanten überdimensionalen Schleusenerweiterung, hingewiesen worden. Die Folgen der Errichtung eines Gemeindezentrums an der der Schleuse gegenüberliegenden Seite des Sees seien weitgehend die gleichen. Der grundlegende Wandel der politischen Äußerungen sei somit unverständlich und bedürfe einer Prüfung.	Von der Ausgliederung sind weder der Machnower See oder dessen Uferzone betroffen, noch Flächen, die von jeher unberührt waren. Mit der hier in Rede stehenden Bauleitplanung werden nur Flächen ausgegliedert, die bebaut oder baulich vorgeprägt sind. Das unterscheidet sie deutlich von den Bereichen, die wie im Falle des vom Bund geplanten Ausbaus der Schleuse Kleinmachnow in Anspruch genommen worden wären. Eine Einschränkung des Naherholungsgebiets erfolgt nicht.	N
59	Bedeutung Naherholung	Der Ortscharakter von Kleinmachnow sei geprägt durch einen hohen Anteil an Grünflächen und einer, gerade im Bereich des „alten Dorfes“, harmonischen Landschaft. Die Ausweisung als LSG unterstreiche dies. Als Naherholungsgebiet sei dieses Gebiet in seiner Struktur unersetzlich und werde durch einen Kirchenneubau mit zusätzlichen Parkflächen vernichtet. Die Grünflächen in Kleinmachnow seien bereits stark dezimiert und der wald- bzw. baumreiche Ortscharakter, zugleich Markenbild und Ausweis hoher Wohnqualität, nur noch in kleinen Ansätzen erkennbar. Gerade vor dem Hintergrund, dass Kleinmachnow über keinerlei Expansionsflächen am Ortsrand verfüge, sei diese Freifläche zu erhalten. Die Bereitschaft der Behörden, hier vom LSG Abstand zu nehmen, gegen andere Flächen ggf. zu tauschen, öffne zukünftigen Bauspekulationen Tür und Tor, sei der Gemeinde unwürdig und zeuge von mangelnder Ortskenntnis.	Die auszugliedernden Flächen sind durch bauliche Nutzungen vorgeprägt und stellen nur einen geringen Teil des Landschaftsschutzgebiets dar. Die Waldflächen bleiben erhalten, die betroffenen Baumbestände sind sukzessiv auf den Gebäuderümmern im Gutshof entstanden und nicht stabil. Das Naherholungsgebiet und die dafür wertvollen Freiflächen bleiben erhalten. Wie ein Blick auf das Gemeindegebiet insgesamt belegt, besteht u.a. mit den innerörtlichen Grünzügen des Bannwaldes und dem durch die kommunale Gehölzschutzsatzung geschützten Baumbestand innerhalb der Wohngebiete flächendeckender Grünbestand.	N
44a; 63, 73	Bedeutung Erholung und Umweltschutz	Eine Verkleinerung des LSG sei nicht akzeptabel, da nicht nur Belange des Umweltschutzes, sondern auch der Erholungswert des im Bäketal und am Kleinmachnower See gelegenen Gebietes unzureichend berücksichtigt wurden.	Der Machnower See sowie dessen Uferzone sind nicht Teil der auszugliedernden Flächen. Ausgegliedert werden nur baulich genutzten oder baulich vorgeprägte Flächen ohne besonders hohen Erholungswert.	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		Ein LSG werde ausgewiesen, um Erholung und Tourismus zu fördern. Inwieweit dies durch die geplanten Gebäude und Parkplätze zu erreichen sei, sei zu bezweifeln.	Neben der planungsrechtlichen Sicherung bereits bebauter Flächen und der Schaffung von Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen Gemeindekirche wird mit diesem Bebauungsplan auch der Erhalt der waldgeprägten und auch zukünftig nicht baulich nutzbaren Grundstücke, z.B. im Bereich Allee am Forsthaus, auf Dauer gesichert. Mit der Schaffung von Stellplatzflächen kann darüber hinaus der bestehende Stellplatzbedarf Erholungssuchender geordnet und auf Flächen konzentriert werden, die weniger empfindlich sind als beispielweise die Alleen. Ermöglicht wird auch die Herstellung ufernaher Wege. Die Verbesserung des Erholungswertes ist damit eines von mehreren Zielen dieser Bauleitplanung.	
33, 35, 45	Bedeutung Lebensqualität	Appell, das einzigartige Landschaftsschutzgebiet zu erhalten und vom Entwurf des Bebauungsplanes abzusehen. In den Randlagen sollte man die Natur schützen und unberührt lassen, denn Landschaftsschutzgebiete erhöhen unbedingt den Wert der Lebensqualität. Die konzipierten Nutzungskategorien und Bebauungsmöglichkeiten missachteten die Schutzfunktion des LSG/NSG.	Bei den Flächen, für die eine Ausgliederung aus dem LSG erfolgen soll, handelt es sich nicht um unberührte Natur, im Gegenteil: Alle Flächen weisen bereits eine bauliche Vorprägung auf, indem sie entweder aktuell baulich genutzt werden oder – wie im Falle des ehemaligen Gutshofes – jahrzehntelang baulich genutzt waren. Die Ausgliederung erfolgt im Sinne einer Grenzkorrektur. Der Bebauungsplan sichert in weiten Teilen des Gebietes den ortsbildprägenden Bestand an Grünflächen und Wald. Die Ausgliederung bedeutet keine erhebliche Beeinträchtigung oder Missachtung der Schutzzwecke des LSG.	N
45	Landschaftsbild	Die Flächenausgliederung aus dem LSG und die umfangreichen Baumfällungen seien kontraproduktiv für das naturnahe Landschaftsbild im alten Dorf.	Das naturnahe Landschaftsbild bleibt auch bei einer Ausgliederung aus dem LSG erhalten, da der das Landschaftsbild wesentlich prägende Altbaumbestand sowie die Waldbereiche erhalten bleiben. Von den Fällungen sind lediglich auf den Gebäudetrümmern des Gutshofs sukzessiv entstandene, instabile Gehölzstrukturen betroffen.	N
46	Bedeutung als Pufferzone	Das MUGV (Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) habe die Ausgliederung von solchen Flächen aus dem LSG „Parforceheide“ in Aussicht gestellt, die nach Einschätzung des Stellungnehmenden gerade eine wichtige Pufferzone / Übergangszone zu den artenreichen „Kerngebieten“ darstellen.	Insbesondere nach Überarbeitung der Bauleitplan-Entwürfe 2011/2012 auf Grund einer ersten Stellungnahme des MUGV ist sichergestellt, dass die tatsächlich wichtigen Bereiche des LSG erhalten bleiben. Die Ausgliederung beschränkt sich auf einen sehr kleinen, bereits baulich geprägten Teil des LSG. Die künftigen Bauflächen im Bereich des ehem. Gutshofes insbesondere für die neue Gemeindekirche sind deshalb, deutlich abgerückt vom wertvollen Landschaftsraum, unmit-	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			telbar an der Landesstraße Zehlendorfer Damm angeordnet.	
54, 59	Ausweitung Naturschutz, Erweiterung LSG	Als Anwohner bestünde ein besonderes Interesse an einer Erweiterung des Naturschutzes im Bereich des Zehlendorfer Damms. Der Gemeinderat möge beschließen, dass das als LSG ausgewiesene Gebiet erhalten bleibe und erweitert werde, um das in der Brandenburger Verfassung gewährte Recht auf freien Zugang zu den Gewässern (hier Machnower See) durchzusetzen. Der Bebauungsplan KLM-BP-007 solle zurückgenommen und die Fläche als Naherholungsgebiet LSG ausgewiesen werden. Ordnungsgemäß errichtete Bauten sollten im Bestand aufgenommen und illegal errichtete Gebäude z.B. auf Pachtflächen entfernt und die Flächen zur Renaturierung freigegeben werden.	Erweiterungen von Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebieten (LSG/NSG) fallen nicht in die Zuständigkeit der Gemeinde, sondern allein in die der obersten Naturschutzbehörde des Landes Brandenburg, das MUGV. Sie sind daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Eine LSG-Verordnung bietet im Übrigen keine rechtliche Grundlage zur Durchsetzung und Verbesserung der öffentlichen Zugänglichkeit des Machnower Sees. Auf der Ebene der Bebauungsplanung wird durch entsprechende Festsetzungen aber gesichert, dass eine Bebauung über den Bestand hinaus nur auf die bereits baulich vorgeprägten und die baulich schon heute nutzbaren bzw. genutzten Flächen begrenzt bleibt. Auch schafft der Bebauungsplan mittels entsprechender Festsetzungen die Voraussetzungen für die vom Stellungnehmenden angeregte verbesserte Zugänglichkeit des Machnower Sees einschließlich schrittweiser Schaffung öffentlicher Grünflächen am Seeufer.	K
55, 62, 67, 68	Lebensraum Flora + Fauna	Eine Ausgliederung von Flächen aus dem LSG komme vor allem deshalb nicht in Frage, weil es sich hierbei um wertvollen Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten wie z.B. Amphibien, Reptilien etc., nach den vorliegenden Gutachten insbesondere für Fledermäuse und Vögel, handele und das Vorhaben erhebliche Auswirkungen nach sich ziehen würde, die sich auch auf das verbleibende LSG sowie das Naturschutzgebiet "Bäketal" auswirken würden.	Die Ausgliederung bedeutet keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebiets. Dazu wurden mehrere Abstimmungen mit dem MUGV geführt. Die auszugliedernden Flächen stellen nur einen geringen Teil des Landschaftsschutzgebiets dar, wertvolle Lebensräume sind nicht betroffen.	N
60	Auswirkungen, Folgen	Die Folgen der Freigabe zur Bebauung eines Teils des LSG seien nicht abzusehen. Es bestünde die Gefahr, Begehrlichkeiten anderer Interessenten zu wecken, Änderungen im Bebauungsplan anzustreben.	Die bauliche Nutzung anderer Flächen des LSG als derjenigen, die im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanung ausgegliedert werden, entspräche nicht den städtebaulichen Ziel der Gemeinde, die im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan für das Alte Dorf niedergelegt sind. Die Änderung nur des Bebauungsplanes anzustreben, reicht zur Schaffung weiterer Baurechte auch nicht aus. Die angesprochenen Begehrlichkeiten finden allein schon dadurch ihre Grenze, dass diese potentiellen Flächen nach wie vor im LSG verbleiben. Deren Ausgliederung ist weder beantragt oder beabsichtigt, noch ist sie vom MUGV in Aussicht gestellt worden. Deren bauliche Nutzung ist damit	N

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			schon durch die LSG-Verordnung weiter ausgeschlossen.	
2, 3, 56		Die geplanten Veränderungen auf dem Gelände des historischen Gutshofs, für das die Ausgliederung aus dem LSG zum Zwecke des Kirchenbaus beantragt werde, seien so gravierend, dass sie sich weit über die reine Ausgliederungsfläche hinaus zerstörend auf das angrenzende LSG und andere Schutzgebiete (NSG) auswirken würden.	Für die innerhalb des LSG liegenden Flächen des ehemaligen Gutshofes ist es städtebauliches Ziel, eine qualifizierte Grundlage für dessen Revitalisierung und denkmalgerechte Entwicklung zu schaffen. Mit der Überarbeitung der Bauleitplanung im Zeitraum 2011/12 konnte eine teilweise Erhaltung von Waldflächen und eine Festsetzung weiterer Teilflächen als Parkanlage ermöglicht werden. So kann eventuellen Auswirkungen auf angrenzende, im LSG verbleibende Flächen vorgebeugt werden. Das neue ev. Gemeindezentrum soll auf Flächen der ehemaligen Stallungen des Gutshofes ermöglicht werden, also in einem Bereich, der schon wesentlich durch frühere bauliche Nutzungen vorgeprägt ist. Mit der im Vergleich zur Bauleitplanung Stand 2011 inzwischen reduzierten Flächeninanspruchnahme ist die Gemeinde, auch nach Einschätzung der obersten Naturschutzbehörde MUGV, dem geforderten schonenden Umgang mit dem LSG Parforceheide nachgekommen. Für den Kirchenneubau betrifft dies eine Fläche von weniger als 1.900 m². Das Landschaftsschutzgebiet hat gemäß seiner Verordnung eine Größe von rund 2.396 ha, die auszugliedernden Flächen liegen im Promillebereich. Eine Aushöhlung oder Zerstörung des LSG erfolgt dadurch nicht. Das Naturschutzgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und ist von den Planausweisungen nicht betroffen. Auswirkungen auf das NSG sind nicht zu erwarten.	Z
63	Rechtliche Widersprüche	Die Ausgliederung aus dem LSG widerspreche § 3 der Schutzgebietsverordnung. Damit werde das Gebiet hinsichtlich seiner Erholungsfunktion entwertet. Gemäß LEP B-B sei aber festgelegt, dass der Freiraum gemäß Grundsatz 5.1 LEP B-B grundsätzlich in seiner Multifunktionalität zu erhalten sei und die Inanspruchnahme von Freiraum bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen minimiert werden müsse.	Die für Fragen der Raumordnung – hier: den LEP B-B - zuständige Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat im Rahmen der Verfahren mehrfach mitgeteilt, dass die Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Die für das LSG zuständige oberste Naturschutzbehörde des Landes Brandenburg MUGV stellte mit Schreiben vom 13.02.2012 sowie ergänzend vom 09.11.2012 in Aussicht, die von der Gemeinde beantragten Flächen aus dem LSG ausgliedern zu wollen. Die vom Stellungnehmenden eingeschätzten Widersprüche teilte das MUGV nicht. Der übrige Freiraum bleibt in seiner Multifunktionalität erhalten, die Schutzzwecke des LSG werden nicht wesentlich berührt.	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
1, 56, 63	Dorfkirche, Friedhof und umgebende Verkehrsflächen	<p>Die Dorfkirche (Flurstück 53), der Friedhof und die umgebende historisch gepflasterte Fläche (Teil von 257), sowie die Allee davor (Zehlendorfer Damm Flurstück 218) müssten im LSG Parforceheide verbleiben. Die Allee sollte langfristig durch Neupflanzungen aufgewertet werden. Die Dorfkirche sei der Mittelpunkt in diesem Teilgebiet des LSG. Sie bilde mit den historischen Alleen „Zehlendorfer Damm“ und „Allee am Forsthaus“, dem Friedhof und dem umgebenden alten Baumbestand eine landschaftsprägende Einheit und sei der Anziehungspunkt für die Naherholung. Dieses einmalige und kulturhistorisch wertvolle Ensemble sei außerdem für Fledermäuse und Vögel, wie durch Gutachten nachgewiesen, von zentraler Bedeutung.</p> <p>Auf diesen Aspekt sei bei der Ausweisung des LSG besonderer Wert gelegt worden. Es bestünde daher kein Grund, dieses Ensemble aus dem LSG auszugliedern.</p>	<p>Die Ausgliederung dient der Überwindung des formalen Normenkonflikts zwischen der Schutzgebietsverordnung und der im Hinblick auf die alte Dorfkirche bestandssichernden Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan. Sie bedeutet keine erhebliche Beeinträchtigung der LSG-Schutzzwecke. Die Ausgliederung beschränkt sich auf einen geringen Teil des Landschaftsschutzgebiets, wertvolle Lebensräume sind nicht betroffen. Der wertvolle Altbaumbestand und die Waldflächen bleiben erhalten. Die Alleen, die Dorfkirche und der Friedhof werden in ihrem Bestand gesichert.</p>	N
1, 4, 25, 42, 56, 57, 63	WA 5	<p>Die bebauten Flurstücke 195 und 196 (WA5) müssten im LSG verbleiben. Diese Flurstücke lägen in der ansonsten unbebauten 2. Reihe des Zehlendorfer Dammes. Eine Veränderung des Status dieser Grundstücke wecke Begehrlichkeiten bei den Eigentümern der unbebauten zweite-Reihe-Grundstücken 190, 191, 192, 193 und 194 und werde langfristig zur weiteren Bebauung und Ausgliederung führen. Durch die erste Ausgliederung werde ein Präzedenzfall für eventuelle weitere Ausgliederungsabsichten der benachbarten Grundstücke geschaffen. Die Flurstücke 195 und 196 (WA5) sollten daher im LSG verbleiben und seien wie die Flurstücke 10 und 37 (WR), 18 und 25 (WA1) und 55 (WA2) an der Allee am Forsthaus mit Bestandssicherung zu behandeln.</p> <p>Viele Menschen nutzen den Weinberg als Erholungs- und Entspannungsort nutzen. Eine Stellungnehmende freut sich, dass dieses Gebiet tatsächlich auch als Lernort unter Anleitung genutzt werde. Aus Achtung der ökologischen, landeskulturellen und historischen Werte sollte unbedingt eine Bebauung verhindert und das Flurstück im LSG belassen werden. Wie sollte es sonst möglich sein, dem Nachwuchs, von dem Respekt und Besonnenheit im Umgang erwartet werde, diesen zu vermitteln, wenn man selbst nicht dazu in der Lage wäre.</p>	<p>Mit der Festsetzung der Flurstücke 195 und 196 (Zehlendorfer Damm 202 und 202a) als Allgemeines Wohngebiet (WA 5) wird dem seit Jahrzehnten an dieser Stelle vorhandenen Gebäudebestand Rechnung getragen. Er zählt planungsrechtlich zum Innenbereich (§ 34 BauGB). Dies stellt die Gemeinde auch in einer am 20.06.2013 mit DS-Nr. 044/13 beschlossenen <i>Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils</i> (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) klar.</p> <p>Bei den südlich angrenzenden, weiteren Grundstücken handelt es sich dagegen um „Grünfläche“ bzw. „Wald“. Diese werden im Bebauungsplan auch entsprechend festgesetzt. Eine bauliche Nutzung dieser Grün- und Waldflächen ist somit nicht möglich, weil das den im Bebauungsplan – und im FNP – festgelegten städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechen würde.</p> <p>Dieser städtebaulichen Begründung entspricht die Entscheidung, die das MUGV als zuständige oberste Naturschutzbehörde im Hinblick auf eine Ausgliederung aus dem LSG traf. Die Fläche ist seit der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts mit Wohngebäuden bebaut. Es erfolgt deshalb eine Bereinigung der Schutzgebietsgrenze.</p> <p>Die bauliche Nutzung anderer Flächen des LSG als derjenigen, die im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanung</p>	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>ausgegliedert werden, würde nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entsprechen, die im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan für das Alte Dorf niedergelegt sind. Die angesprochenen Begehrlichkeiten finden sowohl dadurch ihre Grenze, dass die potentiellen Flächen im LSG verbleiben und deren Ausgliederung weder beantragt oder beabsichtigt, noch vom MUGV in Aussicht gestellt worden ist. Sie finden ihre Grenzen auch dadurch, dass die Bauleitplanung einer baulichen Nutzung klar entgegenstehende Festsetzungen trifft und auch diese zuvor geändert werden müsste.</p> <p>Eine Behandlung der Flurstücke 195 und 196 wie die der genannten Flächen entlang Allee am Forsthaus ist nicht sinnvoll, da sich die baulichen und nutzungsstrukturellen Situationen deutlich unterscheiden. So handelt es sich an der Allee am Forsthaus um Außenbereich (§ 35 BauGB).</p>	
1, 56, 63	WA 5	<p>Auf den Flurstücken 181 und 190 sei im Gutachten eine beachtenswerte Fledermauspopulation nachgewiesen worden, weshalb eine Bebauung des Flurstücks 181 vom MUGV abgelehnt worden sei. Die Bewohner der Grundstücke 195 und 196 würden das reiche Fledermausaufkommen auch auf ihren Grundstücken kennen, die aber nicht untersucht worden sei. Somit seien die Strukturen der Grundstücke in 2. Reihe vom Zehlendorfer Damm für die Fledermausarten von besonderer Bedeutung. Die Flurstücke 195 und 196 (WA5) mit ihrer isoliert liegenden Bebauung sollten daher im LSG verbleiben.</p>	<p>Im Unterschied zu den Flurstücken 181 und 190 sind die Flurstücke 195 und 196 (Zehlendorfer Damm 202 und 202a) bereits seit der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts mit Wohngebäuden bebaut. Eine Ausgliederung aus dem LSG ist deshalb folgerichtig und beeinflusst nicht die vorhandenen Strukturen auf diesen und den benachbarten Grundstücken, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich gesichert werden.</p> <p>Eine zweite, ergänzende Untersuchung der Fledermausfauna 2013 hat im Übrigen ergeben, dass die Flächen zwar Teile des Lebensraums der vorgefundenen Fledermausarten sind, es konnten jedoch keine Quartiere auf den Flächen nachgewiesen werden. Die geplanten Nutzungen stehen damit auch der Qualität als Fledermaus-Lebensräume nicht entgegen.</p> <p>Unbenommen von der Ausgliederung aus dem LSG bleibt die Verpflichtung zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes.</p>	
3, 9.1-9.3, 9a, 55	WA 5	<p>Es gebe keinen zwingenden Grund, die Flächen im Nordosten des Plangebietes aus dem LSG auszugliedern. Anregung, dass analog zu den Grundstücken an der Allee am Forsthaus ebenfalls lediglich eine Bestandssicherung und eine kleinteilige, differenzierte Darstellung mit Grünflächen erfolgen sollten.</p>	<p>Eine Ausgliederung der Wohngrundstücke Zehlendorfer Damm 202 und 202a (Flurstücke 195 und 196) ist erforderlich, da sie bestandssichernd als Allgemeines Wohngebiet (WA 5) festgesetzt werden. Diese Grundstücke sollen auch weiterhin bebaubar sein. Unterbliebe die Ausgliederung,</p>	

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		So wäre eine Ausgliederung aus dem LSG überflüssig.	stände die Festsetzung im Widerspruch zu den Inhalten der Schutzgebietsverordnung. Die Grundstücke sind seit der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts mit Wohngebäuden bebaut, es erfolgt eine Bereinigung der Schutzgebietsgrenze. Eine Behandlung dieser Wohngrundstücke wie die Grundstücke entlang Allee am Forsthaus ist nicht sinnvoll, da sich die baulichen und nutzungsstrukturellen Situationen deutlich unterscheiden. So handelt es sich an der Allee am Forsthaus um Außenbereich (§ 35 BauGB), hier jedoch um Innenbereich (§ 34 BauGB).	
63	WA 5	Nicht nachvollziehbar erscheine die unterschiedliche Behandlung der Flurstücke 181 (Zehlendorfer Damm 200) und die beiden benachbarten bebauten Grundstück (Flurstücke 195 und 196). Ersteres solle im LSG verbleiben, die beiden anderen würden herausgenommen, die weiter südlich liegenden Grundstücke in gleicher Reihe verblieben ebenfalls im LSG. Dies scheine willkürlich und nicht nachvollziehbar.	Es gibt einen wesentlichen Unterschied zwischen den Flurstücken 195 und 196 auf der einen Seite und den Flurstücken 181, 190 bis 194, 221 und 229 auf der anderen Seite, der in der Stellungnahme selber genannt wird: Die Flurstücke 195 und 196 sind bebaut, und dies bereits seit der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts, während es sich bei den übrigen Flurstücken in 2. Reihe um unbebaute Wald- oder Grünflächen handelt. Außerdem zählen die Flurstücke 195 und 196 planungsrechtlich zum Innenbereich (§ 34 BauGB). Es ist deshalb nur folgerichtig, diese beiden Flurstücke aus dem LSG auszugliedern, um den resultierenden Normenkonflikt, der aus der dem Bestand entsprechenden Festsetzung als WA folgt, zu lösen und eine entsprechende Bereinigung der Schutzgebietsgrenze vorzunehmen.	N
1, 2, 63	Gärtnerei	Es gebe keinen zwingenden Grund, die Teilfläche auf dem Gelände der Gärtnerei aus dem LSG zu entlassen. Auf diesem Flurstücke befinde sich nur im vorderen Teil ein kleiner Parkplatz für 4 Pkw. Im hinteren sei wertvoller Altbaumbestand und gärtnerische Nutzung, die nicht im Widerspruch zur LSG-Verordnung stünde. Es handele sich um einen gärtnerischen Betrieb, bei dem eine Befreiung von Verboten der LSG-Verordnung möglich sei. Die Teilfläche sei als Puffer zum angrenzenden NSG unbedingt im LSG zu behalten.	Auf der Teilfläche der Gärtnerei, die aus dem LSG ausgegliedert werden soll, befinden sich neben versiegelten Stellplatzflächen auch das Verkaufsgewächshaus, überwiegend versiegelte Freiflächen für Ausstellungs- bzw. Verkaufszwecke und weitere Nebenanlagen. Diese Teilfläche soll auch weiterhin für die Gärtnerei baulich nutzbar bleiben. Ihr Verbleib im Schutzgebiet ist zur Sicherung des Schutzzweckes deshalb nicht erforderlich. Hier erfolgt mit der in Aussicht stehenden LSG-Ausgliederung eine Grenzanpassung im Sinne einer Korrektur. Die faktisch vorhandene Pufferfunktion der rückwärtig, nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegenen Fläche zum NSG wird dadurch nicht verändert.	N
75	Gärtnerei	Die Ausgliederung von Flurstück 260 der Gärtnerei (Parkplatz und Verkauf, gepflasterte Fläche) aus dem Landschafts-	Kenntnisnahme.	K

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		schutzgebiet werde begrüßt. Anregung, auch das Flurstück 261 (restliche Gärtnerei) aus dem Landschaftsschutzgebiet zu nehmen. Es träfe keiner der Punkte, die gemäß § 22 ein LSG ausmachen, zu. Die Gärtnerei habe außerdem mehr Nachteile als die Natur Vorteile. Es dürfte nicht einmal der Weg nach hinten gepflastert werden. Wöchentlich würden schwere Fahrzeuge über das Gelände nach hinten (LKW/Radlader) fahren, es würde gedüngt, Unkraut- bzw. Schädlinge bekämpft und 1-2 x jährlich der Boden bearbeitet (z.B. Fräsen). In der Grundstücksmitte (hinter Taubenhaus/Eiche) parkten auf einer sehr dicken Schicht Beton-Recycling Betriebs- und private Fahrzeuge. Es gäbe mehrere Kompost- und Reisig/Schnittguthaufen. Viele Eigenschaften stünden im Widerspruch zu den Festsetzungen des LSG. Die IHK Potsdam könne auch nicht nachvollziehen, wie aus dem Betrieb ein LSG geworden sei.	Die rückwärtige Teilfläche des Gärtnereigrundstücks Zehendorfer Damm 212a (rückwärtige Teilfläche von Flur 13, Flurstück 261) liegt weder im Geltungsbereich des Bebauungsplan- noch des parallelen LSG-Ausgliederungsverfahrens. Eine Hereinnahme dieser Teilfläche von Flurstück 261 in den Geltungsbereich ist auch nicht erforderlich, da die Festsetzungen im Plangebiet keinen städtebaulichen Regelungsbedarf auf diesem Flurstück auslösen.	K  N
2	Schutz des Grünzugs	Das LSG schütze einen Grünzug, der vom Weinberg im Osten über das Bäketal, die Allee am Forsthaus und die Ufer des Machnower Sees bis zur Schleuse und Teltowkanalauereiche. In der Region der wachsenden und sich immer weiter verdichtenden Gemeinden Teltow, Stahnsdorf und Kleinmachnow habe dieser landschaftlich abwechslungsreiche Grünzug eine besondere Bedeutung und einen hohen Naherholungswert für die Menschen der Region.	Der Schutzzweck des LSG ist der Verordnung vom 12. November 1997 zu entnehmen. Er ist dort sehr allgemein formuliert und bezieht sich nicht auf einen speziellen Grünzug. Der in der Stellungnahme beschriebene Grünzug und der Naherholungswert der Landschaft werden durch die Ausgliederung von einzelnen Flächen, die diesen Grünzug nur tangieren, aus dem LSG nicht beeinträchtigt. Für die innerhalb des LSG „Parforceheide“ liegenden Flächen des ehemaligen Gutshofes ist es Ziel des Bebauungsplanes, eine qualifizierte Grundlage für dessen Revitalisierung und denkmalgerechte Entwicklung zu schaffen. Mit der Überarbeitung der Bauleitplanung im Zeitraum 2011/12 konnte eine teilweise Erhaltung von Waldflächen und eine Festsetzung weiterer Teilflächen als Parkanlage ermöglicht werden. Dies trägt durchaus zum Naherholungswert bei und so kann eventuellen nachteiligen Auswirkungen auf angrenzende, im LSG verbleibende Flächen vorgebeugt werden.	N
2	Bodendenkmal	Durch die Ausgliederung erfolge eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodendenkmals des historischen Gutshofs.	Der Schutzzweck des LSG Parforceheide ist der Verordnung vom 12. November 1997, geändert durch Verordnung vom 03. März 2010 zu entnehmen. Danach gehört zwar der Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden Forst-, Park- und Alleenanlagen zum Schutzzweck des LSG, nicht jedoch der Erhalt von Bodendenkmalen. Die Ausgliederung von Teilflächen des	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			historischen Gutshofs aus dem LSG hat deshalb keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Schutz des Bodendenkmals.	
63, 73	ehem. Gutshof	Die auszugliedernde Fläche am alten Gutshof erfüllen eine wichtige Pufferaufgabe zum dahinter liegenden NSG und dem Bäke-Lauf, und sei ein Erlebnis- und, insbesondere für Kinder und Jugendliche, ein Lernort, zudem Lebensraum für unzählige Arten. Die Flächen am Alten Gutshof, im Bäketal und an der Kanalaue sollten vielmehr eine standortgerechte Pflege und zum Teil Wiederherstellung ihrer einst noch artenreicheren Ausstattung erhalten.	<p>Für die innerhalb des LSG „Parforceheide“ liegenden Flächen des ehemaligen Gutshofes ist es städtebauliches Ziel, eine qualifizierte Grundlage für dessen Revitalisierung und denkmalgerechte Entwicklung zu schaffen. Mit der Überarbeitung der Bauleitplanung im Zeitraum 2011/12 konnte eine teilweise Erhaltung von Waldflächen und eine Festsetzung weiterer Teilflächen als Parkanlage ermöglicht werden. So kann eventuellen Auswirkungen auf angrenzende, im LSG verbleibende Flächen vorgebeugt werden.</p> <p>Der Gutshof, die historische Keimzelle Kleinmachnows, stellt eine ehemals bebaute und jahrhundertlang intensiv genutzte Fläche am stark befahrenen Zehlendorfer Damm dar. Wie bodendenkmalpflegerische Sondierungen im Jahr 2012 ergaben, sind die in Aussicht genommenen Bauflächen unterhalb der oberirdisch sichtbaren Vegetation zumeist nach wie vor nahezu vollflächig versiegelt durch im Boden verbliebene Fundamente. Es handelt sich nicht um Naturflächen. Diese bereits baulich überformten Flächen werden aufgrund der bestehenden Vorbelastungen aus dem LSG ausgeglichen, auch um der Gemeinde die entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.</p> <p>Die Funktion als naturräumlicher Puffer ist insofern durch die baulichen Vorbelastungen eingeschränkt. Weit aus wertvolle Lebensräume sind die angrenzenden Waldflächen und die Bäkewiese, welche nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung sind. Die Planungen stehen im Übrigen der Funktion auch der Gutshof-Fläche als Erlebnis- und Lernort nicht entgegen.</p>	
74	Neue Gemeindekirche	Der geringen Anzahl Veranstaltungen pro Jahr der ev. Gemeinde, die wirklich einen größeren Raum erfordere, sollte dieses wertvolle Landschaftsschutzgebiet nicht geopfert werden	<p>Die ev. Kirchengemeinde hat den Bedarf für ein größeres Gebäude festgestellt. Dieser von der Kirchengemeinde festgestellte Bedarf ist von der planenden Gemeinde als verbindliche Vorgabe zu behandeln, er unterliegt also nicht der Abwägung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB kommt den öffentlich-rechtlichen Kirchen ein autonomes Bedarfsfeststellungsrecht zu.</p> <p>Das Landschaftsschutzgebiet hat gemäß seiner Verordnung</p>	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			eine Größe von rund 2.396 ha, die auszugliedernden Flächen liegen im Promillebereich.	
3, 5.1-5.29, 9.1-9.3, 9a, 23, 26, 44.1-44.1144a, 44b1-44b3, 44c, 44d, 44e, 44f, 52, 56, 60	Neue Gemeindekirche	<p>Eine Ausgliederung von Flächen für die Errichtung des neuen Gemeindezentrums wird abgelehnt, da ein solcher Eingriff den Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes widerspreche. Das LSG werde an seiner wertvollsten Stelle ausgehöhlt und im Kern zerstört. Alle Teile des historischen Gutshofes (Flurstück 51) müssten im LSG verbleiben.</p> <p>Auf den nur grob zusammengeschobenen Ruinenresten der zerstörten Gebäude habe sich ein geschlossener Baumbestand (ca. 60 Bäume) entwickelt. Dieser vermittele vom Zehendorfer Damm und von der Wiese im Gutshof den Eindruck einer Waldkante und sei somit landschaftsprägend für das LSG. Auch seien Fledermausquartiere gefunden worden.</p> <p>Für den Kirchenneubau mit 22 Stellplätzen werde eine in 70 Jahren gewachsene Natur und der seit über 50 Jahren heran gewachsene Baumbestand vernichtet und eine Ausgliederung aus diesem Grund abgelehnt.</p>	<p>Für die innerhalb des LSG „Parforceheide“ liegenden Flächen des ehemaligen Gutshofes ist es städtebauliches Ziel, eine qualifizierte Grundlage für dessen Revitalisierung und denkmalgerechte Entwicklung zu schaffen. Mit der Überarbeitung der Bauleitplanung im Zeitraum 2011/12 konnte eine teilweise Erhaltung von Waldflächen und eine Festsetzung weiterer Teilflächen als Parkanlage ermöglicht werden. So kann eventuellen Auswirkungen auf angrenzende, im LSG verbleibende Flächen vorgebeugt werden.</p> <p>Die neue ev. Gemeindekirche soll auf Flächen der ehemaligen Stallungen des Gutshofes ermöglicht werden, also in einem Bereich, der schon wesentlich durch frühere bauliche Nutzungen vorgeprägt ist. Von Baumfällungen werden die auf den Gebäuderümmern des Gutshofs sukzessiv entstandenen Gehölzstrukturen betroffen sein. Aufgrund der im Boden des Gutshofs verbliebenen Fundamente und des Trümmerschutts ist der Baumbestand sehr instabil. Der Wurzelbereich ist eingeschränkt, größere Bäume kippen aus statischen Gründen um. Der Bestand stellt aufgrund dessen ein Gefährdungspotenzial dar. Die notwendigen Baumfällungen werden entsprechend der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde ausgeglichen.</p> <p>Mit der im Vergleich zur Bauleitplanung Stand 2011 inzwischen reduzierten Flächeninanspruchnahme ist die Gemeinde, auch nach Einschätzung der obersten Naturschutzbehörde MUGV, dem geforderten schonenden Umgang mit dem LSG Parforceheide nachgekommen.</p> <p>Wie bodendenkmalpflegerische Sondierungen im Jahr 2012 ergaben, sind die in Aussicht genommenen Bauflächen unterhalb der oberirdisch sichtbaren Vegetation zumeist nach wie vor nahezu vollflächig versiegelt durch im Boden verbliebene Fundamente, Bodenplatten und Pflasterflächen. Diese bereits baulich überformten Bereiche werden aufgrund der bestehenden Vorbelastungen aus dem LSG ausgegliedert, auch um der Gemeinde die entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.</p> <p>Das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ hat gemäß seiner Verordnung eine Gesamtgröße von rund 2.396 ha, die</p>	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>auszugliedernden Flächen liegen mit ca. 1,7 ha im Promillebereich. Eine Aushöhlung oder Zerstörung des LSG in seinem Kern kann durch die Ausgliederung von Flächen, die bereits baulich genutzt werden bzw. die baulich vorgeprägt sind, daher nicht gesehen werden.</p> <p>Weiterhin hat eine zweite, ergänzende Untersuchung der Fledermausfauna 2013 ergeben, dass die Flächen zwar Teile des Lebensraums der vorgefundenen Fledermausarten sind, es konnten jedoch keine Quartiere auf den betroffenen Flächen gefunden werden. Die geplanten Nutzungen stehen der Qualität als Fledermaus-Lebensräume nicht entgegen.</p>	
56	Alte Hakeburg, ehem. Herrenhaus	Die Ruinen der Alten Hakeburg und des Gutshauses (Flurstücke 47, 48 u. 49) seien laut Fledermausgutachten besonders geschütztes Winterquartier von mehreren gefährdeten Fledermausarten. Diese Quartiere seien quasi nicht ersetzbar. Ein Wiederaufbau von Gutshauses und Burg mache nur Sinn mit einer entsprechenden Nutzung. Dadurch würde noch mehr Verkehr in dieses sensible Gebiet am Rande des NSG Bäketal gezogen werden. Die Herauslösung dieser Flurstücke aus dem LSG werde abgelehnt.	<p>Für die innerhalb des LSG „Parforceheide“ liegenden Flächen des ehemaligen Gutshofes ist es städtebauliches Ziel, eine qualifizierte Grundlage für dessen Revitalisierung und denkmalgerechte Entwicklung zu schaffen. Eine Ausgliederung aus dem LSG ist erforderlich, um diese Entwicklung zu ermöglichen.</p> <p>Eine zweite, ergänzende Untersuchung der Fledermausfauna 2013 hat ergeben, dass die Flächen zwar Teile des Lebensraums der vorgefundenen Fledermausarten sind. Es konnten jedoch keine Quartiere in den Ruinen der Alten Hakeburg und den Fundamenten des ehemaligen Herrenhauses nachgewiesen werden. Die geplanten Nutzungen stehen der Qualität als Fledermaus-Lebensräume damit nicht entgegen.</p>	N
26	Bäketal	Das Bäketal solle Naturlehrpfad und LSG bleiben.	Die Forderung wird zur Kenntnis genommen. Das Bäketal ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern grenzt südlich an den Geltungsbereich an.	K
37	Ausgleich für LSG-Ausgliederung	Für die Ausgliederung aus dem LSG seien nach Kenntnisstand des Stellungnehmenden keine Ausgleichsmaßnahmen geplant. Somit wären für den Natur- und Artenschutz negative Folgen zu erwarten.	Eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet stellt einen Verwaltungsvorgang dar, der vom MUGV als dem hier zuständigen Ministerium des Landes Brandenburg durchgeführt wird. Der Vorgang der Ausgliederung stellt noch keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden für Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, über den Bebauungsplan ausgewiesen.	N
70	Fauna	Frage, was mit den weiteren Tieren wäre, die sich im LSG aufhielten. Frage, ob es Untersuchungen gebe, was mit ihnen	Das Landschaftsschutzgebiet hat gemäß seiner Verordnung eine Größe von rund 2.396 ha, die auszugliedernden Flächen	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		passiere, wenn sich ihr Lebensbereich verringere.	liegen im Promillebereich. Es verbleiben ausreichende Lebensräume in der Umgebung der auszugliedernden Flächen. Im Übrigen verringert sich durch eine formale Ausgliederung noch nicht der Lebensbereich.	
35	Flora + Fauna	<p>Der für das alte Dorf vorgesehene Bebauungsplan bedrohe ein in seiner Ursprünglichkeit und Artenvielfalt einzigartiges Landschaftsschutzgebiet. Vielerlei selten gewordene Tier- und Pflanzenarten fänden in diesem Ökosystem einen geschützten Lebensraum: die Waldgebiete, die Feucht- und Trockenwiesen böten vielzähligen Vögeln, Insekten, Amphibien und Pflanzen Nahrung und Schutz.</p> <p>Diese einzelnen Landschaften, die in diesem LSG existierten, seien von ihrer jeweiligen Vielfalt abhängig. Wie in einem Mosaik übernehme jeder Baustein eine wichtige Rolle für das Ganze: der Frosch im Tümpel sei ebenso bedeutsam wie die Pilze auf der Wiese oder der Specht im Wald. Zahlreiche der hier ansässigen Tierarten seien sogar auf der Roten Liste gefährdeter Arten besonders schützenswert. Die Lebensräume vieler dieser Arten seien äußerst sensibel und störanfällig. Wenn die ersten Arten erst einmal verschwunden seien, ziehe dies den Ausfall anderer Arten bald nach sich, und zwar langfristig, wenn nicht endgültig, denn die Ressource Natur sei nicht unbegrenzt belastbar.</p> <p>Der jetzige Entwurf des Bebauungsplanes und die Argumente der Kirchengemeindevertreter suggerierten, dass ein Nebeneinander von Natur und Mensch möglich sei. Das sei aber in diesem Fall nicht zu haben, denn die Bebauung schließe den Erhalt des vorhandenen Artenreichtums aus. Glücklicherweise verfüge die Gemeinde Kleinmachnow über andere großflächige, kultivierte Waldgebiete im Ort, die einen großen Erholungswert darstellten und stark genutzt würden. Bannwald, Kiebitzberge und Buschgraben könnten aber nicht die reiche Artenvielfalt aufweisen wie das LSG, das nun zugunsten des Bauprojektes der neuen Kirche ausgewiesen werden solle.</p> <p>Auf diese einzigartige Landschaft sollte die Waldgemeinde, die sich die Nähe zur Natur auf die Fahnen geschrieben habe, besonders stolz sein und sie in ihrer Unberührtheit schützen und bewahren. Die Vielfalt und Ursprünglichkeit der Natur sei die Grundlage unseres Lebens. Der Preis, der für den Artenschwund zu zahlen ist, sie höher als der Preis, den die Kir-</p>	<p>Das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ hat gemäß seiner Verordnung eine Gesamtgröße von rund 2.396 ha, die auszugliedernden Flächen liegen mit ca. 1,7 ha im Promillebereich. Eine wesentliche Beeinträchtigung des LSG kann durch die Ausgliederung von Flächen, die bereits baulich genutzt werden bzw. die baulich vorgeprägt sind, daher nicht gesehen werden.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst nur einen Bruchteil des LSG und davon umfassen die Ausweisungen der neuen Gemeindegkirche nur eine Teilfläche des Geltungsbereichs. Die Fläche des Gutshofs ist durch die menschliche Gestaltung und Bebauung geprägt. Der Gutshof liegt zwischen dem stark befahrenen Zehlendorfer Damm und der naturnahen Bäckewiese mit der angrenzenden Bäke. Von den Ausweisungen des Bebauungsplans sind im Wesentlichen sukzessiv entstandener Gehölzaufwuchs betroffen, jedoch keine Waldgebiete oder Feucht- und Trockenwiesen. Wertvolle Biotop, geschützte Biotop oder wichtige Biotopkomplexe werden nicht überplant oder beeinträchtigt, Lebensräume bleiben erhalten. Aufgrund dessen wird im Bebauungsplan eingeschätzt, dass die Artenvielfalt des LSG nicht wesentlich oder nachhaltig betroffen ist. Ein Artenschwund im Landschaftsschutzgebiet ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.</p>	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		chengemeinde für ein anderes Baugrundstück zahlen müsste.		
<b>Achtung der historischen, ökologischen u. landeskulturellen Werte</b>				
4, 73	Werte achten	Die Einwendende ist in Kleinmachnow für die Arbeit mit Kindern und Jugendlichen an verschiedenen Schulen im Bereich Umwelt und Naturschutz beschäftigt. Um ihnen das Thema glaubwürdig zu vermitteln, halte sie es für ratsam, ehrlich sagen zu können, dass die jungen Menschen in einem Ort wohnen, der die historischen, ökologischen und landeskulturellen Werte achte, erhalte und pflege. Wenn sie sich die Änderungsabsichten im Bebauungsplan und der [LSG-] Änderungsverordnung anschau, erhalte sie jedoch eher den entgegengesetzten Eindruck. Auch wenn 80 % der Einwohner erst vor kurzer Zeit hier eingezogen seien, sollten sie Geschichtsbewusstsein aufbringen und Achtung vor naturkundlichen und historischen Werten der Gemeinde Kleinmachnow.	Neben den planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer ev. Gemeindekirche schafft der Bebauungsplan mittels entsprechender Festsetzungen auch die Voraussetzungen für (u.a.) eine verbesserte Zugänglichkeit des Machnower Sees einschließlich schrittweiser Schaffung öffentlicher Grünflächen am Seeufer, den dauerhaften Erhalt von Wald- und Freiflächen und die Sicherung wertvoller Einzelbäume. In Bezug auf den ehem. Gutshof werden mit den Planausweisungen die historischen, ökologischen und landeskulturellen Werte ebenfalls beachtet. Die Festsetzungen sichern, dass sich die geplante Bebauung in das Gutshofensemble unter Wahrung der historischen Bezüge einfügen wird. Dazu erfolgten Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden. Die wertvollen ökologischen Bezüge des Naturraums sind von den Planvorhaben nicht betroffen.	V
<b>Entwicklung und Bebauung im Plangebiet allgemein</b>				
1	Versiegelung + Bebauung	Da sich das Plangebiet in Randlage des Ortes mit einer großen Strukturvielfalt, das für Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und Naturausstattung gleichermaßen von großem Wert sei, befinde, führe jeder Eingriff durch Bebauung und Versiegelung zur Beeinträchtigung des Schutzgutes.	Der Bebauungsplan sichert in weiten Teilen des Gebietes den ortsbildprägenden Bestand an Grünflächen und Wald. Die Planausweisungen betreffen ansonsten fast ausschließlich bereits bebaute oder ohne Bebauungsplan bebaubare Grundstücke bzw. den durch Überreste früherer Bauungen und Versiegelungen vorbelasteten Gutshof. Für die ermittelten Eingriffe werden Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen, um die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter so gering wie möglich zu halten bzw. auszugleichen.	N
9.1-9.3, 9.a, 26, 63	Weitere Bebauung und Bauflächen	Mit der Umsetzung des B-Plans sei eine Wohnbauverdichtung in dem landschaftsgeschützten, ökologisch sensiblen Gebiet um das Alte Dorf beabsichtigt, welche aus landschaftsplanerischer Sicht strikt abgelehnt werde. Es werde strikt abgelehnt, dass weitere Flächen, wie an der Allee am Forsthaus, auf der Ostseite des Zehlendorfer Damms, und die Fläche des ehemaligen Gilly'schen Schlosses zur Bebauung freigegeben würden. Die vorhandenen le-	Der Bebauungsplan zielt mit seinen Festsetzungen fast ausschließlich auf die Sicherung des Bestandes. Die Anregung ist insoweit berücksichtigt. Entlang der Allee am Forsthaus werden keine neuen Bebauungsmöglichkeiten geschaffen, sondern lediglich die vorhandenen Wohngebäude und die zulässige Errichtung von nicht zu dauerhaftem Wohnen bestimmten Gartenlauben gesichert.	V, N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		galen Häuser am Zehlendorfer Damm und an der Allee am Forsthaus sollten Bestandschutz haben. Hier im Außenbereich sollten aber keine Bebauungsflächen und Parkplatzflächen offiziell über einen B-Plan angeboten werden.	Gleiches gilt für die Grundstücke östlich Zehlendorfer Damm. Dort befindliche, noch unbebaute Grundstücke in 1. Reihe zählen planungsrechtlich zum sog. Innenbereich gemäß § 34 BauGB und wären auch ohne Bebauungsplan bebaubar. Erst mit dem Bebauungsplan wird allerdings abgesichert, dass die künftige Gestaltung dortiger Gebäude dem historischen Umfeld gemäß erfolgen muss. Bisher gab es keine solchen Vorgaben für Neu- bzw. Umbauten. Weitere Grundstücke werden dort nicht für eine Bebauung freigegeben. Eine Nachverdichtung erfolgt somit nicht, vielmehr bleiben zusätzliche Wohnnutzungen nur auf den Grundstücken möglich, die schon bisher für Wohnzwecke nutzbar waren, weil sie planungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen sind. Für die Flächen des ehemaligen Gutshofes ist es ein wichtiges städtebauliches Ziel, eine qualifizierte Grundlage für dessen Revitalisierung und denkmalgerechte Entwicklung zu schaffen. Dies betrifft bereits baulich vorgeprägte Flächen und ehemalige Gebäudestandorte. Für diese Neuausweisungen sind in moderatem Umfang auch Stellplatzflächen festzusetzen. Diese sind durchgehend entlang bzw. nahe Zehlendorfer Damm angeordnet, um erhebliche Veränderungen des alten Dorfes zu vermeiden.	
63	Weitere Bebauung	Insgesamt entstände der Eindruck, dass durch diesen B-Plan für das Alte Dorf langfristig weitere Bebauungen vorbereitet werden sollten.	Der Eindruck ist unbegründet. Der Bebauungsplan gibt exakt den Rahmen für mögliche Neubebauungen vor. Weitere Bebauung werden nicht vorbereitet.	N
33, 44.1-44.11, 44a, 44b1-44b3, 44e, 44f, 49, 56, 57	Erholungsfunktion, Erholungsflächen	Die im Gebiet des BP-007 liegenden Flächen des LSG Parforceheide seien ein zentraler Bestandteil eines Erholungsraumes im Schnittpunkt der drei sich immer mehr verdichtenden Orte Kleinmachnow, Stahnsdorf und Teltow. Ihr Erholungswert für die immer noch wachsende Bevölkerung dieser drei Gemeinden und der südlichen Berliner Stadtbezirke könne nicht hoch genug eingeschätzt werden. Die im B-Plan konzipierten Nutzungskategorien und Bebauungsmöglichkeiten würden die Erholungsfunktion des Gebietes beeinträchtigen, wichtige Erholungs- und Freizeitflächen würden verloren gehen. Eine der letzten noch vorhandenen Grünzonen Kleinmachnows ginge unwiederbringlich verloren; der Erholungswert des betroffenen Gebietes werde erheblich leiden; die Ortsrandlage, die Nähe zu den Kommunen Teltow und Stahnsdorf wür-	Neben den planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer ev. Gemeindekirche schafft der Bebauungsplan mittels entsprechender Festsetzungen auch die Voraussetzungen für (u.a.) eine verbesserte Zugänglichkeit des Machnower Sees einschließlich schrittweiser Schaffung öffentlicher Grünflächen am Seeufer, den dauerhaften Erhalt von Wald- und Freiflächen und die Sicherung wertvoller Einzelbäume. Festsetzungen zur Art und zum Maß künftiger Bebauung beschränken sich sonst, vom Standort der neuen Gemeindekirche abgesehen, auf bereits bebaute und bewohnte private Grundstücke. Diese stehen für die allgemeine Erholung nicht zur Verfügung. Mit dem Bebauungsplan erfolgt damit eine Sicherung und Aufwertung der Erholungsfunktion. Er wird die	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		den erheblichen Verkehr nach sich ziehen.	Grundlage für eine großflächige Sicherung, Entwicklung und Aufwertung von öffentlichen Grünflächen bilden, z.B. im Bereich des Seeufers, für den überwiegenden Teil des Gutshofgeländes und den rückwärtigen Teil des Grundstücks Zehlendorfer Damm 200. Die vorhandenen Erholungs- und Freizeitfunktionen im Gebiet werden somit noch erweitert. Die neu geplanten Gemeinbedarfs-Nutzungen auf dem Gutshofgelände und dem Grundstück Zehlendorfer Damm 200 liegen unmittelbar am Zehlendorfer Damm, der als Hauptverkehrsstraße den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann. Grünzonen und Erholungsnutzung werden dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt.	
33, 71	Naturhaushalt und Naturschutz	Die im B-Plan konzipierten Nutzungskategorien und Bebauungsmöglichkeiten hätten gravierende negative Auswirkungen auf alle Potenziale des Naturhaushalts (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild). Der wertvolle Bestand von Pflanzen und Tieren des Naturschutzgebietes werde vernichtet.	Die Auswirkungen der Planausweisungen wurden im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Zur Vermeidung und Minderung erheblicher Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter werden Maßnahmen ausgewiesen, ebenso für den Ausgleich der nicht zu vermeidenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Insgesamt können mit der Durchführung der Maßnahmen die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen ausgeglichen werden. Das Naturschutzgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und ist von den Planausweisungen nicht betroffen.	N
72	Eingriffe	Als Lehrerin an der Maxim-Gorki-Gesamtschule sei ihre tägliche Arbeit, den Schülerinnen und Schülern Verantwortung für ihre natürliche Umwelt beizubringen und möglichst zu erhalten. Der Bebauungsplan hätte zu starke Eingriffe (Bäume fällen, Großveranstaltungen voller Raumnahme) zur Folge.	Mit den Planausweisungen werden die historischen, ökologischen und landeskulturellen Werte beachtet. Die geplante Bebauung fügt sich in das Gutshofensemble unter Wahrung der historischen Bezüge ein. Dafür wurden Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt. Die wertvollen ökologischen Bezüge des Naturraums sind von den Planvorhaben nicht betroffen. Alle wertvollen Grünflächen werden erhalten, da sie nicht im Bereich der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen liegen. Der sukzessiv entstandene Gehölzbestand im Gutshof gründet auf im Boden befindlichen Fundamenten und ist instabil. Die wertvollen Altgehölze werden durch Planfestsetzungen vollständig gesichert.	
53	Umfeld alte Dorfkirche	Das Umfeld um das Juwel Dorfkirche im Bäke-Auental dürfe nicht angetastet werden.	Mit dem Bebauungsplan werden lediglich Flächen überplant, die bereits baulich vorgeprägt sind. Dies betrifft vor allem das durch Bebauung und Versiegelung vorgeprägte Gutshofgelände. Es ist ein wichtiges städtebauliches Ziel, eine qualifi-	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			zierte Grundlage für dessen Revitalisierung und denkmalgerechte Entwicklung des Gutshofs zu schaffen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Entwicklung nur in einem moderaten, mit der Umgebung harmonisierenden Rahmen erfolgt und die historische Dorfkirche die Dominante bleibt. Darüber hinaus wird jede Neubebauung aufgrund der hohen Sensibilität des Standorts eng mit den Denkmalbehörden abzustimmen sein. Die Denkmalbehörden werden ihr erforderliches Einvernehmen nur zu Lösungen geben, die das Baudenkmal alte Dorfkirche unbeeinträchtigt lassen.	
63	Neuplanung erforderlich	Der vorliegende B-Plan-Entwurf werde aus Gründen des Landschaftsschutzes strikt abgelehnt. Aufgrund der zahlreichen Einwendungen gegen den vorliegenden B-Plan-Entwurf und die zugrunde liegenden Untersuchungen, insbesondere bezüglich des Umweltberichts (v. a. zu den streng geschützten Fledermauspopulationen), der Überbauung des historischen Gutshofes, der Parkplatzproblematik und den zu erwartenden Lärmbelastungen werde eine Neuplanung unter Berücksichtigung der eingewendeten Aspekte gefordert.	Die Auswirkungen der Planausweisungen wurden im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Zur Vermeidung und Minderung erheblicher Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter wurden Maßnahmen ausgewiesen, ebenso für die nicht zu vermeidenden Auswirkungen. Diese werden als ausreichend erachtet, um die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt zu kompensieren. Auch die Eingriffe in das LSG wurden beachtet und ein Antrag auf Ausgliederung von Einzelflächen gestellt. Die Fledermauskartierung wurde aktualisiert und ergab neue Erkenntnisse. Danach sind zwar Quartierpotenziale im Gebiet vorhanden, tatsächlich genutzte Quartiere konnten jedoch nicht nachgewiesen werden. Der Gutshof wird nicht überbaut, sondern nur teilweise, orientiert am Umfang der früheren Bebauung wiederhergestellt. Die Frage der Stellplätze für die geplanten Nutzungen ist geklärt. Der Bebauungsplan setzt sowohl die Zahl der notwendigen Stellplätze für diese Nutzungen fest als auch Flächen, auf denen die Stellplätze städtebaulich verträglich anzuordnen sind. Zur Frage des Immissionsschutzes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt werden.	N
<b>Entwicklung und Bebauung der ehemaligen Gutshof-Flächen</b>				
1, 2	Auswirkungen Mikroklima	Die noch unbebauten Flächen im Plangebiet besäßen eine positive Wirkung auf das belastete Mikroklima im Siedlungsbereich. Sie seien durch einen abgedämpften Tagesgang von Temperatur und Luftfeuchte sowie ausgleichende Frischluftproduktion und Staubfilterwirkung geprägt. Dieses positiv wirkende Mikroklima verschlechtere sich bei Wegfall der Wald-	Mit der Umsetzung der Planungen für den Gutshof wird eine geringfügige Verschlechterung des Mikroklimas verbunden sein. Die klimatisch wertvollen Strukturen (Wald- und Gehölzflächen der Parforceheide, Grün- und Gartenland, Wiesen und Gewässer sowie Altbäume) sind im Umfeld in großem Umfang vorhanden und vom Vorhaben nicht betroffen. Wei-	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		kante am Zehlendorfer Damm bzw. von erheblichem Baumbestand und durch teilweise Versiegelung des Gutshofes (Anlage von Parkplatzflächen etc.) zumindest für das neue kirchliche Gemeindezentrum und im alten Dorf.	terhin sind Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Bäume vorgesehen. Die Auswirkungen auf das Mikroklima werden daher als nicht erheblich eingeschätzt und die vorgesehenen Maßnahmen als ausreichend erachtet. Eine zusätzliche Versiegelung von Flächen im Bereich des Gutshofs erfolgt nicht, da die dortigen Flächen bereits durch die Fundamente und Pflasterungen der historischen Bebauung versiegelt sind.	
4	Bebauung	Die Fläche des alten Gutshofs sollte geachtet, erhalten und gepflegt werden. Sie erfülle wichtige Pufferaufgaben zum dahinterliegenden Bäckelauf, sei Erlebnisort und Lernort, historisch äußerst interessant, enthalte zahlreiche wertvolle Bäume, die auf Privatgrundstücken einen sehr hohen Schutzwert genießen, und sei Lebensraum für unzählige Arten. Bildung und Erziehung funktioniere ganzheitlich. Der Schritt von der zweifelhaften Beschädigung, ja sogar Fällung eines Baumes oder sogar mehrerer oder von der Vernichtung von Lebensräume bis zur Belästigung oder Schädigung jüngerer Kinder, älterer Menschen oder zu aggressivem Verhalten am Arbeitsplatz oder in der Familie sei recht klein. Frage, ob dies Ziel der kommunalen Planung sein solle.	Der Gutshof stellt eine ehemals bebaute und intensiv genutzte, seit Jahrzehnten brachliegende Fläche am stark befahrenen Zehlendorfer Damm dar. Die Funktion als naturräumlicher Puffer ist insofern eingeschränkt. Auch für die Erholungsnutzung oder Lernort sind die Flächen von nur untergeordneter Bedeutung. Der sukzessiv entstandene Gehölzbestand auf den Flächen des Gutshofes gründet auf den Fundamenten der Gebäude und ist instabil. Die wertvollen Altgehölze werden durch Festsetzungen gesichert. Mit dem Kirchenneubau erfolgt keine Zerstörung der Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen, da deren Lebensräume weitaus größer sind als die Planungsausweisungen. Die Planungen stehen der Funktion der Gutshoffläche als Erlebnis- und Lernort auch nicht entgegen. Die Behauptung, von der hier in Rede stehenden städtebaulichen Planung, die das Ziel einer Ortsentwicklung an historischer Stelle verfolgt, sei es nur ein „recht kleiner Schritt“ zu aggressivem Fehlverhalten in Familie und Beruf, wird als leichtfertig zurückgewiesen.	Z
8.1-8.18	Außenbereich	Der gültige FNP weise die Fläche für den Kirchenneubau als Außenbereich aus. Deshalb sollte hier nicht gebaut werden.	Der Flächennutzungsplan unterscheidet in seinen Darstellungen nicht zwischen Innen- oder Außenbereich, er stellt die kommunale Zielstellung für die künftige Nutzung von Flächen dar. Im Hinblick auf die hier in Rede stehende Bauleitplanung erfolgt im Parallelverfahren eine Änderung des FNP, der die Fläche für den Kirchenneubau künftig als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ darstellen wird. Der FNP steht entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan damit nicht mehr entgegen.	N
24, 59	Wiederaufbau Gutshof, neue Gemeindekirche	Bisher sei eine Bebauung im Alten Dorfkern für alle Baufirmen aus Gründen des Landschaftsschutzes etc. Tabu gewesen. Leider strebe die ev. Kirche schon ziemlich lange und sehr	Die ev. Kirchengemeinde plant keinen Neubau auf dem alten Dorfplatz, sondern eine Bebauung der Flächen der ehemaligen Stallungen des Gutshofes. Der Bebauungsplan ermög-	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		hartnäckig einen Neubau auf dem Alten Dorfplatz an. Der Einwendende habe noch die Hoffnung, dass die Gemeinde in Zukunft finanziell in der Lage sein werde, eventuell das Gutshaus samt Remise, Taubenschlag und Alter Hakeburg wieder aufzubauen. Ein Neubau auf dem Gelände werde abgelehnt. Durch die Teilbebauung der Fläche sei eine spätere Wiederherstellung des Gutshofes mit dem seinerzeit zugehörigen Park/Garten nicht mehr möglich und eine Restaurierung somit für die Zukunft und die Nachkommen ausgeschlossen.	licht durch seine Festsetzungen neben dem Neubau einer ev. Gemeindekirche gerade auch die Rekonstruktion weiterer Gebäude des ehemaligen Gutshofs, wie in der Stellungnahme angeregt. So sind für die Standorte von Herrenhaus und Alter Hakeburg entsprechende Baufenster festgesetzt. Der Wiederaufbau weiterer Gebäude des Gutshofes wird durch die Errichtung einer neuen Gemeindekirche am Standort der ehemaligen Stallungen nicht berührt. Die übrigen Flächen des ehemaligen Gutshofs werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage „Gutshof“ festgesetzt, was die Rekonstruktion der Gutshof-Freifläche ermöglicht. Die mögliche Überschreitung der hofseitigen Gebäudekante durch den Kirchenneubau steht dem nicht grundsätzlich entgegen. Im Übrigen wird jedes Gebäude auf dem Gelände des ehemaligen Gutshofs überwiegend ein Neubau sein, da oberirdisch kaum noch bauliche Reste der ursprünglichen Bebauung vorhanden sind.	
25	Wiederaufbau Gutshof	Es werde grundsätzlich begrüßt, dass der 1992 begonnene Landschaftsplan nach 20 Jahren Stillstand weiter geführt wird und das ganze Gebiet baurechtlich definiert werde. Dabei habe der weitgehende Erhalt der Kubatur des alten Gutshofes einen hohen Stellenwert. Mit den vorgelegten Plänen würde die Wiedererrichtung von Herrenhaus und Wirtschaftsgebäuden ermöglicht. Dies werde begrüßt. Das Planverfahren endlich zu einem guten Ende zu bringen und damit auch eine Perspektive für das Ensemble des ehemaligen Gutshofes zu schaffen, liege im Interesse der Kleinmachnower Bevölkerung. Es sei einer der wenigen, wenn nicht der einzige Identifikationsort für Kleinmachnow.	Kenntnisnahme.	K
38, 74	Rekonstruktion ermöglichen	Die Möglichkeit, die im Krieg zerstörte Gutshofanlage zu rekonstruieren solle erhalten bleiben bzw. möglichst realisiert werden. Dies solle auch aus Gründen der Wiedergutmachung von Unrecht ermöglicht werden. Die kriegszerstörten Ruinen der Kleinmachnower Herrenhausarchitektur seien erst 1954 rabiät durch die DDR-Behörden beseitigt worden. Das Herrenhaus und die damals durchaus noch renovierbare Alte Hakeburg und das Schloss wurden nicht wiederhergestellt, wohl auch aus Abneigung gegenüber der preußischen Vergangenheit.	Der Bebauungsplan ermöglicht eine Rekonstruktion von Herrenhaus, Alter Hakeburg und einem Teil der straßenbegleitenden Bebauung (ehemalige Stallungen).	V

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		Gegen den Abriss der im Mauerwerk noch erhaltenen Alten Hakeburg hätte es 1954 vergebliche Proteste von Heimatfreunden, Lokalpatrioten und Architekturhistorikern gegeben.		
26, 48	Wiedererrichtung ohne Änderungen	Das alte Dorf sollte auf den alten Grundmauern mit den bekannten Gebäuden ohne äußerliche Veränderung wieder aufgebaut werden. Es sollten keine großen Gebäude errichtet werden: Grundriss und Gebäudehöhe seien durch die früheren Gebäude vorgegeben. Mit einer Bebauung, die nicht dem ursprünglichen Zweck entspreche, werde für die Zukunft ein Erleben bzw. ein Wiederaufbau des Schlosses Kleinmachnow unmöglich sein.	Eine Rekonstruktion des zerstörten Gutshofes und weiterer Gebäude des alten Dorfes würde eine rein museale Nutzung dieses Geländes bedeuten, da an dieser Stelle beispielsweise keine Scheunen oder Ställe mehr benötigt werden. Dies ist jedoch nicht beabsichtigt. Die Gemeinde strebt stattdessen eine Wiederbelebung der historischen Keimzelle Kleinmachnows an mit Nutzungen, die heutigen Bedürfnissen entsprechen und der Allgemeinheit zu Gute kommen. Dies kann gegebenenfalls Abstriche an die historischen Kubaturen erfordern, damit eine zeitgemäße Nutzung entsprechend der heutigen Anforderungen möglich ist. Aufgrund der hohen Sensibilität des Gutshofgeländes, das zum Denkmal mit Gebietscharakter „Historischer Dorfkern“ gehört, wird für jede Bebauung im Einzelfall das Einvernehmen der Denkmalbehörden erforderlich sein.	N
26	Industrialisierung	Es sollte keine Industrialisierung des Gutshofs erfolgen.	Eine Industrialisierung des Gutshofgeländes ist nicht vorgesehen und wird auch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ermöglicht. Dieser setzt die Flächen ausschließlich als öffentliche Grünflächen und Flächen für den Gemeinbedarf fest, also Nutzungen, die der Allgemeinheit dienen.	V
38	Kirchenneubau	Der gewünschte Neubau eines kirchlichen Gemeindehauses im "Alten Dorf" von Kleinmachnow werde als Erhalt und Rückgewinnung eines bedeutsamen historischen Ensembles beurteilt.	Kenntnisnahme.	K
38	Kubatur	Die Zulassung von Bauten, die sich nicht an den architekturgeschichtlich festgestellten Rahmen mit seiner historischen Kubatur usw. halten, werde abgelehnt. Eine offenbar beabsichtigte Überschreitung der Kubatur wäre ein Verstoß gegen die gesetzlich vorgeschriebene Berücksichtigung eines geschichtlichen Ortsbildes und eines erhaltenswerten Ensembles. Das bedeute, die äußere Bauhülle von Neubauten habe sich im Sinne von Wiederherstellung an die historischen Grundrisslinien, Baumassen, Trauf- und Firsthöhen, Dachformen, Materialien usw. zu halten. Das sei in der Bauleitplanung	Der Bebauungsplan ermöglicht zwar eine exakte Aufnahme der historischen Kubaturen durch eine Neubebauung im Bereich von Stallungen, Herrenhaus und Alter Hakeburg, verlangt aber nicht zwingend die exakte Wiederherstellung des historischen Baukörpers. Die Gemeinde strebt eine Wiederbelebung der historischen Keimzelle Kleinmachnows an mit Nutzungen, die heutigen Bedürfnissen entsprechen und der Allgemeinheit zu Gute kommen. Dies kann gegebenenfalls Abstriche an die historischen Kubaturen erfordern, damit eine zeitgemäße Nutzung	N, V

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		<p>festzusetzen: So müsse beispielsweise eine Baulinie gem. § 23(2) BauNutzungsverordnung (BauNVO) auf der historischen Baufläche festgesetzt werden, die zwingend vollständig ausgefüllt werden müsse.</p> <p>Weitere Festsetzungen gem. § 16 ff. BauNVO müssten das Bauvolumen bestimmen. Nur wenn diese strengen Maßstäbe eingehalten würden, könnte der 2. Entwurf des Bebauungsplanes KLM-BP-007 befürwortet werden. Nur dann könne das "Alte Dorf" von Kleinmachnow zu neuem Leben erweckt und neuen Nutzungen (z.B. kirchliches Gemeindehaus) zugeführt werden.</p> <p>Begründung: Das ehemalige Gutsensemble um die über 400 Jahre alte gotische Dorfkirche sei von den international bedeutenden Architekten David Gilly (1796/1803) und Bodo Ebhardt (1907) geschaffen worden. Beide hätten Alt-Kleinmachnow als ein Freilichtmuseum der Architekturgeschichte hinterlassen: Bauten, Ruinen und Fundamente zerstörter Gebäude sowie Parkfragmente und Landschaft aus vier Jahrhunderten. Hervorzuheben seien die barocken Ursprünge des Gutsarkes. Mit der faszinierenden Geschichte von Alt-Kleinmachnow werde die kunsthistorisch wichtige Architekturepoche der brandenburgisch-preußischen Landsitze belegt. Deren Überbleibsel seien dringend zu sichern, zu dokumentieren, unter Schutz zu stellen und wenn möglich wiederherzustellen.</p>	<p>entsprechend der heutigen Anforderungen möglich ist. Aufgrund der hohen Sensibilität des Gutshofgeländes, das zum Denkmal mit Gebietscharakter „Historischer Dorfkern“ gehört, wird für jede Bebauung im Einzelfall das Einvernehmen der Denkmalbehörden erforderlich sein.</p> <p>Da der Aufnahme der historischen Baufluchten zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine besondere städtebauliche Bedeutung beigemessen wird, werden zum Zehlandorfer Damm und in Richtung alter Dorfkirche Baulinien festgesetzt, so dass diese Baufluchten zwingend aufgenommen werden müssen. Die Baufelder werden ansonsten nur durch Baugrenzen gebildet. Diese Festsetzungen erfolgten in Abstimmung mit den Denkmalbehörden, die im Rahmen der Beteiligungen auch darauf hinwiesen, dass sie bei der Vorbereitung und Konzeption von konkreten Bauvorhaben einzubeziehen sind.</p> <p>Grundsätzliche Bedenken gegen den Bebauungsplan und die Festsetzungen für den ehemaligen Gutshof wurden von Seiten der Denkmalbehörden nicht erhoben.</p>	
44f, 63	Gefahr weitere Bebauung	<p>Für das Gelände des Gutshofes selbst werde befürchtet, dass zukünftig versucht werde, weitere Grundstücke aus dem LSG herauszunehmen. Vgl. hierzu Absatz 4 Seite 1 der Begründung zum B-Plan: <i>Insbesondere soll mit dem Bebauungsplan aber eine qualifizierte Grundlage für die Revitalisierung und denkmalgerechte Entwicklung des ehemaligen Gutshofes geschaffen werden.</i> Diesem Ziel werde widersprochen. Eine Bebauung und Revitalisierung des Gutshofes werde aus Gründen des Landschafts- und Denkmalschutzes abgelehnt. Auch im städtebaulichen Wettbewerb sei eine weitere Bebauung bereits aufgezeigt worden.</p>	<p>Eine Ausgliederung weiterer Flächen aus dem LSG ist weder beantragt und beabsichtigt noch in Aussicht gestellt worden. Eine bauliche Nutzung ist damit durch die LSG-Verordnung ausgeschlossen.</p> <p>Die Bebauung des Gutshofgeländes ist nur in den Grenzen möglich, die im Bebauungsplan vorgegeben sind. Dies umfasst neben dem Standort für die neue Gemeindekirche lediglich die Alte Hakeburg, die in den vergangenen Jahrzehnten bereits freigelegt wurde, und den Standort des ehemaligen Herrenhauses, dem eine besondere Bedeutung für die Rückgewinnung des baulichen Ensembles der ehemaligen Gutshofbebauung beigemessen wird. Eine darüber hinausgehende Bebauung, wie im städtebaulichen Wettbewerb 2008 noch angedacht, bleibt ausgeschlossen.</p>	V
45	Keine Kirche	Der Neubau eines ev. "kirchlichen Zentrums Kleinmachnow"	Die ev. Kirchengemeinde hat den Bedarf für ein neues Kir-	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		auf einem Teilbereich des alten Gutshofs (LSG) werde abgelehnt.	<p>chengebäude angemeldet. Schon in einem frühen Stadium der Bauleitplanung waren mögliche alternative Varianten zur Realisierung einer ev. Gemeindekirche untersucht worden. Nachdem der zunächst gewählte Standort im Alten Dorf – Flur 13, Flst. 52, westlich der alten Dorfkirche – Anfang 2012 keine Zustimmung bei den Naturschutzbehörden gefunden hatte und jetzt als „Wald“ erhalten und festgesetzt wird, gab die Kirchengemeinde eine vergleichende Standortuntersuchung in Auftrag, mit der erneut nach einem geeigneten Grundstück gesucht werden sollte. Diese Untersuchung wurde mehrfach auch mit Mitgliedern der Gemeindevertretung Kleinmachnow diskutiert.</p> <p>Es kristallisierte sich bald heraus, dass von den verschiedenen denkbaren Standorten tatsächlich nur zwei für eine neue ev. Gemeindekirche sowohl geeignet als auch verfügbar sind. Der neben dem „Alten Dorf“ noch geeignete und verfügbare Standort, das bereits für kirchliche Zwecke genutzte Grundstück „Jägerstieg 2“, steht ebenfalls unter Denkmalschutz. Es ist aus kommunaler Sicht vor allem wegen seiner Lage im innerörtlichen Grünzug „Bannwald“ sowie inmitten eines Wohngebietes nicht für eine erweiterte Nutzung geeignet. Insbesondere müsste hier – anders als an dem durch die Landesstraße Zehlendorfer Damm gut erschlossenen Standort „Altes Dorf“ – der gesamte Zu-/ Abfahrtsverkehr vollständig über Anwohnerstraßen geführt werden. Die erforderlichen Stellplatzflächen wären inmitten von Wohngebieten anzuordnen.</p> <p>Die ev. Kirchengemeinde hat insoweit keine tatsächlich nutzbaren und ihr angebotenen Alternativstandorte abgelehnt. Sie trat vielmehr auf Grund fehlender anderer Möglichkeiten mit der Bitte an die Gemeinde heran, am Standort „Altes Dorf“ Planungsrecht für den rasch steigenden kirchlichen Bedarf zu schaffen.</p>	
47	Freiflächen	Die Ev. Kirchengemeinde stelle sich vor, dass das Areal des ehemaligen Gutshofes eine gärtnerische Gestaltung erfahren könnte. Wünschenswert wäre die Herrichtung der Freifläche des ehemaligen Wirtschaftshofs (wenige Wege, begehbare Ruinen, Bänke, zum Verweilen einladen).	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt die Hoffläche des ehemaligen Gutes als öffentliche Grünfläche fest. Diese Festsetzung unterstützt die Vorstellungen der Kirchengemeinde von einer gärtnerischen Gestaltung. Wie die Gestaltung genau erfolgen soll,	K, V

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Aussagen zur hierfür erforderlichen Freiflächengestaltungsplanung wurden aber in einen parallel zur Bauleitplanung zwischen Kirchengemeinde und Kommune ausgehandelten Städtebaulichen Vertrag aufgenommen.	
54	Bebauung nur als Ensemble	Der Kirchenneubau sei ein erheblicher Eingriff in den Bereich Bäketal; eine Bebauung sollte aber durchaus erfolgen, jedoch im Ensemble-Schutz.	Das Bäketal ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern grenzt südlich an den Geltungsbereich an. Als Fläche für einen Kirchenneubau wurde ein baulich vorbelasteter, verkehrlich gut erschlossener Standort ausgewählt. Es erfolgt weder ein direkter Eingriff durch den Kirchenneubau, noch hat der Kirchenneubau Auswirkungen, die bis in das Bäketal reichen. Der Wunsch nach einer grundsätzlichen Bebauung wird zur Kenntnis genommen. Der Historische Dorfkern steht als „Denkmal mit Gebietscharakter“ unter Schutz. Im Rahmen Umsetzung des Planungsrechts werden deshalb die Belange des Denkmalschutzes zu beachten sein.	N  K
58	Bebauung nur Alte Hakeburg	Der alte Dorfkern von Kleinmachnow sollte in seiner Ursprünglichkeit erhalten bleiben. Bebauung sollte nur erfolgen, wenn, wie schon einmal angedacht, Teile der alten Hakeburg wieder errichtet würden.	Es ist eine wichtige kommunale Zielstellung, das Gelände des ehemaligen Gutshofs als Keimzelle Kleinmachnows zu revitalisieren. Dazu soll, wie angeregt, die Alte Hakeburg wieder aufgebaut werden können, es sollen aber auch weitere Teile des alten Dorfkerns an den baulich vorgeprägten Standorten der ehemaligen Stallungen und des Herrenhauses ermöglicht werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen dieser Zielstellung.	N, V
61, 70	Aufgabe Ensemblewirkung	Die weltliche Gemeinde gebe ihr historisches Ensemble ohne Not auf. Statt altem Dorfe seien nun Parkplätze und eine Neubauhalle sichtbar. Der Neubau bzw. die Neubauten bekämen mehr Fläche als die alten Gebäude gehabt hätten. Der jetzige schöne Charakter werde zerstört.	Nachdem von dem historischen Ensemble des ehemaligen Gutshofes in der Örtlichkeit kaum noch etwas wahrnehmbar ist, verfolgt die Gemeinde mit dem Bebauungsplan das Ziel, eine qualifizierte Grundlage für die behutsame Revitalisierung und denkmalgerechte Entwicklung der Fläche zu schaffen. Dabei war abzuwägen zwischen einerseits den Überlegungen zu einem vollständigen Wiederaufbaus des Ensembles und andererseits der geforderten Minimierung von Einbeziehung von Flächen des LSG. Da der Gutshof Teil des Denkmals mit Gebietscharakter „Historischer Dorfkern“ ist, wird für jedes Bauvorhaben das Einvernehmen der Denkmalbehörden einzuholen sein. Es kann davon ausgegangen werden, dass nur Lösungen akzeptiert werden, die zu keiner Beeinträchtigung des Denkmals führen.	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			Der Bebauungsplan ermöglicht zwar eine exakte Aufnahme der historischen Kubaturen durch eine Neubebauung im Bereich von Stallungen, Herrenhaus und Alter Hakeburg, verlangt aber nicht zwingend die exakte Wiederherstellung des historischen Baukörpers. Die Gemeinde strebt eine Wiederbelebung der historischen Keimzelle Kleinmachnows an mit Nutzungen, die heutigen Bedürfnissen entsprechen und der Allgemeinheit zu Gute kommen. Dies kann gegebenenfalls Abstriche an die historischen Kubaturen erfordern, damit eine zeitgemäße Nutzung entsprechend der heutigen Anforderungen möglich ist. Aufgrund der hohen Sensibilität des Gutshofgeländes, das zum Denkmal mit Gebietscharakter „Historischer Dorfkern“ gehört, wird für jede Bebauung im Einzelfall das Einvernehmen der Denkmalbehörden erforderlich sein.	
73	Dichte	Von einer unsensiblen und dichten Bebauung, wo vorher sehr bemerkenswerte Strukturen das Bild prägten, werde sich kein Mensch begeistern oder locken lassen.	Die Bebauung auf dem ehemaligen Gutshofgelände wird nicht dichter sein als die historische Bebauung. Im Gegenteil: Der Bebauungsplan ermöglicht nur in Teilbereichen, an den ehemaligen Standorten von Alter Hakeburg, Herrenhaus und Stallgebäude, eine Wiederbebauung des Areals. Hinsichtlich der näheren Gestaltung der künftigen Bebauung beschränkt sich der Bebauungsplan auf wenige Vorgaben. Aufgrund der hohen Sensibilität des Standorts und der Lage im Denkmal mit Gebietscharakter „Historischer Dorfkern“ wird für jede Neubebauung das Einvernehmen mit den Denkmalbehörden erforderlich sein. Den in diesem Abstimmungsprozess zu findenden Lösungen kann und soll durch planungsrechtliche Regelungen nicht vorgegriffen werden.	N
<b>Neubau einer ev. Gemeindekirche</b>				
7.1-7.21	Mehr Raum	Es sei erfreulich, wenn die ev. Kirche in Kleinmachnow mehr Raum gewönne und dies in einem Erweiterungsbau oder einem neuen Gebäude umgesetzt würde.	Kenntnisnahme.	K
12, 30.1-30.2	Andere Konfessionen	Es sei unabhängig von der Frage des Standorts zu bedenken, wie es mit dem Bedarf für Gotteshäuser anderer Bekenntnisse stehe. Frage, ob der Bau eines Ökumenischen Zentrums in Erwägung gezogen worden sei. Für ein solches, auch geistig zukunftsweisendes Gebäude wäre ein Platz in der Mitte der heutigen Siedlung ebenfalls 1. Wahl.	Es ist Aufgabe der Kirchen und Religionsgemeinschaften, einen entsprechenden Bedarf festzustellen. Bislang ist noch kein anderes Bekenntnis mit einem solchen Bedarf an die Gemeinde herangetreten. Es ist deshalb auch nicht der Bau eines Ökumenischen Zentrums in Erwägung gezogen worden.	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
20, 57, 62	Bedarf	Das Bauwerk sei in seiner Größe und Lage unnötig. Der Bau einer neuen Kirche sei nicht notwendig, die alte Kirche erfülle noch gut ihren Zweck.	<p>Die ev. Kirchengemeinde Kleinmachnow gibt an, einen entsprechenden Bedarf zu haben, der durch die bestehende Kirche nicht gedeckt werden kann. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB obliegt es allein den Kirchen und Religionsgesellschaften festzustellen, ob ein solcher Bedarf besteht. Die Größe des geplanten Bauwerks resultiert aus diesem Bedarf.</p> <p>Hinsichtlich des Standortes waren schon in einem frühen Stadium der Bauleitplanung mögliche Alternativen zur Realisierung einer ev. Gemeindekirche untersucht worden. In der von der Kirchengemeinde in Auftrag gegebenen vergleichenden Standortuntersuchung, mit der erneut nach einem geeigneten Grundstück gesucht werden sollte, kristallisierte sich bald heraus, dass von den verschiedenen denkbaren Standorten tatsächlich nur zwei für eine neue ev. Gemeindekirche sowohl geeignet als auch verfügbar sind.</p> <p>Der neben dem „Alten Dorf“ noch geeignete und verfügbare Standort, das bereits für kirchliche Zwecke genutzte Grundstück „Jägerstieg 2“, steht ebenfalls unter Denkmalschutz. Die Untere Denkmalschutzbehörde äußerte sich zurückhaltend bzw. ablehnend gegenüber der damit verbundenen Notwendigkeit zu tiefgreifenden Veränderungen.</p> <p>Aus kommunaler Sicht ist das Grundstück „Jägerstieg 2“ vor allem wegen seiner Lage im innerörtlichen Grünzug „Bannwald“ sowie inmitten eines Wohngebietes nicht für eine erweiterte Nutzung geeignet. Insbesondere müsste hier – anders als an dem durch die Landesstraße Zehlendorfer Damm gut erschlossenen Standort „Altes Dorf“ – der gesamte Zu-/Abfahrtsverkehr vollständig über Anwohnerstraßen geführt werden. Die erforderlichen Stellplatzflächen wären inmitten von Wohngebieten anzuordnen.</p> <p>Dies hätte neben Eingriffen in den Bannwald auch erhebliche zusätzliche Immissionsprobleme zur Folge. Ob und wann das westlich angrenzende Grundstück des Bauhofes tatsächlich ganz oder in Teilen für andere Nutzungen zur Verfügung steht, ist nicht absehbar.</p> <p>Die ev. Kirchengemeinde verfügt insoweit über keine tatsächlich nutzbaren und ihr angebotenen Alternativstandorte. Sie trat deshalb mit der Bitte an die Gemeinde heran, am Stand-</p>	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			ort „Altes Dorf“ Planungsrecht für den rasch steigenden kirchlichen Bedarf zu schaffen.	
45	Bedarf	Frage, ob es belastbare Bedarfsprognosen für den Kirchenneubau gebe.	Die ev. Kirchengemeinde Kleinmachnow gibt an, einen entsprechenden Bedarf zu haben, der nicht durch die bestehende Kirche gedeckt werden kann. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB obliegt es allein den Kirchen und Religionsgesellschaften festzustellen, ob ein solcher Bedarf besteht. Die planende Gemeinde muss dies entsprechend hinnehmen.	K
22	Bedarf, Kirchenprivileg	Der Bebauungsplanentwurf wird begrüßt. Die Gemeinde erfülle damit ihre Verpflichtungen aus § 1 Abs. 6 Nr. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB). Danach seien bei der Aufstellung der Bauleitpläne <i>"die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge"</i> zu berücksichtigen. Vermutlich würde es im Bebauungsplanverfahren Einwendungen geben, in denen der <i>Bedarf</i> für die geplante Einrichtung in Frage gestellt werde. Ein solcher Einwand sei ohne Relevanz. <i>Krautzberger</i> schreibe dazu (in: <i>Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 11. Aufl. 2009, § 1, Rn. 63</i> ): <i>"In Betracht kommen Ausweisungen für Kirchen, Pfarrhäuser, Klöster, kirchliche Gemeindezentren, konfessionelle Kindergärten und Schulen, konfessionelle Altenheime, kirchliche Friedhöfe und sonstige seelsorgerische Einrichtungen. Die Feststellung, welche grundstücksbezogenen Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge bestehen, obliegt den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts, nicht aber der Gemeinde. Die Gemeinde ist an deren Feststellung gebunden, kann sie also nicht durch eigene Feststellungen in Frage stellen (Hoppe/Beckmann, D VBl. 1992, 188; Söficer, in: E/Z/B/K, § 1, Rn 142; vgl. auch VGH Mannheim, NVwZ-RR 1999, 625). Dieses Recht der Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts bezieht sich in erster Linie auf die autonome Feststellung des Bedarfs für eine entsprechende Einrichtung im Gemeindegebiet..."</i> . Die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB führt mithin dazu, dass Einwendungen, die den Bedarf für die geplante Einrichtung in Frage stellen, unerheblich seien. Es handle sich bei dem Vorhaben der Kirchengemeinde um ein privilegiertes Vorhaben.	Kenntnisnahme.	K

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
27	Jägerstieg	Die Stellungnehmende hoffe, dass das Grundstück Jägerstieg als Gemeindestützpunkt erhalten bleibe.	Kenntnisnahme. Das Grundstück Jägerstieg ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Ob die ev. Kirchengemeinde diesen als Stützpunkt erhält, ist eine Entscheidung der ev. Kirchengemeinde.	K
21, 43	Unterstützung	Das Ansinnen der Kirchengemeinde sei von gesamtkirchlichem Interesse und finde Anerkennung und Unterstützung weit über die Gemeindegrenzen hinaus. Es werde insgesamt begrüßt.	Kenntnisnahme	K
37	Skepsis	Der Stellungnehmende stehe den Planungen skeptisch gegenüber, wenngleich ein ev. Gemeindezentrum auch seinen Wünschen als aktives Gemeindeglied entgegenkäme.	Kenntnisnahme.	K
44e	Veranstaltungszahl	Mehr Veranstaltungen in einem Neubau der Kirche würden abgelehnt.	Regelungen zur konkreten Anzahl von Veranstaltung und einer zahlenmäßigen Begrenzung sind im Bebauungsplan nicht möglich, da ihnen der erforderliche bodenrechtliche Bezug fehlt. Der Stellungnehmende gibt nicht an, aus welchen Gründen mehr Veranstaltungen abgelehnt werden. Im Hinblick auf evtl. befürchtete negative Belastungen der Umgebung durch Veranstaltungs- bzw. Verkehrslärm gilt: Zur Ermittlung des Ausmaßes der künftigen Geräuscheinwirkungen verschiedener Nutzungen auf schutzwürdige Nutzungen im Gebiet und die daraus gegebenenfalls resultierenden erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurde im Juli 2011 und im März / April 2013 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese geht davon aus, dass die durch Veranstaltungen wie z. B. Gottesdienste oder Kirchenkonzerte, in der neuen Gemeindekirche verursachten Geräusche bereits durch die erforderliche Dämmung des Gebäudes auf vernachlässigbare Werte verringert werden. Eventuell geplanten besonders lärmintensiven Veranstaltungen sind durch die zuständigen Behörden im Einzelfall zu genehmigen. Eine sachgerechte Lösung dieses potenziellen Konflikts kann also mittels einer Nachsteuerung im späteren Genehmigungsverfahren für diese Veranstaltungen erfolgen. Ein zwingendes Regelungsbedürfnis auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist deshalb nicht vorhanden. Für die im Geltungsbereich geplanten Stellplatzanlagen kommt die Untersuchung zu dem Schluss, dass selbst bei einer Maximalauslastung einschließlich der Bedarfsstellplätze	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			keine Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm für die Tagesstunden zu befürchten sind und auch nachts die Richtwerte lediglich an einem wiedererrichteten Herrenhaus überschritten würden.	
63	Durchführbarkeit	Das Projekt des Kirchenneubaus werde geplant, ohne dass die Durchführbarkeit derzeit sichergestellt sei; nach Wissen des Fördervereins sei bisher kein Projekt- oder Finanzierungsplan vorgelegt worden. Daraus folge, dass ein erheblicher Verfahrensaufwand betrieben werde, um für einen ganz speziellen Investor Baurecht zu schaffen, ohne dass sichergestellt sei, dass das Projekt auch durchgeführt werden könne.	Der geplante Kirchenneubau auf der dafür festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ist zwar ein wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans, in gleichem Maße werden mit der Planung aber wichtige weitere Ziele verfolgt. Dazu gehören beispielsweise die Sicherung und Schaffung von öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen) am Ufer des Machnower Sees, die Revitalisierung der weiteren Teilflächen des ehem. Gutshofes, die weitere Entwicklung des Gebäudes Zehlendorfer Damm 200 zu einem Kulturstandort, die Sicherung und teilweise Neuordnung des Siedlungsbestandes, gerade im Hinblick auf eine der Historie des Orts angemessene Gestaltung etc. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist auch zur Umsetzung dieser Ziele erforderlich.	N
68	Folgen	Menschen würden belastet und Tiere gefährdet, vielleicht sogar getötet, Pflanzen würden vernichtet, also Natur und nicht zu vergessen, historische Anlagen für immer zerstört, um eine neue Kirche zu bauen, obwohl es bereits eine Kirche gebe. Die Einwendende gehe selbst gern Weihnachten zur Kirche und sei auch gläubig und denke, dass es wichtig sei für die Menschen, dass es Begegnungsstätten, wie die Kirche gebe, schon allein, weil es zu unserer Kultur gehöre. Aber der Preis in diesem Fall, den die Menschen und die Natur zahlten, die enorme Belastung, Gefährdung und Vernichtung von Lebewesen, die im Raume stehe, sei zu hoch für den Bau einer neuen größeren Kirche, wo es doch eine Kirche gebe. Der Neubau mit all seinen Vorzügen stehe nicht im Verhältnis zum Schaden, den er anrichte.	Die Frage, ob ein Kirchenneubau notwendig ist, ist nicht Gegenstand des Planverfahrens. Die ev. Kirchengemeinde Kleinmachnow gibt an, einen entsprechenden Bedarf zu haben, der nicht durch die bestehende Kirche gedeckt werden kann. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB obliegt es allein den Kirchen und Religionsgesellschaften festzustellen, ob ein solcher Bedarf besteht. Die Größe des geplanten Bauwerks resultiert aus diesem Bedarf. Ein Neubau von Gebäuden führt immer zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Durch Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich können diese Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen jedoch kompensiert werden. Eine Zerstörung historischer Anlagen erfolgt nicht. Von dem Ensemble im alten Dorf und der historischen Gutshofanlage ist oberirdisch nahezu nicht mehr wahrnehmbar. Erst der Bebauungsplan schafft eine qualifizierte Grundlage für die behutsame Revitalisierung und denkmalgerechte Entwicklung des ehemaligen Gutshofs.	N
		<b>Standort u. Lage des Kirchenneubaus</b>		
5.1-5.29, 7.1-7.21, 9.1-9.3,	Erreichbarkeit	Gegen den Kirchenneubau an der geplanten Stelle sprächen ganz praktische Gründe, da die Kirche an dieser abgelegenen	Der neue Kirchenstandort liegt zwar am Rand der Gemarkung Kleinmachnow, ist aber verkehrlich gut angebunden	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
9a; 14, 27, 35, 38, 40, 44.1-44.1144a, 44b1-44b3, 44c, 44d, 44e, 44f, 55, 58, 62, 67		<p>Stelle – ohne brauchbare Verkehrsanbindung – insbesondere für Kinder und Senioren schlecht erreichbar sei. Es sei wichtig, dass die Kirche auch im Winter gut zu erreichen sei. Bei Schnee und Kälte wäre man immer auf ein Verkehrsmittel angewiesen. Viele ältere Einwohner hätten kein Auto. Man könne nicht in jedem Fall davon ausgehen, dass gerade Familien mit Kindern bzw. ältere Mitmenschen den Standort mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen wollten oder ohne Gefahr erreichen könnten, zumal bei schlechter Witterung. Für Kinder, alte Menschen und Behinderte bedeute das, von Shuttlediensten abhängig zu sein. Alten Menschen, in der Regel wenig mobil, werde mit dem geplanten Standort ein eigenständiger, selbstbestimmter Kirchgang unmöglich gemacht.</p> <p>Von der Gemeinde Kleinmachnow werde immer wieder betont, man wolle das Verkehrsaufkommen reduzieren. Mit dem Kirchenbau an der geplanten Stelle werde diesem Ziel entgegengearbeitet.</p>	<p>und von allen Gemeindeteilen aus erreichbar.</p> <p>Den Standort „Altes Dorf“ wählte die ev. Kirchengemeinde aus, nachdem eine umfangreiche Standortsuche ergab, dass es tatsächlich nutzbare und der Kirchengemeinde angebotene Alternativen nicht gibt. Sie trat deshalb mit der Bitte an die Kommune heran, am Standort „Altes Dorf“ Planungsrecht für den rasch steigenden kirchlichen Bedarf zu schaffen.</p> <p>Unmittelbar am Standort führt der Zehlendorfer Damm, die Landesstraße L 77, vorbei. Diese Straße verfügt überwiegend über beidseitige Radwege, so dass eine neue ev. Kirche auch mit dem Fahrrad sehr gut zu erreichen sein wird. In diesem Zusammenhang ist auch auf die bereits bestehenden und noch geplanten Uferwege entlang des Teltowkanals zu verweisen. Darüber hinaus befindet sich am Zehlendorfer Damm eine Bushaltestelle.</p> <p>Der Standort ist damit gut in das örtliche und überörtliche Radwegenetz sowie das ÖPNV-Netz („TKS-Netz“) eingebunden. Es ist eine wichtige kommunale Zielstellung, sowohl das Radwegenetz als auch die ÖPNV-Anbindung weiter zu verbessern, um ein Umsteigen auf umweltfreundliche Verkehrsmittel zu erleichtern und zu fördern.</p> <p>Auch für Menschen ohne Pkw bestehen somit gute Alternativen. Darüber hinaus gibt es, wie in der Stellungnahme ausgeführt, auch die Möglichkeit von Shuttleverkehren.</p> <p>Ein geeigneter, für alle Besucherinnen und Besucher gleichermaßen gut erreichbarer Standort wird in einer Gemeinde mit einem verhältnismäßig großen Siedlungsgebiet nur schwer zu finden sein. Dies auch deshalb, weil im Ortszentrum an der Förster-Funke-Allee kein geeignetes Grundstück mehr zur Verfügung steht.</p>	
2, 5.1-5.29, 7.1-7.21, 9.1-9.3, 9a; 16, 23, 35, 38, 44.1-44.11, 44a, 44b1-44b3, 44c, 44d, 44e, 44f, 48, 63	Verkehrsauswirkungen	<p>Kleinmachnow leide seit Jahren über ein hohes Verkehrsaufkommen im Stadtgebiet. Steigende Umweltbelastungen, Lärm und verstopfte Straßen seien alltäglich geworden. Auf Grund der soziokulturellen Bevölkerungsschicht besitze eine Mehrheit der Haushalte zwei Pkw, die auch genutzt werden. Selbst kürzeste Wege würden mit dem Pkw zurückgelegt. Wer ein Auto habe, der nutze es auch. Dieser Trend verstärke sich besonders in der kalten Jahreszeit zwischen Oktober und April. Das motorisierte Verkehrsverhalten der Kleinmachnower Bevölkerung sei Fakt, Fahrgemeinschaften und Fahrradfahrer seien und blieben die Ausnahme.</p>	<p>Es ist selbstverständlich, dass sich mit dem Bebauungsplan das Verkehrsaufkommen auf den bestehenden Straßen erhöht, wenn innerörtliche Brachflächen wieder einer Nutzung zugeführt werden. Von einer erheblichen Zunahme des Verkehrsaufkommens durch den geplanten Neubau der ev. Gemeindekirche ist aber nicht auszugehen. Somit wird die Verkehrssituation im Bereich Zehlendorfer Damm / Altes Dorf durch den Neubau der ev. Gemeindekirche nicht wesentlich beeinträchtigt.</p> <p>Der neue Kirchenstandort liegt direkt am Zehlendorfer Damm, einer Hauptverkehrsstraße. Das durch die neue Ge-</p>	

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		<p>Erfreulicherweise biete die evangelische Kirchengemeinde ein vielseitiges Angebot für ihre Mitglieder an, die dieses auch zu schätzen wissen und nutzen. Das heiße aber, dass die Kirchenräume nicht nur an den gewöhnlichen Sonn- und hohen Feiertagen stark genutzt werden, sondern auch an ganz normalen Wochentagen. Die Kirche schätze die wöchentlichen Besucherzahlen auf ca. 800. Ganz konkret: der wöchentlich stattfindende Erwachsenenchor umfasse 120 Mitglieder, die mit Sicherheit nicht alle mit dem Fahrrad kämen (was bei dem jetzigen Standort möglich sei und auch zum großen Teil gemacht wird). Freitags folgten die Chorproben diverser Kinder- und Jugendchöre im Studentakt aufeinander. Die Kinder könnten momentan direkt nach der Schule zu Fuß gehen oder mit dem Fahrrad kommen. Obwohl auch schon jetzt die Kinder in einigen Fällen eher mit dem Auto gebracht/abgeholt werden, werde in diesem Fall die neue Randlage des Kirchengebäudes dazu führen, dass noch häufiger der Pkw genutzt werde, allein aus zeitlichen Gründen und besonders bei schlechtem Wetter.</p> <p>Es sei vollkommen unverständlich, wie ein Bauprojekt dieser Größenordnung in Planung gehen könne, wenn damit zugleich eine dramatische Verschlechterung der Verkehrssituation einherginge, was zudem was unter Berücksichtigung von Umweltaspekten schädlich sei.</p>	<p>meindekirche verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen wird in der Regel so gering sein, dass es problemlos bewältigt werden kann, da die Straße als Landesstraße den nötigen Ausbaustandard besitzt. Lediglich bei den gelegentlich stattfindenden größeren Veranstaltungen, muss von einer zeitweise spürbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens ausgegangen werden. Gravierend beeinträchtigende Auswirkungen sind aber auch dann nicht zu befürchten, da im Zuge des Bauvorhabens zusätzliche Stellplätze angelegt werden. Da die derzeitigen Verkehrsprobleme bei Veranstaltungen in der alten Dorfkirche in hohem Maß durch Parkplatzsuchverkehr verursacht werden, kann dieser durch die Neuanlage von Stellplätzen deutlich reduziert werden.</p> <p>Es ist außerdem zu bedenken, dass nicht der gesamte Verkehr mit Pkw abgewickelt werden wird, da der Standort gut in das Radwegenetz und in das ÖPNV-Netz eingebunden ist. Es ist eine wichtige kommunale Zielstellung, sowohl das Radwegenetz als auch die ÖPNV-Anbindung weiter zu verbessern, um ein Umsteigen auf umweltfreundliche Verkehrsmittel zu fördern. Wie die Stellungnehmenden feststellen, wird auch heute von vielen Kirchenbesuchern trotz der zentraleren Lage das Auto genutzt, was zu erheblichen Belastungen der anliegenden Wohnstraßen führt. Mit dem neuen Standort wird sich jedenfalls die Belastung im Wohngebiet am bisherigen Standort Jägerstieg verringern.</p>	
23, 59	Verkehrsauswirkungen	<p>Die Fragen des fließenden Verkehrs seien vollkommen ungelöst. Ein Verkehrskollaps an den Kreuzungspunkten und der Straße sei vorprogrammiert.</p>	<p>Der neue Kirchenstandort liegt am Zehlendorfer Damm, einer Hauptverkehrsstraße. Diese ist bereits heute vor allem durch Durchgangsverkehr zeitweise relativ stark belastet. Die von dem Bauvorhaben erzeugten Verkehrsmengen werden verglichen mit der aktuellen Belastung gering sein. So wurden im Jahr 2008 bei der Hälfte der Gottesdienste weniger als 100 Besucher gezählt. Lediglich bei den gelegentlich stattfindenden größeren Veranstaltungen muss von einer zeitweise spürbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens ausgegangen werden. Dieses durch die neue Gemeindekirche erzeugte Verkehrsaufkommen wird aber nicht in zeitlicher Überlagerung mit den aktuellen Spitzenzeiten auf dem Zehlendorfer Damm – bei denen es sich vorwiegend um Berufsverkehr handelt – auftreten, da die Gottesdienste vorwiegend am Wochenenden und zu Feiertagen, sonstigen Veranstaltungen ebenfalls am Wochenende und abends stattfinden.</p>	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>Die gegenwärtig bei Veranstaltungen in der alten Dorfkirche festzustellenden Verkehrsprobleme rühren vor allem durch Parksuchverkehr, da nicht in ausreichendem Maße Stellplätze zur Verfügung stehen. Diese Beeinträchtigungen können durch die Errichtung der geplanten Stellplätze auf dem Gutshofgelände künftig ausgeschlossen werden.</p> <p>Schließlich ist zu berücksichtigen, dass nicht der gesamte Verkehr mit Pkw abgewickelt werden wird, da der Standort gut in das Radwegenetz und in das ÖPNV-Netz eingebunden ist. Es ist eine wichtige kommunale Zielstellung sowohl das Radwegenetz als auch die ÖPNV-Anbindung weiter zu verbessern, um ein Umsteigen auf umweltfreundliche Verkehrsmittel zu fördern.</p> <p>Das bedeutet, dass der Standort mit dem Pkw, aber auch mit dem ÖPNV und dem Rad erreicht werden kann, ohne dass der Zu- und Abfahrtsverkehr durch ein Wohngebiet geführt werden muss.</p>	
29a, 29b	Verkehrsauswirkungen	<p>Die Einwohnerzahl Kleinmachnows habe sich von 1990 bis heute auf über 20.000 ungefähr verdoppelt. Die Infrastruktur, die umweltverträglich nicht mehr ausbaubar sei, setzte weiterem Bevölkerungswachstum längst schon Grenzen. Insbesondere müsse jedem verantwortungsvollen Stadtplaner und auch dem Bürgermeister klar sein, dass Kleinmachnow nach dem gescheiterten Größenwahn im Dritten Reich auf dem Seeberg niemals mehr ein Zentrum für Verkehr verursachende Veranstaltungen oder Ansiedlungen sein könne und dürfe. Die Fehler, die die gemeindliche Planung mit der Umnutzung der Forschungsanstalt auf dem Seeberg trotzdem begangen hätte, sollten für alle Zeit ein Lehrstück bleiben, das sich nicht wiederholen dürfe. Jeder wisse, dass die Internationale Schule auf dem Seeberg das Verkehrsaufkommen im Ortszentrum um mehr als 15 % erhöht habe. Die Nutzung des Pfliegeriegels an der Förster-Funke-Allee werde in Verbindung mit dem neuen Biomarkt dazu beitragen, dass die Wohnqualität in den umliegenden Quartieren weiter beeinträchtigt werde. Die Gemeinde drohe an vielen Stellen im motorisierten Verkehr unterzugehen.</p>	<p>Die Verkehrsauswirkungen der Berlin-Brandenburg International School auf dem Seeberg, des Alten- und Pflegeheims und des im Bau befindlichen Biomarktes an der Förster-Funke-Allee sind für die hier in Rede stehende Planung irrelevant, da diese Projekte nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sind.</p> <p>Die Errichtung einer neuen ev. Gemeindekirche ist mit diesen Projekten nicht vergleichbar, da die ev. Kirche nicht neu innerhalb des Gemeindegebiets angesiedelt wird, sondern bereits existiert. Die gestiegene Mitgliederzahl erfordert größere Räumlichkeiten, die am vorhandenen Standort nicht unterzubringen sind. Es handelt sich also nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Standortverlagerung. (Kirchen-) Konzerte oder sonstige größere Veranstaltung finden nur gelegentlich statt. Solche Veranstaltungen gibt es am Standort „Altes Dorf“ in der historischen Dorfkirche schon heute.</p>	N
1, 2, 5.1-5.29, 19, 38,	Verkehrsauswirkungen	<p>Ein neues kirchliches Gemeindehaus im "Alten Dorf" werde starken Autoverkehr und Flächen für ruhenden Verkehr mit all seinen Nachteilen für Umwelt, Natur und Landschaft sowie die</p>	<p>Es ist selbstverständlich, dass sich das Verkehrsaufkommen auf den bestehenden Straßen erhöht, wenn innerörtliche Brachflächen wieder einer Nutzung zugeführt werden, von ei-</p>	

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
41.1.-41.2, 44.1-44.11, 44a, 44b1-44b3, 44d, 44e, 44f, 45, 48, 60, 61, 63, 68		<p>Erholungsfunktion des Gebietes produzieren. Die Bewohner des Zehlendorfer Dammes (altes Dorf) müssten dann neben dem täglichen Durchgangsverkehr den durch eine falsche Standortentscheidung zusätzlich und unnötig erzeugten Verkehr und Umweltzumutungen sowie wildes Parken, auch an Sonn- und Feiertagen ertragen. Im Naherholungsgebiet werde der wohl beliebteste Spazierweg in Kleinmachnow am Machnower See an Schönheit, Reiz und Attraktivität einbüßen, schon allein durch den zu erwartenden steigenden Fahrzeugverkehr und den daraus folgenden vielen parkenden Autos, insbesondere an Feiertagen und Wochenenden. Frage, wie man sich in Zukunft den entspannten Spaziergang um den Machnower See vorstellen könne, z.B. schlängeln mit und ohne Kinderwagen durch parkende Blechkarossen und schnell fahrende Autos auf dem Zehlendorfer Damm?                      Im krassen Gegensatz dazu gelte in vielen Straßen Kleinmachnows eine Verkehrsberuhigung.</p>	<p>ner erheblichen Zunahme des Verkehrsaufkommens durch den geplanten Neubau der ev. Gemeindekirche ist aber nicht auszugehen. Somit wird auch die Verkehrssituation im Alten Dorf durch den Neubau der ev. Gemeindekirche nicht wesentlich beeinträchtigt. Der neue Kirchenstandort liegt direkt am Zehlendorfer Damm, einer Hauptverkehrsstraße. Das durch die neue Gemeindekirche verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen wird in der Regel so gering sein, dass es problemlos bewältigt werden kann, da die Straße als Landesstraße den nötigen Ausbaustandard besitzt. Lediglich bei den gelegentlich stattfindenden größeren Veranstaltungen, muss von einer zeitweise spürbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens ausgegangen werden.                      Gravierend beeinträchtigende Auswirkungen sind aber auch dann nicht zu befürchten, da im Zuge des Bauvorhabens zusätzliche Stellplätze angelegt werden. Da die derzeitigen Verkehrsprobleme bei Veranstaltungen in der alten Dorfkirche in hohem Maß durch Parkplatzsuchverkehr und den aktuellen Stellplatzmangel – es sind nur sehr wenige Stellplätze vorhanden – verursacht werden, können diese durch die Neuanlage von Stellplätzen reduziert werden. Durch das Bereitstellen einer angemessenen Anzahl von Stellplätzen kann außerdem sichergestellt werden, dass ein ungeordnetes, gefährdendes und landschaftbildschädigendes Abstellen der Kfz unterbleibt. Die vorgesehenen Stellplatzstandorte wurden so gewählt, dass die besonders sensiblen Bereiche des B-Plan-Gebietes – der Uferbereich des Machnowers Sees, die NSG-nahen Flächen etc. – nicht von diesen Anlagen berührt werden. Die Anlagen selber sollen eingegrünt – dies ist entsprechend textlich festgesetzt - und eingegrenzt werden, um ein ungeordnetes Parken außerhalb der ausgewiesenen Stellplätze zu verhindern. Die Naherholungsfunktionen des Gebietes werden dadurch nicht beeinträchtigt. Außerdem werden durch die flächigen Sicherungen und zusätzlichen Ausweisungen von öffentlichen Grünflächen die vorhandenen Erholungsfunktionen im Gebiet noch ergänzt und erweitert.</p>	
20, 37	Verkehrsauswirkungen	<p>Mit der Genehmigung des Neubaus eines evangelischen Gemeindezentrums an diesem Standort würde sich die Verkehrssituation im Bereich Zehlendorfer Damm / Altes Dorf erheblich verschärfen. Wer morgens vor Schulbeginn die Lage dort betrachte mit Berufspendlern und vielen Schulkindern, der müs-</p>	<p>Der Neubau eines evangelischen Gemeindezentrums liegt an einer bestehenden Hauptverkehrsstraße, die zwar schon vorwiegend durch Durchgangsverkehr belastet ist, aber noch problemlos zusätzliches Verkehrsaufkommen aufnehmen kann. Somit wird die Verkehrssituation im Bereich Zehlendor-</p>	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		<p>se nachmittags und abends eine Überlastung des Zehlendorfer Damms befürchten. Bedingt durch die zahlreichen Veranstaltungen, zu denen im Verlauf der gesamten Woche Personen für ein bis zwei Stunden das Gemeindezentrum erreichen wollten (Chorproben, Jugendarbeit, Gottesdienstbesuche, Arbeit verschiedener Gruppen und Kreise) würde es insbesondere in den Zeiten Nachmittag bis früher Abend zu einer starken Belastung dieses Bereiches kommen. Bedingt durch das konzentrierte Aufeinandertreffen von Verkehrsteilnehmern, welche sich auf dem Heimweg von der Arbeit befinden (Pendler), und den Besuchern des evangelischen Gemeindezentrums (vor allem mit PKW bzw. Fahrrad) wird die Zunahme von Unfällen, insbesondere im Zusammenhang mit Kindern und Jugendlichen, in diesem Bereich befürchtet.</p>	<p>fer Damm / Altes Dorf durch den Neubau der ev. Gemeindekirche nicht wesentlich beeinträchtigt. Gerade die von den Einwendenden genannten Veranstaltungen, die im Verlauf der Woche stattfinden, werden nicht zu Verkehrsproblemen führen, da es sich zum einen überwiegend um Veranstaltungen mit kleinerer Teilnehmerzahl, wie z. B. Arbeitskreise handelt und zum anderen das durch diese Veranstaltungen erzeugte Verkehrsaufkommen sich zeitlich überwiegend nicht mit dem Berufsverkehr überlagern wird, damit Berufstätige auch daran teilnehmen können.</p> <p>Gottesdienste und Konzertveranstaltungen werden in der Regel am Wochenende oder abends stattfinden, so dass sich dieser Ziel-/Quellverkehr nicht mit den Spitzenzeiten des Berufsverkehrs überlagert.</p> <p>Die Befürchtung, dass es zu einer Zunahme von Unfällen kommen wird, kann deshalb nicht geteilt werden, zumal der Zehlendorfer Damm beispielsweise über eigene Rad- und Gehwege verfügt. Die Gemeinde bemüht sich außerhalb dieses Bebauungsplan-Verfahrens durch eine Vielzahl an Einzelmaßnahmen darum, die Sicherheit insbesondere für Radfahrer und Fußgänger weiter zu erhöhen. Hierzu bedarf es jedoch immer einer Abstimmung mit dem Landkreis Potsdam-Mittelmark als zuständiger Unterer Verkehrsbehörde und dem Landesbetrieb Straßenwesen.</p>	
20, 39, 53, 57	Verkehrsauswirkungen	<p>Vor dem Hintergrund der derzeitigen Straßenbaumaßnahmen in Güterfelde (Schnellstraße Potsdam – Berlin Schönefeld/ B 101) sei davon auszugehen, dass die verkehrstechnische Belastung des Zehlendorfer Damms in den kommenden Jahren noch zunehme, was zu einer weiteren Verschärfung der Situation führe.</p>	<p>Die Auswirkungen der Straßenbaumaßnahmen in Güterfelde sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Es ist außerdem davon auszugehen, dass sich das durch die Neue Gemeindekirche erzeugte Verkehrsaufkommen nicht mit den Spitzenzeiten des Berufsverkehrs, der über den Zehlendorfer Damm abgewickelt wird, zeitlich überlagert. Die neue Gemeindekirche wird vorwiegend am Wochenende oder abends zu Gottesdiensten oder Kirchenkonzerten – teilweise auch mit Pkw – frequentiert werden, also zu Zeiten, in denen kein nennenswerter Berufsverkehr stattfindet. Zu einer Verschärfung der Situation durch das Bauvorhaben wird es deshalb nicht kommen.</p>	N
21	Verkehrsauswirkungen	<p>Als Einwohner Kleinmachnows sowie als Gemeindeglied der Evangelischen Kirche Kleinmachnows würde es begrüßt, wenn alle an einem Strang ziehen würden und Kleinmachnow am Ende weniger Individualverkehr trotz der Bebauung und</p>	Kenntnisnahme.	K

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		Wiederbelebung des alten Dorfkern hätte.		
46	Verkehrsauswirkungen	Die evangelische Auferstehungsgemeinde verfüge über ein reiches und vielschichtiges Gemeindeleben. Die Kinder- und Jugendarbeit sei einzigartig. Sie binde wöchentlich hunderte von Kinder und Jugendliche an Chorproben, Konfirmandenunterricht oder Christenlehre. Weiterhin fänden unter der Woche zahlreiche Arbeitskreise und Gruppen statt. Die Bewertung der zukünftigen Verkehrssituation, im Hinblick auf das Gemeindezentrum, beruhe auf Basis der „Besucherzahl bei normalen Gottesdiensten“, die etwa 50 bis 100 Personen betrage (vgl. S. 162). Dies sei in den Augen des Einwendenden eine deutliche Unterschätzung der Situation. Die regelmäßige, hohe Zahl von Kindern- und Jugendlichen stehe in Konflikt mit dem stark frequentierten Zehlendorfer Damm. Das Verkehrsaufkommen werde rasch ansteigen, nicht zuletzt da die L77 als direkter Zubringer zur im Ausbau befindlichen L 40 diene. Für das Jahr 2020 würden 9.000 Fahrzeuge/24 h für den betroffenen Bereich des Zehlendorfer Damms prognostiziert. Im Hinblick auf die Entwicklungen, die mit dem neuen Gemeindezentrum einhergehen würden, sollte eine Verkehrsberuhigung des Zehlendorfer Damms in Betracht gezogen werden. Dies scheine dem Einwendenden aber unrealistisch.	Die in der Begründung zum Bebauungsplan genannten Besucherzahlen beruhen auf Angaben der ev. Kirchengemeinde und sind deshalb von Bedeutung, weil davon auszugehen ist, dass bei Gottesdiensten die Besucher in etwa zeitgleich eintreffen. Arbeitskreise und Gruppen haben dagegen weniger Besucher und treffen sich häufig zeitversetzt. Die Einschätzung, dass ein Konflikt zwischen der hohen Zahl an Kindern und Jugendlichen, die Veranstaltungen besuchen, und dem hohen Verkehrsaufkommen auf dem Zehlendorfer Damm besteht, wird nicht geteilt, da davon auszugehen ist, dass sich Veranstaltungen mit Kindern und Jugendlichen nicht mit den Spitzenzeiten des Berufsverkehrs überlagern. Darüber hinaus gibt es an der Landesstraße beidseitig Radwege, die auch an die Uferwege der Teltowkanalau angebinden sind. Der Standort ist außerdem gut mit dem ÖPNV zu erreichen. Die Gemeinde bemüht sich außerhalb dieses Bebauungsplan-Verfahrens durch eine Vielzahl an Einzelmaßnahmen darum, die Sicherheit insbesondere für Radfahrer und Fußgänger weiter zu erhöhen. Hierzu bedarf es jedoch immer einer Abstimmung mit dem Landkreis Potsdam-Mittelmark als zuständiger Unterer Verkehrsbehörde und dem Landesbetrieb Straßenwesen. Eine Verkehrsberuhigung durch bauliche Maßnahmen ist daher in der Tat unrealistisch, wird aber auch nicht für erforderlich gehalten.	N
51	Anbindung	Durch eine bessere Verkehrsanbindung sei dafür zu sorgen, dass das neue Gemeindezentrum diesem Anspruch gerecht würde. Dabei sei zu berücksichtigen, dass zu den vielen Veranstaltungen, die derzeit im Jägerstieg stattfänden, nicht nur Gottesdienste gehörten.	Der Standort für die neue Gemeindekirche verfügt bereits über eine gute Verkehrsanbindung. Unmittelbar am Standort führt der Zehlendorfer Damm, die Landesstraße L 77, vorbei. Diese Straße verfügt über beidseitige Rad- und Gehwege, so dass die neue ev. Kirche auch mit dem Fahrrad und zu Fuß gut zu erreichen sein wird. Darüber hinaus befindet sich am Zehlendorfer Damm eine Bushaltestelle. Der Standort besitzt damit auch die Voraussetzungen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Es ist eine wichtige kommunale Zielstellung sowohl das Radwegenetz als auch die ÖPNV-Anbindung noch weiter zu verbessern. Diese Maßnahmen wie auch sonstige verkehrsorganisatorische Maßnahmen sind allerdings keine im Bebauungsplan	

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			regelbaren Belange, da ihnen der erforderliche bodenrechtliche Bezug fehlt.	
7.1-7.21, 9.1-9.3, 9a, 19, 21, 37, 43, 47, 62, 67	ÖPNV-Anbindung	<p>Allein der öffentliche Nahverkehr reiche für die gute Erreichbarkeit nicht aus. Es gebe keine ausreichende Verkehrsanbindung besonders an Sonn- und Feiertagen und in den Abendstunden. Da die Busverbindung schlecht sei, werde auch mehr Autoverkehr in Kleinmachnow erzeugt, da Besucher des „Zentrums“ auf den Pkw angewiesen seien.</p> <p>Eine Bushaltestelle „Altes Dorf“ mit einem Wartehäuschen für schlechtes Wetter würde gerade älteren Menschen, die nicht mehr Fahrrad fahren oder bei schlechtem Wetter auch denjenigen, die sonst gerne Fahrrad fahren, eine gute Alternative zum Auto bieten. Da die Gegend auch als Naherholungsgebiet viele Reize habe, würden gute Busanbindungen zudem für den sanften Tourismus positiv sein. Die Entwicklung des Bereichs des Alten Dorfes könnte durch diese Angebote zeigen, dass eine Weiterentwicklung Kleinmachnows auch im Einklang mit der Natur erfolgen kann.</p> <p>Dringend geboten erscheine die Überlegung, durch welche zusätzlichen Maßnahmen der Ort besser an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden werden könne. Eine verbesserte Anbindung käme auch den Erholungssuchenden in der Teltowkanalaläue, den Restaurantgästen in der Bäckemühle und den Kunden der Gärtnerei zugute. Das TKS-Buskonzept sollte deshalb im Hinblick auf die schon vorhandenen, aber auch auf die zukünftigen Nutzungen auf dem ehemaligen Gutshof aktualisiert und angepasst werden.</p>	<p>Der Standort ist in das ÖPNV-Netz („TKS-Netz“) eingebunden. Es ist eine wichtige kommunale Zielstellung, die ÖPNV-Anbindung weiter zu verbessern, um ein Umsteigen auf umweltfreundliche Verkehrsmittel zu erleichtern und zu fördern. Innerhalb des Plangebietes gibt es eine Bushaltestelle, die im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche liegt. Damit sind die grundlegenden Voraussetzungen für eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, hier: dem Bus gegeben. Taktzeiten und –frequenzen des ÖPNV sind allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplans, da ihnen der erforderliche bodenrechtliche Bezug fehlt. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass bei einer entsprechend höheren Nachfrage eine Ausweitung des ÖPNV-Angebotes erfolgen wird.</p> <p>Die Gemeinde wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten mit Nachdruck auf eine entsprechende Anpassung des Angebotes hinwirken.</p> <p>Die Festsetzung von Bushaltestellen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Bushaltestellen sind Bestandteil der festgesetzten Straßenverkehrsflächen.</p>	K
54	ÖPNV-Haltestelle	Eine Verlegung der Bushaltestelle führe zur Verschlechterung der Verkehrsanbindung des Grundstücks Zehlendorfer Damm 200c.	<p>Die Festsetzung von Bushaltestellen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Bushaltestellen sind Bestandteil der festgesetzten Straßenverkehrsflächen.</p> <p>Die Anordnung einer Bushaltestelle im Bereich der geplanten neuen Gemeindekirche wurde im Rahmen der Untersuchung möglicher Stellplatzstandorte angeregt. Offen bleibt dabei, ob es sich um eine zusätzliche Haltestelle oder um eine Verlegung der bestehenden Haltestelle handeln soll.</p>	K
21	Anbindung Fuß- und Radwege	Der alte Dorfkern Kleinmachnows sei bereits heute durch einen beidseitigen Fahrrad- bzw. Fußweg sehr gut angebunden. Gerade Jugendliche nutzten bereits heute oft das Fahrrad, um sich in Kleinmachnow unabhängig zu bewegen. Aber auch	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		Erwachsene seien gerne bereit, das Fahrrad zu nehmen, wenn die Bedingungen wie Fahrradwege etc. gut seien.		
10.1-10.6, 12, 16, 30.1-30.2, 31.1-31.8, 35, 37, 40, 45, 70; 14, 41.1-41.2, 55	Forderung zentrale Lage	<p>Eine Kirche sollte im Zentrum bzw. in der Mitte der Gemeinde stehen, also dort, wo auch Parkplätze und Verkehrsverbindungen bereits vorhanden seien, und nicht an die Peripherie Kleinmachnows. Eine neue Kirche gehöre ins Dorf, nicht ins alte Dorf, sondern in die Mitte der Siedlung Kleinmachnow an einen zentralen Standort. Kleinmachnow sei in den letzten 80 Jahren auf der anderen Kanalseite weitergewachsen. Dort würden die meisten Menschen leben und die meisten Seniorenheime stehen. Die geplante Lage der neuen Kirche sei abseits der Wohnbebauung, dort, wo nur wenige Menschen wohnten. Eine Kirche gehöre nicht an den Rand einer Stadt, wo sie kein Mensch sehe oder höre. Das ganze Gemeindefleben, das jetzt so belebend auf den Ortskern wirke, werde mit dem B-Plan an den Rand gedrängt werden. Man werde die Glocken im Stadtgebiet nicht hören. Die Kirche werde somit tendenziell auch aus dem Bewusstsein der Ortsbewohner schwinden.</p> <p>Es sei einzusehen, dass wegen der enormen Zunahme der Kirchenmitglieder in Kleinmachnow ein Erweiterungsbau oder ein neues Gebäude notwendig sei. Allerdings könnten die Einwendenden absolut nicht verstehen, dass für dieses Projekt ausgerechnet Flächen aus dem LSG und am äußersten Rand von Kleinmachnow in Erwägung gezogen würden. Die Landgemeinde Kleinmachnow, so wie man heute kenne, habe sich im letzten Jahrhundert in zahlreichen Siedlungsgebieten nördlich und östlich vom „Alten Dorf“ entwickelt. Für diesen Siedlungsraum, der das heutige Kleinmachnow ausmache, sei im Jägerstieg die Auferstehungskirche errichtet worden. Der B-Planentwurf laufe dieser städtebaulichen Entwicklung zuwider, indem er voraussetze, dass die evangelische Kirche aus dem Siedlungsraum verschwinde und nun mit allen ihren Aktivitäten ins neue Gemeindezentrum an die Peripherie, wenige 100 m von der Ortsgrenze entfernt, versetzt werde. Das Glockengeläut, mit dem die Gläubigen zukünftig zum Gottesdienst gerufen werden sollen, sei für die Stahnsdorfer besser zu vernehmen, als für die Kleinmachnowler. Für die städtebauliche Entwicklung Kleinmachnows sei dies ein kirchenfeindlicher Kontrapunkt, der „die Kirche nicht ins Dorf“ lasse, sondern sie ins Abseits stelle. Es werde zu-</p>	<p>Schon in einem frühen Stadium der Bauleitplanung waren mögliche alternative Varianten zur Realisierung der ev. Gemeindekirche untersucht worden.</p> <p>Nachdem der zunächst gewählte Standort im Alten Dorf – Flur 13, Flst. 52, westlich der alten Dorfkirche – Anfang 2012 keine Zustimmung bei den Naturschutzbehörden gefunden hatte, gab die Kirchengemeinde eine vergleichende Standortuntersuchung in Auftrag, mit der erneut nach einem geeigneten Grundstück gesucht werden sollte. Eine Prämisse der Standortuntersuchung war, die Gemeindefürsorge künftig ausschließlich auf einen Standort zu konzentrieren. Diese Untersuchung wurde mehrfach auch mit Mitgliedern der Gemeindevertretung Kleinmachnow diskutiert.</p> <p>Der neben dem „Alten Dorf“ noch geeignete und verfügbare Standort, das bereits für kirchliche Zwecke genutzte Grundstück „Jägerstieg 2“, steht ebenfalls unter Denkmalschutz. Die Untere Denkmalschutzbehörde äußerte sich zurückhaltend bzw. ablehnend gegenüber der damit verbundenen Notwendigkeit zu tiefgreifenden Veränderungen.</p> <p>Aus kommunaler Sicht ist das Grundstück „Jägerstieg 2“ vor allem wegen seiner Lage im innerörtlichen Grünzug „Bannwald“ sowie inmitten eines Wohngebietes nicht für eine erweiterte Nutzung geeignet. Insbesondere müsste hier – anders als an dem durch die Landesstraße Zehlendorfer Damm gut erschlossenen Standort „Altes Dorf“ – der gesamte Zu-/Abfahrtsverkehr vollständig über Anwohnerstraßen geführt werden. Die erforderlichen Stellplatzflächen wären inmitten von Wohngebieten anzuordnen.</p> <p>Dies hätte neben Eingriffen in den Bannwald auch erhebliche zusätzliche Immissionsprobleme zur Folge. Ob und wann das westlich angrenzende Grundstück des Bauhofes tatsächlich ganz oder in Teilen für andere Nutzungen zur Verfügung steht, ist nicht absehbar.</p> <p>Dass kirchlich festgestellte Erfordernis erscheint schlüssig, so dass das dafür erforderliche Raumprogramm und die resultierende Größenordnung als verbindliche Vorgaben in die</p>	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		<p>künftig wohl nur schwer erklärbar sein, warum das Kleinmachnower Gemeindezentrum 3 - 4 km von den Wohnstätten der Kleinmachnower aber nur 400 m von der Stahnsdorfer Dorfkirche errichtet wurde. Dies lehne der Stellungnehmende ab.</p>	<p>Abwägung einzustellen sind. Die erfolgte Standortsuche ist in der Begründung zum Bebauungsplan im Abschnitt „<i>Städtebaulicher Realisierungswettbewerb ‚Neubau Kirchliches Zentrum‘ und weitere Konzeptionen zum Kirchenneubau</i>“ in Kapitel III.1 dargelegt.</p> <p>Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde von der ev. Kirchengemeinde eine Entscheidung zugunsten des gewählten Standorts im „alten Dorf“ getroffen. Diese Standortwahl muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht grundsätzlich hinterfragt werden. Nach herrschender Rechtsauffassung ist dies nur erforderlich, wenn ein Standort offensichtlich nicht geeignet ist und zwingende öffentliche oder private Belange entgegenstehen. Dies ist aber nicht der Fall.</p> <p>Die ev. Kirchengemeinde hat keine tatsächlich nutzbaren und ihr angebotenen Alternativstandorte. Sie trat vielmehr auf Grund fehlender anderer Möglichkeiten mit der Bitte an die Gemeinde heran, am Standort „Altes Dorf“ Planungsrecht für den rasch steigenden kirchlichen Bedarf zu schaffen. Die Lage innerhalb des LSG steht nicht als öffentlicher Belang entgegen, da vom Ordnungsgeber eine Ausgliederung der Fläche in Aussicht gestellt wurde.</p>	
21, 47	Belebung „Altes Dorf“	<p>Sollte sich der Wunsch der Ev. Kirchengemeinde, im alten Dorf ein neues Gemeindehaus mit Kirchsaal zu errichten, erfüllen, dann werde dies sicher Signalwirkung für die Belebung des Standortes haben. Man werde in der Kommune Kleinmachnow und auch darüber hinaus merken: Im alten Dorf entsteht neues Leben, dort gibt es ein Kunst- und Kulturhaus (Zehlendorfer Damm 200), eine über 400 Jahre alte Dorfkirche; auf dem Weg durch das restaurierte Medusentor erinnert zur Linken der Kirchneubau an die ehemalige Stallung des Gutshofes; unweit davon erkennt man die alten Treppenreste des ehemaligen Herrenhauses, etwas weiter die sichtbar und bis dahin zugänglich gemachten Fundamente der alten Hakeburg. Abgerundet werde diese Kulturlandschaft unmittelbar am Landschaftspark Bäketal mit seinem Naturlehrpfad durch das Restaurant in der historischen Bäckemühle. Alles das wäre eine verlockende Aussicht auf einen Sonntagsausflug. Für viele Menschen aus der Kirchengemeinde sei der Gedanke an das Verlassen der</p>	Kenntnisnahme.	K

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		Auferstehungskirche im Jägerstieg schmerzlich, verbänden sich doch mit diesem Ort Heimatgefühle. Mit der Dorfkirche verbinde die Kirche eine noch ältere Geschichte. Die Ev. Kirchengemeinde sei sich sicher, dass sie neuer Mittelpunkt des kirchlichen Gemeindelebens werde.		
22	Standortentscheidung	Sicherlich werde es Einwendungen geben, in denen der <i>Standort</i> für die geplante Einrichtung in Frage gestellt wird. Im Gegensatz zum Bedarf finde hier zwar eine Prüfung der Entscheidung der Kirchengemeinde statt. Diese Entscheidung dürfe jedoch nur <i>ausnahmsweise</i> verändert werden. <i>Krautzberger</i> schreibe dazu (in: <i>Battis/Krautzberger/Löhr</i> , Baugesetzbuch, 11. Aufl. 2009, § 1, Rn. 63): " <i>Dieses Recht der Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts bezieht sich in erster Linie auf die autonome Feststellung des Bedarfs für eine entsprechende Einrichtung im Gemeindegebiet, nicht jedoch auf die genaue Festlegung des Standorts, bei der jedoch bei der Ausübung des Planungsermessens die kirchlichen Belange zu berücksichtigen sind (Gaentzsch, in: BK, § 1, Rn 54; Söfker aaO). Der kirchliche Standort-Vorschlag kann also nur verändert werden, wenn zwingende öffentliche oder private Belange einer entsprechenden Festsetzung entgegenstehen (Hoppe/Beckmann aaO).</i> " Dafür, dass dem Standort-Vorschlag zwingende öffentliche oder private Belange entgegenstehen, sei nichts ersichtlich. Einwendungen zum Standort könnten von der Gemeinde allenfalls zum Anlass genommen werden, noch einmal zu prüfen, ob zwingende öffentliche oder private Belange der Standortentscheidung für den Bereich "Altes Dorf" entgegenstehen. Dafür sei jedoch, wie schon festgestellt, nichts ersichtlich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	K
28	Nähe zur Dorfkirche	Der Stellungnehmende sei sehr erfreut, dass sich die Gemeindevertretung durchringe, das Verfahren zur Realisierung des evangelischen Gemeindezentrums im „Alten Dorf“ voranzutreiben. Immerhin seien inzwischen über 5000 Bürger, also über ¼ der Gemeinde, Mitglieder der evangelischen Kirche und die Anzahl der Konfirmanden steige. Die denkmalgeschützte 400-jährige Dorfkirche sei ein Schmuckstück und es sei seit Jahren ein Ärgernis, dass sie so am Rande meist ungenutzt sei. Das liege natürlich auch an fehlenden Funktionsräumen und technischer Infrastruktur. Mit dem Antrag und den ersten Entwürfen für ein stimmiges Gemeindezentrum in un-	Kenntnisnahme.	K

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		mittelbarer Nähe der Dorfkirche habe die Kirchengemeinde recht und sollte unbedingt unterstützt werden. Die Grundwerte der demokratischen Gesellschaft würden wesentlich durch die Kirche gelegt.		
29a,29b, 45	Lokale Agenda	Mit dem B-Plan werde der nächste Schlag gegen die Nachhaltigkeitsziele der Lokalen Agenda 21 geführt, denen sich auch die Gemeindevertretung einstimmig verpflichtet hätte. Ausgerechnet in einem der schönsten und schützenswertesten Gebiete an alter Dorfkirche und Machnower See wolle der B-Plan-Entwurf ein überregionales Kirchengemeindezentrum für Teltow, Stahnsdorf und Kleinmachnow zulassen. Das müsse die Gemeindevertretung verhindern. Das „alte Dorf“ im Landschaftsschutzgebiet sei für das nach Kleinmachnower Maßstäben als Megaprojekt einzustufende neue Kirchenzentrum absolut ungeeignet. Daran ändere auch der Hinweis auf die dort schon vorhandene Dorfkirche nichts.	Bei dem gewählten Standort im alten Dorf handelt es sich um einen baulich vorbelasteten Standort, der schon wesentlich durch frühere bauliche Nutzungen vorgeprägt ist. Wie bodendenkmalpflegerische Sondierungen im Jahr 2012 ergaben, sind die in Aussicht genommenen Bauflächen unterhalb der oberirdisch sichtbaren Vegetation zumeist nach wie vor nahezu vollflächig versiegelt durch im Boden verbliebene Fundamente. Diese bereits baulich überformten Flächen werden aufgrund der bestehenden Vorbelastungen aus dem LSG ausgegliedert. Wenn diese Flächen einer Nachnutzung zugeführt werden, ist das auch nachhaltig, da keine bislang unbebauten Flächen in Anspruch genommen werden müssen.	N
38	Entfernung zum Jägerstieg	Die Distanz zwischen der mittelalterlichen Dorfkirche im Süden und der weit nördlich liegenden Auferstehungs-Kirchengemeinde im Jägerstieg sei nicht fußläufig zu überwinden. Es werde zu mehr Verkehrsaufkommen führen.	Es ist in der Tat so, dass die heutige Distanz zwischen der mittelalterlichen Dorfkirche im Süden und dem derzeitigen Standort der ev. Auferstehungs-Kirchengemeinde auf dem Grundstück Jägerstieg 2 fußläufig nur schwer zu überwinden ist. Vorgabe bei der Standortsuche der Kirchengemeinde war aber, die Gemeindegemeinschaft künftig ausschließlich auf einen Standort zu konzentrieren. Das angesprochene Problem wird sich deshalb in Zukunft lösen, da der Standort im Jägerstieg mit dem Neubau des ev. Gemeindezentrums im Alten Dorf aufgegeben werden soll. Es ist also nicht geplant, weitere Standorte parallel zu betreiben. Die Entfernung zwischen den Standorten spielt folglich künftig keine Rolle mehr. Neue und alte Kirche werden in Zukunft unmittelbar benachbart sein, alle Aktivitäten der ev. Kirchengemeinde an einem Standort konzentriert sein.	N
41.1, 41.2, 44f	Überbauung Gutshof	Die Überbauung des historischen Gutshofs spräche gegen die Neubau-Variante im alten Dorfkern.	Die ev. Kirchengemeinde hat den Bedarf für ein neues Kirchengebäude angemeldet. Umfangreiche Standortuntersuchungen ergaben, dass nur der Standort im Alten Dorf für ein neues Kirchengebäude tatsächlich verfügbar ist und in Frage kommt. Der gewählte Standort ist baulich vorgeprägt und wird zum Zweck der Bebauung aus dem LSG entlassen. Der Kirchenneubau unterstützt die kommunale Zielstellung,	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			das Gelände des ehemaligen Gutshofs als Keimzelle Kleinmachnows zu revitalisieren. Überbaut wird eine Fläche, die historisch ebenfalls bebaut war, nämlich mit einem Stallungsgebäude.	
43	Standortentscheidung	Die Entscheidung für den Standort Altes Dorf resultiere nach Beobachtung des Stellungnehmenden aus einem ausführlichen, offenen und wohlüberlegten Beratungsprozess innerhalb der Kirchengemeinde und mit der Kommune. Alternativen seien sorgfältig geprüft worden. Am Ende stehe der Wunsch, das Alte Dorf einschließlich seiner einzigartigen Kirche neu zu beleben und damit gleichzeitig dem Raumbedarf der stark gewachsenen Gemeinde gerecht zu werden. Dafür werde um Unterstützung gebeten.	Kenntnisnahme.	K
44f	Gutshof und LSG	Die Einwendende schließe sich den Argumenten des Fördervereins voll an. Dass man den alten „Dorfkern“ als Standort gewählt habe, sei unverständlich, da der See und das historische Gelände es verböten, einen Gedanken daran zu verschwenden. Das LSG sei ein „Kleinod“ von Kleinmachnow und das Attraktivste, was mit dem See und dem Gutshof ein Vorzeigebild sei. Das werde mit dem Hineinstellen von Kirchengebäuden vollkommen aus der Historie gerissen. Das nächste sei die Parkplatzgestaltung, der Rummel mit dem Anfahren und Abfahren sei gar nicht vorstellbar. Das wäre das Ende des schönsten Ortes von Kleinmachnow. Die Einwendende habe nichts gegen die Kirche, aber diese solle Vernunft walten lassen. Ein Neubau im Gutshof sei nicht mit den Vereinszielen, die auf Schutz, Pflege und Entwicklung des Landschaftsraums des Bäketal gründen, vereinbar.	Für die innerhalb des LSG „Parforceheide“ liegenden Flächen des ehemaligen Gutshofes ist es städtebauliches Ziel, eine qualifizierte Grundlage für dessen Revitalisierung und denkmalgerechte Entwicklung zu schaffen. Mit der Überarbeitung der Bauleitplanung im Zeitraum 2011/12 wurde ein teilweiser Erhalt von Waldflächen und eine Festsetzung weiterer Teilflächen als Parkanlage möglich. So kann eventuellen Auswirkungen auf angrenzende, im LSG verbleibende Flächen vorgebeugt werden. Das neue ev. Gemeindezentrum soll auf Flächen der ehemaligen Stallungen des Gutshofes ermöglicht werden, also in einem Bereich, der schon wesentlich durch frühere bauliche Nutzungen vorgeprägt ist. Mit der im Vergleich zur Bauleitplanung Stand 2011 inzwischen reduzierten Flächenanspruchnahme ist die Gemeinde, auch nach Einschätzung der obersten Naturschutzbehörde MUGV, dem geforderten schonenden Umgang mit dem LSG nachgekommen. Wie bodendenkmalpflegerische Sondierungen im Jahr 2012 ergaben, sind die in Aussicht genommenen Bauflächen unterhalb der oberirdisch sichtbaren Vegetation zumeist nach wie vor nahezu vollflächig versiegelt durch im Boden verbliebene Fundamente. Wertvolle Grünflächen sind im Gutshof nicht vorhanden. Der sukzessiv entstandene Gehölzbestand gründet auf den Fundamenten der Gebäude und ist instabil. Die wertvollen Altgehölze werden durch Planungsausweisungen gesichert. Der Machnower See und das Bäketal sind von der Standortwahl nicht betroffen.	

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden als Stellplatzanlage mit direktem Anschluss an den Zehendorfer Damm gebündelt. Der Stand ist auf einer ebenfalls durch ehemalige Bebauung vorbelastet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind deshalb minimal.	
45	Zahl der Befürworter	Frage, ob es eine belastbare Zahl gebe über Kleinmachnows ev. Christen, die sich gegen den Standort „Altes Dorf“ positionierten, oder, ob nur die Kirchenleitung für den Standort sei? Auf diesen Fragepunkt sei in dem Entwurf nicht eingegangen worden. Hinweis, dass der Neubau eines ev. "kirchlichen Zentrums Kleinmachnow" an einem anderen Standort, aber nicht „Altes Dorf“, mitgetragen werden könnte.	Die Antwort auf diese Frage ist nicht relevant. Der Gemeindegemeinderat der ev. Auferstehungs-Kirchengemeinde Kleinmachnow ist mit dem Wunsch an die Gemeinde Kleinmachnow herangetreten, sämtlichen Aktivitäten der Kirchengemeinde an einem Standort zu bündeln und dazu eine neue Gemeindekirche auf dem Gelände des ehem. Gutshofes bauen zu wollen. Dieses Grundstück hatte sich nach umfassender Suche als einzig tatsächlich verfügbarer und geeigneter Standort herausgestellt. Die Standortsuche ist in der Begründung zum Bebauungsplan im Abschnitt „ <i>Städtebaulicher Realisierungswettbewerb ‚Neubau Kirchliches Zentrum‘ und weitere Konzeptionen zum Kirchenneubau</i> “ in Kapitel III.1 dargelegt.	N, K
52, 59	Zersiedlung	Durch die Ansiedlung der Kirchengemeinde am Ortsrand von Kleinmachnow erfolge eine weitere nicht korrigierbare Zersiedlung der Gemeinde Kleinmachnow. Diese stehe somit im Widerspruch zur erfolgten Errichtung des Ortszentrums von Kleinmachnow am Rathausmarkt. Es sei an das Gemeinwohl zu denken und die Lage Kleinmachnows zu beachten.	Es erfolgt keine Zersiedlung, sondern lediglich die (teilweise) Reaktivierung eines Siedlungsteils, der den Ursprung der Gemeinde Kleinmachnow bildet und derzeit, auf Grund erfolgter Zerstörungen in Kriegs- und Nachkriegszeit, brach liegt.	N
59	Keine Erweiterungsmöglichkeiten	Es bestünden keine Erweiterungsmöglichkeiten am Ortsrand. Jede Freigabe von Fläche zur Bebauung zerstöre ökologisch gewachsene Strukturen und Flächen, die das Ortsbild von Kleinmachnow und dessen Charakter nachhaltig und dauerhaft zerstören würden.	Die ev. Kirchengemeinde hat angegeben, einen bestimmten Raum- und Flächenbedarf zu haben. Auf diesen ist der neue Standort ausgerichtet. Es bestehen keine Absichten, weitere Flächen für eine Bebauung freizugeben. Dies schlägt sich auch in den Festsetzungen des Bebauungsplans nieder, der lediglich die nach Angaben der Kirchengemeinde erforderlichen Flächen als Gemeinbedarfsfläche festsetzt. Standortalternativen, die zusätzliche Erweiterungsflächen bieten, sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.	N
19	Zerstücklung	Das gerade mit einem Naturlehrpfad ausgestattete, sehr zur Erholung und zur Umwelt- und Geschichtsbildung geeignete Gebiet werde zerstückelt. Derartiges werde abgelehnt.	Der Naturlehrpfad, der sich ganz überwiegend auf dem südlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 39 befindet (sog. „Festwiese“) und die am Ostrand des ehemaligen Gutshofes geplanten Gemeinbedarfsnutzungen können eine gegenseitige Bereicherung darstellen. Es ist	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			weder ein Konflikt zwischen diesen Nutzungen erkennbar noch Zerstückelung des Gebietes.	
3, 8.1-8.18, 10.1-10.6, 15, 61, 63, 69; 5.1-5.29, 9.1-9.3, 9a, 19, 44c, 44d, 45	Eingriffe in Natur und LSG	<p>Die Errichtung eines Gemeindezentrums auf dem alten Gutshof werde abgelehnt, da damit ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sei. Es würden Grün- und Freiflächen geopfert, durch Eingriffe in den Baum- und Pflanzenbestand Biotope zerstört sowie der Naturraum und Teile des LSG zerstört. Die geplanten Veränderungen seien so gravierend, dass sie sich weit über die reine Ausgliederungsfläche hinaus zerstörend auf das angrenzende LSG auswirken würden.</p> <p>Das LSG werde in seiner grundlegenden Erholungsfunktion weit über die ausgliedernden Flächen hinaus entwertet bzw. geschwächt, auch betreffs der dort noch vorhandenen Flora und Fauna.</p>	<p>Die Fläche des Gutshofs ist wesentlich durch menschliche Gestaltung und Bebauung und eine sehr lange und intensive Nutzung geprägt. Sie liegt zwischen dem stark befahrenen Zehlendorfer Damm und der naturnahen Bäkewiese mit der angrenzenden Bäke.</p> <p>Wie bodendenkmalpflegerische Sondierungen im Jahr 2012 ergaben, sind die in Aussicht genommenen Bauflächen unterhalb der oberirdisch sichtbaren Vegetation zumeist nach wie vor nahezu vollflächig versiegelt durch im Boden verbliebenen Fundamente. Wertvolle Grünflächen sind im Gutshof nicht vorhanden. Von den Ausweisungen des Bebauungsplans ist im Wesentlichen sukzessiv entstandener Gehölzaufwuchs betroffen. Dieser gründet auf den Fundamenten der Gebäude und ist instabil. Die wertvollen Altgehölze werden durch Planungsausweisungen gesichert. Es sind weder Waldgebiete noch Feucht- und Trockenwiesen betroffen. Wertvolle Biotope, geschützte Biotope oder wichtige Biotopkomplexe werden nicht überplant oder beeinträchtigt, Lebensräume bleiben erhalten.</p> <p>Aufgrund dessen wird im Bebauungsplan eingeschätzt, dass die Artenvielfalt des Landschaftsschutzgebiets nicht wesentlich oder nachhaltig betroffen ist. Ein Artenschwund im Landschaftsschutzgebiet ist aufgrund der Ausweisungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.</p> <p>Das Landschaftsschutzgebiet hat gemäß seiner Verordnung eine Größe von rund 2.396 ha, die ausgliedernden Flächen liegen im Promillebereich. Eine Zerstörung des LSG erfolgt durch die Planungen nicht.</p>	
9.1-9.3, 15	Eingriffe in Natur	Forderung, dass die Kirchengemeinde nach ihren eigenen Moralvorstellungen das Bauvorhaben zurückziehen sollte, denn es werde entgegen ihres Prinzips zum Respekt vor der Schöpfung und der Natur, die Natur zerstört, das Denkmal zerstört und viel Verkehr erzeugt. Es sei traurig, dass die Kirche diese schönen Flächen für sich beanspruchen bzw. zerstören wolle.	Die Forderung an die Kirchengemeinde wird zur Kenntnis genommen.	K
9.1-9.3, 9a	Ruhe	Der Gesamteindruck des ruhigen Gebietes werde zerstört.	Es ist selbstverständlich, dass durch die Revitalisierung des ehemaligen Gutshofs und den dort geplanten Kirchenneubau zusätzliche Besucher angezogen werden und Teilbereiche	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			des Gebietes deshalb zeitweise weniger ruhig sein werden als heute. Die Auswirkungen werden aber nicht als gravierend nachteilig eingeschätzt. Der Standort für den Kirchenneubau befindet sich unmittelbar am Zehlendorfer Damm, über den auch die zugehörigen Stellplätze erschlossen werden. Es ist abzusehen, dass sich das Verkehrsaufkommen auf dem Zehlendorfer Damm zwar zeitweise erhöht, von einer erheblichen Zunahme des Verkehrsaufkommens durch den geplanten Neubau der ev. Gemeindekirche ist aber nicht auszugehen. Die Auswirkungen auf die Wohnnutzung im Gebiet durch Lärm wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Im Ergebnis dieser Untersuchung ist grundsätzlich mit keinen unzumutbar hohen Lärmbelastungen für die Bestandsnutzungen zu rechnen.	
10.1-10.6, 12, 15, 18, 30.1-30.2, 55, 68, 69	Versiegelung	Der Flächenverbrauch und die großflächige Versiegelung für Parkraum sowie die Versiegelung durch den Kirchenneubau werden abgelehnt.	Der geplante Kirchenneubau und die festgesetzte Fläche für Stellplätze befinden sich auf dem Standort der ehemaligen Stallungen des Gutshofs. Es erfolgt keine zusätzliche Versiegelung von Flächen, da die Flächen bereits durch die bog vorhandenen Fundamente und Reste der historischen Bebauung und Pflasterungen versiegelt sind. Die nur für Zeiträume besonderen Bedarfs vorgesehenen Bedarfsstellplätze sollen nicht versiegelt werden.	
38, 69	Auswirkungen auf Schutzgebiete	Der Neubau eines kirchlichen Gemeindehauses werde im besten Falle die historisch korrekte Wiederherstellung eines Teiles des früheren Gutsensembles sein können. Jedoch werde sich um das neue Gebäude herum Gemeindeleben abspielen. Es würden Bauten errichtet, Freiflächen neu gestaltet, Stellplätze für PKW befestigt, Areale für gemeindenahen Aktivitäten hergerichtet, die den Zielen des dort und in der Umgebung bestehenden Landschaftsschutzes und Naturschutzes widersprechen würden. Der einstige Gutspark, bestehend aus der Fläche des ehemaligen Gutshofs, dem Bäckemühlenpark, dem Bäkepark und der Waldfläche zwischen Allee am Forsthaus und Bäkepark werde in Mitleidenschaft gezogen. Der Bau eines neuen kirchlichen Gemeindehauses widerspreche dem dort ausgewiesenen LSG. Das benachbarte Bäketal genieße einen noch höheren Rang und wurde als Naturschutzgebiet eingestuft. Das Fließ mit seinen sumpfigen Feuchtwiesen und Auenwäldern sei in seiner ursprünglichen Lage und Vegetati-	Welche Möglichkeiten der Bebauung und der Versiegelung im Plangebiet bestehen, wird durch den Bebauungsplan geregelt. Die daraus resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft waren Gegenstand einer Umweltprüfung, die im Umweltbericht dokumentiert ist. Danach sind die Eingriffe als gering zu bewerten, da die Fläche des Gutshofs durch die langjährige intensive menschliche Gestaltung, Bebauung und Nutzung geprägt ist. Der Gutshof liegt zwischen dem stark befahrenen Zehlendorfer Damm und der naturnahen Bäkewiese mit der angrenzenden Bäke. Wie bodendenkmalpflegerische Sondierungen im Jahr 2012 ergaben, sind die in Aussicht genommenen Bauflächen unterhalb der oberirdisch sichtbaren Vegetation zumeist nach wie vor nahezu vollflächig versiegelt durch die im Boden verbliebenen Fundamente und Pflasterungen. Wertvolle Grünflächen sind im Bereich Gutshof nicht vorhanden. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist deshalb im Wesentli-	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		on zu erhalten. Die Einwendenden befürchten, dass der gesamte historische Gutspark massiv gestört und am Ende zerstört wird. Auch die umgebende Landschaft und die historische Parkanlage seien im Sinne der Gartendenkmalpflege zu berücksichtigen. Es sei die gesamte Umgebung und deren Schutzcharakter zu berücksichtigen. Eine einzigartige Naturlandschaft sollte nicht zerstört werden, um einer begrenzten Interessengruppe Raum zu bieten.	chen sukzessiv entstandener Gehölzaufwuchs betroffen. Dieser gründet auf den Fundamenten der Gebäude und ist instabil. Die wertvollen Altgehölze werden durch Erhaltungsbindungen gesichert. Es sind weder Waldgebiete noch Feucht- und Trockenwiesen betroffen. Wertvolle Biotopkomplexe werden nicht überplant oder beeinträchtigt, Lebensräume bleiben erhalten. Der Standort für die Gemeindekirche und die erforderlichen Stellplätze wird deshalb aus dem LSG ausgegliedert, der Widerspruch zum LSG damit ausgeräumt. Das Naturschutzgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und ist von den Planausweisungen nicht betroffen. Auswirkungen auf das NSG sind nicht zu erwarten. Die historische Parkanlage ist Bestandteil des Denkmals mit Gebietscharakter „Historischer Dorfkern“. Jede Gestaltung bedarf deshalb des Einvernehmens der Denkmalbehörden. Es kann davon ausgegangen werden, dass von den Denkmalbehörden nur Lösungen akzeptiert werden, die zu keiner Beeinträchtigung des Denkmals mit Gebietscharakter „Historischer Dorfkern“ führen.	
52	Eingriffe in Baumbestand	Da sehr viele Bäume gefällt werden müssten und sogar noch mehr für zu schaffenden Parkraum, könne, weil es sich um ein reines LSG handele, nur der Schutze desselben im Vordergrund stehen und dieses Bauvorhaben an geeigneterer Stelle genehmigt werden.	Von den Baumfällungen sind die auf den Gebäudetrümmern des Gutshofs sukzessiv entstandenen Gehölzstrukturen betroffen. Aufgrund der im Boden verbliebenen Fundamente und des Trümmerschutts ist der Baumbestand sehr instabil. Der Wurzelbereich ist eingeschränkt, größere Bäume kippen aus statischen Gründen um. Dieser Bestand stellt aufgrund dessen ein Gefährdungspotenzial dar. Die notwendigen Baumfällungen werden entsprechend der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde ausgeglichen. Diese Flächen werden aufgrund der bestehenden baulichen Vorbelastungen aus dem LSG ausgegliedert, auch um der Gemeinde die entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.	N
29a-29b	Eigentum	Frage, wem das Grundstück gehöre, auf dem der Neubau der Kirche geplant ist.	Das Grundstück befindet sich noch in kommunalem Eigentum. Dies ist der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel I.2.2 Eigentumsverhältnisse und Flurstückstruktur) zu entnehmen.	K
66.1-66.6	Planung aussetzen	Anregung, die Planung für die Flächen für den Gemeinbedarf	Der Anregung wird nicht gefolgt. Es ist nicht erforderlich, die	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		„Neue Gemeindekirche“ auszusetzen, bis eine Klärung der offenen Fragen erfolgt sei.	Planung für die Fläche für den Gemeinbedarf „Neue Gemeindekirche“ auszusetzen, da es keine ungeklärten offenen Fragen gibt.	
<b>Kubatur u. Charakter des Kirchenneubaus</b>				
1, 40, 47; 17; 32	Kubatur und Gesamt-rekonstruktion Gutshof	<p>Der geplante Bau eines neuen Gemeindezentrums passe in der geplanten Größe nicht in das Ensemble im alten Dorf und die historische Gutshofanlage. Der Grundriss des historischen Gutshofs würde durch die Überbauung unwiederbringlich zerstört.</p> <p>Durch das geplante Gemeindezentrum werden die alten Stallanlagen derart überbaut, dass eine weitere Rekonstruktion des Gutshofs mit einem eventuellen Aufbau des Herrenhauses nicht mehr möglich sei. Der in weiterer Zukunft angestrebte Wiederaufbau der Alten Hakeburg und des Kleinmachnow Schloßes werde durch die Neubaumaßnahmen auf diesem Gelände in Frage gestellt.</p> <p>Bei einer derartigen Kubatur könne von einer Rekonstruktion des Gebietes keine Rede mehr sein, zumal auch noch von 50 Parkplätzen die Rede sei. Die alten Baufluchtlinien der ehemaligen Stallungen seien aus dem Plan nicht ersichtlich, verliefen vollkommen anders und hätten keine Tiefe von 20 m gehabt.</p>	<p>Nachdem vom historischen Ensemble des ehemaligen Gutshofes in der Örtlichkeit kaum noch etwas wahrnehmbar ist, verfolgt die Gemeinde mit dem Bebauungsplan das Ziel, eine qualifizierte Grundlage für die behutsame Revitalisierung und denkmalgerechte Entwicklung der Fläche zu schaffen. Dabei war abzuwägen zwischen einerseits den Überlegungen über den eventuellen vollständigen Wiederaufbau des Ensembles und andererseits den Forderungen des Naturschutzes, die Inanspruchnahme von Flächen des LSG auf ein Minimum zu reduzieren. Zudem sollte die Kubatur der ehemaligen Bebauung soweit wie möglich aufgegriffen werden.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht nun durch seine Festsetzungen neben der Wiederbebauung am Standort der Stallungen auch die Rekonstruktion weiterer Gebäude des ehemaligen Gutshofes. Dazu sind überbaubare Grundstücksflächen („Baufenster“) sowohl für den Bereich Herrenhaus, als auch für den Bereich Alte Hakeburg festgesetzt. Diese Möglichkeit zur teilweisen Wiederherstellung der zerstörten Bebauung wird durch die Errichtung einer neuen Gemeindekirche am Standort der ehemaligen Stallungen nicht berührt. Eine vollständige Wiederherstellung, einschließlich der ursprünglich in Richtung Festwiese vorhandenen Bebauung ist dagegen nicht möglich, weil dem die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes entgegenstehen.</p> <p>Im Hinblick auf die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer neuen Gemeindekirche sind allerdings auch die heutigen Nutzungsanforderungen an eine Bebauung zu sehen und zu berücksichtigen. So werden heute an diesem Standort weder Stall- noch Scheunengebäude benötigt. Es ist deshalb ein Kompromiss zu finden zwischen den Anforderungen an eine zeitgemäße Nutzung und der Zielstellung, möglichst viele Elemente der Kubatur der historischen Bebauung aufzugreifen.</p> <p>Bei der Konzeption der überbaubaren Grundstücksfläche neue Gemeindekirche wurde vor allem der räumlichen Fas-</p>	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>sung zu den öffentlichen Straßenräumen eine herausragende Bedeutung beigemessen. Dem wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien Rechnung getragen. Von einer exakten Aufnahme der Tiefe der historischen Bebauung kann dagegen – auch in Abstimmung mit den Denkmalbehörden – abgesehen werden, um eine Nutzung entsprechend den aktuellen Anforderungen zu ermöglichen. Straßenabgewandt werden deshalb lediglich Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche gibt den Rahmen für den Neubau vor. Das bedeutet aber nicht, dass dieser auch ausgeschöpft werden wird.</p> <p>Die geplanten Stellplatzanlagen sollen ebenfalls den historischen Ortsgrundriss soweit wie möglich aufnehmen: Die Stellplatzanlage südlich des neuen Kirchenstandortes nimmt zur Straße ebenfalls die Bauflucht der historischen Bebauung auf. Die (baulich)-räumliche Fassung muss in diesem Abschnitt durch eine Mauer oder eine Hecke erfolgen. Da der Gutshof Teil des Denkmals mit Gebietscharakter „Historischer Dorfkern“ ist, muss vor jeder Bebauung zudem Einvernehmen mit den Denkmalbehörden erzielt werden.</p>	
74	Größe	Für die jetzige Gemeindestärke scheine der geplante Neubau zu klein.	Der Raum- und Flächenbedarf wurde von der ev. Kirchengemeinde ermittelt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB obliegt es allein den Kirchen und Religionsgesellschaften, ihre Erfordernisse zu ermitteln.	N
1, 23; 9.1-9.3, 63	Kubatur und alte Dorfkirche	<p>Forderung, dass sich der Kirchenneubau der kunsthistorisch wertvollen Dorfkirche, die Dominante bleiben müsse, unterordnen müsse.</p> <p>Die über 400 Jahre alte und eine der schönsten Dorfkirchen des Landes Brandenburg werde von einem wie auch immer gearteten, großen und modernen Kirchenneubau dominiert. Die Grundfläche der geplanten Kirche sei etwas mehr als doppelt so groß wie die Grundfläche der alten Dorfkirche. Der Gesamteindruck von der wertvollen spätgotischen Dorfkirche aus dem 16. Jahrhundert gehe verloren wenn dicht daneben eine doppelt so große (1.000 m<sup>2</sup> Grundfläche) und doppelt so hohe neue Kirche gestellt werde. Es müsse behutsam mit der alten Dorfkirche und dem Umfeld umgegangen werden.</p>	<p>Der Kirchenneubau wird sich der historischen Dorfkirche allein schon dadurch unterordnen, dass die alte Dorfkirche deutlich höher ist als es der Neubau nach den planungsrechtlichen Vorgaben sein kann. Dies wird durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 12 m sichergestellt. Die Höhe des Kirchturms der Dorfkirche beträgt demgegenüber mehr als 34 m, also fast das Dreifache, die Höhe des Langhauses liegt mit knapp 16 m ebenfalls noch mehrere Meter über der vorgegebenen maximalen Höhe für den Neubaus. Die Dorfkirche wird daher dominierend bleiben.</p> <p>Die neue Gemeindekirche wird weder eine Grundfläche von 1.000 m<sup>2</sup> haben noch doppelt so hoch wie die Dorfkirche sein.</p> <p>Da der Gutshof Teil des Denkmals mit Gebietscharakter „His-</p>	V

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			torischer Dorfkern“ ist, muss vor jeder Bebauung zudem Einvernehmen mit den Denkmalbehörden erzielt werden.	
2, 38; 8.1-8.18, 10.1-10.6, 39; 8.1-8.18; 17; 2, 19, 23, 60, 62, 67; 56; 55; 52	Kubatur und Wahrnehmbarkeit Gesamtensemble	<p>Der alte Dorfkern habe sowohl einen hohen Wert für die Naherholung als auch eine hohe kulturgeschichtliche Bedeutung. Er lasse den Spaziergänger heute noch ahnen, dass die Siedlung hier ihren Anfang nahm.</p> <p>Die historische Backsteinkirche dominiere das erhaltene Ensemble des alten Gutshofs. Insbesondere das eindrucksvolle Gutstor wecke bei einem aufmerksamen Besucher Interesse an der Kulturgeschichte des Ortes. Mit Phantasie könne es ihm gelingen, den Gutshof in seinen Dimensionen und seiner Gestaltung, in seiner Umgebung und Geschichte zu lesen. Der alte Dorfkern sollte für kommende Generationen in seiner landschaftlichen und kulturhistorischen Bedeutung wahrnehmbar bleiben und nicht einem in dem Gesamtensemble überdimensionierten modernen Bauwerk weichen.</p> <p>Es stehe zu befürchten, dass die Dimensionen und Proportionen des historischen Gutshofes und des Gutsparkes untergehen, dass zu massive, zu voluminöse Baumassen dominieren werden.</p> <p>Der Neubau der Kirche zerstöre den Charakter des alten Dorfes und des alten Dorfbildes sowie das wunderschöne historische Ensemble von Bäckemühle und die alter spätgotischer Kirche.</p> <p>So ein großer Betonklotz mit 1.000 m<sup>2</sup> Grundfläche passe nicht zum alten Dorfkern.</p> <p>Es sei vollkommen unverständlich, dass man so ein sensibles Gebiet mit einem Neubau belegen wolle, der sich in keiner Weise – und sei er noch so gut gestaltet – dort einfügen werde.</p> <p>Der geplante Kirchenneubau entspreche in seiner Höhe, Breite und Länge nicht der historischen Kubatur des alten Gutshofs und werde sich deshalb nicht einfügen. Er werde die doppelte Grundfläche wie die alte Dorfkirche haben und das Gesamtensemble dominieren. Das geschützte Bodendenkmal werde damit unwiederbringlich zerstört. Die kleine alte Backsteinkirche werde von den Parkplätzen und Neubauten erdrückt. Dies werde abgelehnt.</p> <p>Der Baukörper des Gemeindezentrums werde ca. das doppelte Volumen wie die alte Dorfkirche haben.</p>	<p>Das Ensemble des alten Gutshofs wurde im Krieg teils stark beschädigt und in der Nachkriegszeit bis auf Fundamente, Bodenplatten und Pflasterungen abgetragen. Inzwischen sind diese Fragmente – mit Ausnahme der wieder freigelegten Grundmauern der Alten Hakeburg – so stark von Vegetation überwuchert, dass die ehemaligen Gebäudestandorte überwiegend nur noch anhand der veränderten Topographie im Gelände auszumachen sind. Wahrnehmbar ist das historische Ensemble deshalb kaum noch.</p> <p>Es ist ein wesentliches Anliegen des Bebauungsplans, diese Wahrnehmbarkeit zu verbessern. Er ermöglicht durch seine Festsetzungen neben der Wiederbebauung am Standort der Stallungen auch die Rekonstruktion weiterer Gebäude des ehemaligen Gutshofes. Dazu sind überbaubare Grundstücksflächen („Baufenster“) sowohl für den Bereich Herrenhaus, als auch für den Bereich Alte Hakeburg festgesetzt. Diese Möglichkeit zur teilweisen Wiederherstellung der zerstörten Bebauung wird durch die Errichtung einer neuen Gemeindekirche am Standort der ehemaligen Stallungen nicht berührt. Eine vollständige Wiederherstellung, einschließlich der ursprünglich in Richtung Festwiese vorhandenen Bebauung ist dagegen nicht möglich, weil dem die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes entgegenstehen.</p> <p>Der Kirchenneubau wird sich der historischen Dorfkirche, bei der es sich historisch um eine dem Gut zugehörige Patronatskirche handelte, allein schon dadurch unterordnen, dass die alte Dorfkirche deutlich höher ist als es der Neubau nach den planungsrechtlichen Vorgaben sein kann. Dies wird durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 12 m sichergestellt. Die Höhe des Kirchturms der Dorfkirche beträgt demgegenüber mehr als 34 m, also fast das Dreifache, die Höhe des Langhauses liegt mit knapp 16 m ebenfalls noch mehrere Meter über der vorgegebenen maximalen Höhe für den Neubau. Die Dorfkirche wird daher dominierend bleiben.</p> <p>Der Neubau der ev. Kirchengemeinde wird eine Grundfläche von deutlich weniger als 1.000 m<sup>2</sup> aufweisen, da die maximal zulässige Grundfläche durch die festgesetzte überbaubare</p>	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>Grundstücksfläche begrenzt ist. Diese beläuft sich auf 20,0 x 37,0 m, mithin also max. 740 m<sup>2</sup>. Diese Fläche muss aber nicht ausgeschöpft werden.</p> <p>Festsetzungen zum Material trifft der Bebauungsplan nicht. Im parallel zum Bauleitplan-Verfahren mit der Kirchengemeinde ausgehandelten Städtebaulichen Vertrag wird diese außerdem verpflichtet, für den geplanten Neubau einen architektonischen Realisierungswettbewerb durchzuführen, um zu einem qualitativ hochwertigen und dem sensiblen Standort angemessen Entwurf zu kommen.</p> <p>Da der Gutshof Teil des Denkmals mit Gebietscharakter „Historischer Dorfkern“ ist, muss vor jeder Bebauung zudem Einvernehmen mit den Denkmalbehörden erzielt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass von den Denkmalbehörden nur Lösungen akzeptiert werden, die zu keiner Beeinträchtigung des Denkmals führen.</p>	
17	Kubatur zerstört Charakter	Der vorgelegte Lageplan weise für den Kirchenneubau eine Fläche von 20 x 37 m aus (740 m <sup>2</sup> ). Dies sei erheblich, d. h. gleich oder größer als die meisten Siedlungsgrundstücke in Kleinmachnow. Bei entsprechender Höhe, über die leider keine Angaben gemacht würden, sei davon auszugehen, dass dem Charakter des dortigen Gebietes erheblichen Abbruch getan werde und die Dominanz der Dorfkirche in Frage stehe.	<p>Im Bebauungsplan ist neben der durch überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) vorgegebenen maximalen Grundfläche auch eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. Durch diese festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass sich der Kirchenneubau in seiner Höhe der historischen Dorfkirche, deren Turm mehr als 34 m hoch ist, deutlich unterordnet. Die Dorfkirche wird daher dominierend bleiben.</p> <p>Im parallel zum Bauleitplan-Verfahren mit der Kirchengemeinde ausgehandelten Städtebaulichen Vertrag wird diese außerdem verpflichtet, für den geplanten Neubau einen architektonischen Realisierungswettbewerb durchzuführen, um zu einem qualitativ hochwertigen und dem sensiblen Standort angemessen Entwurf zu kommen.</p>	N, V
1, 40, 62, 67, 68	Kubatur und Landschaftsbild	Der optische Eindruck eines Kirchenneubaus mit größerer Grundfläche im Verhältnis zur alten Dorfkirche zerstöre die idyllische Landschaft rund um den ehemaligen Gutshof und beeinflusse das Landschaftsbild negativ.	<p>Das Landschaftsbild mit seinen Merkmalen Eigenart, Vielfalt und Schönheit von Natur und Landschaft wird durch die Errichtung eines neuen Gebäudes zwar verändert, aber unabhängig von seiner Grundfläche nicht erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens waren neben dem Landschafts- auch das Ortsbild von Bedeutung. Beide werden im alten Dorf wesentlich durch die kulturhistorisch besonders wertvolle alte Dorfkirche, den prägende Altbaumbestand auf dem Gutshofgelände und im</p>	

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>Straßenraum sowie die Waldbereiche geprägt. Dieses Beziehungsgefüge wird erhalten. Mit diesem Bebauungsplan wird zudem die Wiedererrichtung der lange Zeit ebenfalls prägenden, jedoch zerstörten Bebauung des Guthofes möglich.</p> <p>Der Kirchenneubau schließt direkt an den Zehlendorfer Damm an, die umgebenden Landschaftsstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen.</p>	
20, 57	Kirchenneubau als Präzedenzfall	<p>Eines der Ziele des Bebauungsplanes „KLM-BP-007 Altes Dorf“ sollte sein, „...den Gebäudebestand planungsrechtlich zu sichern...“. Die Einwendenden verstünden darunter, dass die Bauwerke des ehemaligen „Alten Dorfes“, zumindest in Bezug auf die ursprünglichen Abmessungen, wieder hergestellt werden sollen.</p> <p>Das geplante Bauwerk des evangelischen Gemeindezentrums würde nicht strikt die Bemessungen alter Fundamente einhalten, sondern die Grundfläche des sich an diesem Standort ursprünglich befundenen Bauwerkes erheblich überschreiten (Überbauung der alten Fundamente).</p> <p>Dies würde dazu führen, dass andere Bauvorhaben im Bereich des alten Gutshofs dadurch ebenfalls Sondergenehmigungen verlangen könnten und jede weitere Bebauung des Areals (Herrenhaus etc. pp) in den kommenden Jahren ebenfalls in größeren Dimensionen erfolgen könne (Schaffung eines Präzedenzfalles durch die Kirchengemeinde), was jedoch nicht im Sinne der Entwicklung des gesamten B-Plan-Gebietes wäre. Daher sollte eine Bebauung höchstens im Bereich der alten Fundamente erlaubt werden.</p>	<p>Der Forderung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Zielstellung, den Gebäudebestand planungsrechtlich zu sichern, bezieht sich in erster Linie auf den vorhandenen Gebäudebestand.</p> <p>Das schließt nicht aus, dass bei einer Neubebauung von Teilflächen, die in der Vergangenheit bereits bebaut waren, wie im Fall der Gutshoffläche, der historische Ortsgrundriss soweit wie möglich wieder aufgenommen wird, um dieses historische Erbe wieder erlebbar zu machen.</p> <p>Dabei sind allerdings teilweise Abstriche erforderlich, um eine zeitgemäße Nutzung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan fixiert deshalb – in Abstimmung mit den Denkmalbehörden – nur die historischen Raumkanten durch die Festsetzung von solchen Baulinien, die von besonderer städtebaulicher Bedeutung sind. Das sind vor allem die Raumkanten zu den öffentlichen Straßenräumen. Zu den anderen Seiten werden lediglich Baugrenzen festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen. Diese geben – auch beim ehemaligen Herrenhaus – den Rahmen für eine Bebauung vor.</p> <p>Aufgrund der hohen Sensibilität des Standorts und der Lage im Denkmal mit Gebietscharakter „Historischer Dorfkern“ wird für jede Neubebauung das Einvernehmen mit den Denkmalbehörden erforderlich sein. Den in diesem Abstimmungsprozess zu findenden Lösungen kann und soll durch planungsrechtliche Regelungen nicht vorgegriffen werden.</p>	N
23, 38; 42	Kirchenneubau und Gesamtreakonstruktion	<p>Optionen für eine Wiederherstellung des "Alten Dorfes" bzw. des ehemaligen Gutshofs dürften nicht durch das Überschreiten der historischen Ausmaße verbaut werden. Eine Überbauung des ehemaligen Gutshofes, der die architekturhistorischen Dimensionen sprengt, zerstöre nicht nur das Bodendenkmal, sie sei auch aus Baudenkmalenschutzgründen und Gründen der Gartendenkmalpflege abzulehnen, auch wenn</p>	<p>Zielstellung des Bebauungsplans ist es, eine Revitalisierung des Alten Dorfes als Keimzelle der Gemeinde Kleinmachnow zu ermöglichen. Von dem ehemaligen Gebäudebestand auf dem Gutshof sind im Wesentlichen nur noch Fundamente und Pflasterungen erhalten. Jede Art von Bebauung wird deshalb Neubebauung sein. Die überlieferte Kubatur soll dabei soweit wie möglich aufgegriffen werden.</p>	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		<p>sich der staatliche Denkmalschutz bekanntermaßen nicht mit verschwundenen Bauten / Bauteilen befasse.</p> <p>Wenn jegliche Option auf eine Wiederherstellung des historisch wichtigen Gesamtensembles Gutshof und Gutspark Kleinmachnow verbaut werde, sei dies ein Verstoß gegen baukulturelle Belange. Die noch erhaltenen Bauten wie Kirche, Wassermühle, Landarbeiterhäuser in ihrer natürlichen Umgebung sollten den Kern für Wiederherstellungen bilden.</p> <p>Die Gemeinde müsse ideenreich um neue Nutzer und Investoren werben, die bereit seien, zerstörte und beseitigte Gebäude und die Gartenanlagen sensibel und historisch richtig wieder herzurichten. Deswegen sollte Kleinmachnow Schritt für Schritt ganzheitlichen Wiederherstellungen im "Alten Dorf" den Weg bereiten.</p> <p>Die Wiederherstellung ehemals dorfbildprägender Architektur und Grünanlagen müsse oberste Priorität bekommen. Sollte sich in Zukunft die finanzielle Möglichkeit des Wiederaufbaus des gesamten Komplexes mit dem 1803 gebauten Gutshaus des Architekten David Gilly, der alten Hakeburg und allen Nebengebäuden ergeben, sei diese mit dem Kirchenneubau in seiner Gesamtheit nicht mehr möglich.</p>	<p>Im Hinblick auf die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedererrichtung sind allerdings auch die heutigen Nutzungsanforderungen an eine Bebauung zu sehen und zu berücksichtigen. So werden heute an diesem Standort weder Stall- noch Scheunengebäude benötigt. Es ist deshalb ein Kompromiss zu finden zwischen den Anforderungen an eine zeitgemäße Nutzung und der Zielstellung, möglichst viele Elemente der Kubatur der historischen Bebauung aufzugreifen. Eine rein museale Nutzung ist nicht gewünscht. Bei der Konzeption der überbaubaren Grundstücksfläche für die neue Gemeindekirche wurde in Abstimmung mit den Denkmalbehörden vor allem der räumlichen Fassung zu den öffentlichen Straßenräumen eine herausragende Bedeutung beigemessen. Dem wird durch die Festsetzung von Baulinien Rechnung getragen. Von einer exakten Aufnahme der Tiefe der historischen Bebauung kann dagegen abgesehen werden, um eine Nutzung entsprechend den aktuellen Anforderungen zu ermöglichen. Straßenabgewandt werden deshalb lediglich Baugrenzen festgesetzt.</p> <p>Die Möglichkeit, weitere Gebäude des ehemaligen Gutshofs zu rekonstruieren, wird durch den Kirchenneubau nicht berührt. Der Bebauungsplan ermöglicht durch seine Festsetzungen gerade auch die Rekonstruktion weiterer Gebäude des ehemaligen Gutshofs.</p> <p>Eine vollständige Wiederherstellung, einschließlich der ursprünglich in Richtung Festwiese vorhandenen Bebauung ist dagegen nicht möglich, weil dem die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes entgegenstehen.</p>	
63	Grundfläche (GR) Kirchenneubau	<p>Für das Baugrundstück für den Kirchenbau ergebe sich aus der Zeichnung des B-Plans eine Größe von 37 m Länge und 20 m Breite, d.h. eine Gesamtfläche von 740 qm.</p> <p>Andererseits leite sich für dieselbe Fläche J der Flächenbilanz (S. 151 der Begründung zum B-Plan) eine Größe von 940 qm her: Die Gesamtfläche für den Kirchenneubau betrage dort 1.752 qm, davon seien 792 qm für Stellplätze vorgesehen. Hieraus lasse sich schließen, dass die Differenz in Höhe von 940 qm auf den Kirchbau entfalle.</p>	<p>In der Flächenbilanz ist die Gesamtgröße der Gemeinbedarfsfläche „Neue Gemeindekirche“ angegeben. Diese umfasst neben der überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) für eine neue Gemeindekirche mit einer Größe von 740 m<sup>2</sup> und der festgesetzten Fläche für Stellplätze (792 m<sup>2</sup>) noch eine weitere, nicht bebaubare Restfläche von 220 m<sup>2</sup>, die sich zwischen der Stellplatzanlage und dem für das ehemalige Herrenhaus festgesetzten Baufenster befindet.</p>	N
25	Grundfläche (GR) Kirchenneubau	<p>Die Grundfläche für den Kirchenneubau sollte möglichst in den Abmessungen der ehemaligen Stallung in 15 m Breite entlang des Zehlendorfer Damms ausgeführt werden, wie ein</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans schließen nicht aus, dass der Neubau die Tiefe der ehemaligen Stallungen von 15 m aufnimmt. Dies soll jedoch nicht zwingend vorgeschrie-</p>	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		Architekturplan der evangelischen Kirche bereits ausweise.	<p>ben werden, um hinsichtlich des Baukörpervolumens noch einen Spielraum zu lassen und eine Nutzung entsprechend den aktuellen Anforderungen zu ermöglichen.</p> <p>Bei der Konzeption der überbaubaren Grundstücksfläche für die neue Gemeindekirche wurde in Abstimmung mit den Denkmalbehörden vor allem der räumlichen Fassung zu den öffentlichen Straßenräumen eine herausragende Bedeutung beigemessen. Dem wird durch die Festsetzung von Baulinien Rechnung getragen. Von einer exakten Aufnahme der Tiefe der historischen Bebauung kann dagegen abgesehen werden, um eine Nutzung entsprechend den aktuellen Anforderungen zu ermöglichen. Straßenabgewandt werden deshalb lediglich Baugrenzen festgesetzt.</p> <p>Aufgrund der hohen Sensibilität des Standorts und der Lage im Denkmal mit Gebietscharakter „Historischer Dorfkern“ wird für jede Neubebauung das Einvernehmen mit den Denkmalbehörden erforderlich sein. Den in diesem Abstimmungsprozess zu findenden Lösungen kann und soll durch planungsrechtliche Regelungen nicht vorgegriffen werden.</p>	
29a, 29b	Geschossfläche (GF) Kirchenneubau	<p>Als Maß der Nutzung müsse dauerhaft ein Höchstmaß für die Geschossfläche festgeschrieben werden, das keinesfalls mehr als ein Geschoss zulassen dürfe. Dies sei für nicht auszuschließende Nachnutzungen notwendig, wenn die Kirchengemeinde vielleicht schon in einigen Jahren keinen so umfangreichen Raumbedarf mehr habe, oder nicht in der Lage sei, die finanziellen Lasten des Grundstückserwerbs, des Kirchenbaus, der Parkplatzanlagen zwingend mit Tiefgarage einschließlich der Kosten der Finanzierung auf Dauer zu tragen, und das Objekt wieder verkaufen müsse.</p> <p>Der neue Kirchsaal habe eine gewaltige zulässige Grundfläche. Es gebe nur eine weitere Begrenzung des nutzbaren Raums: Das ist die Gebäudehöhe mit Flachdach. Falls der Kirchsaal nicht wie geplant realisiert werden sollte, oder aus anderen Gründen nach dem Bau desselben ein Wechsel des Betreibers oder der Nutzung erfolge, könnte ein neuer Investor an dieser Stelle ein Gebäude mit mehreren Geschossen errichten oder das dann eventuell bereits vorhandene umbauen und erweitern. Dies widerspräche allen Vorgaben für eine eingeschränkte Nutzung in diesem hochsensiblen Areal. Deshalb müsse das Maß der Nutzung strikt auf die Grundfläche beschränkt bleiben: Die festzulegende Geschossfläche</p>	<p>Im Bebauungsplan werden bereits ein Höchstmaß für die Geschossfläche mit 1.600 m<sup>2</sup> und eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt. Durch diese Festsetzungen in Verbindung mit der maximalen Grundfläche des Baukörpers, der sich aus dem ausgewiesenen Baufenster ergibt, wird das maximale Volumen des möglichen Baukörpers ausreichend bestimmt. Die zusätzliche Festsetzung einer höchstens zulässigen Anzahl an Vollgeschossen ist städtebaulich weder sinnvoll noch erforderlich. Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen, auch durch die Beschränkung der zulässigen Nutzung auf die Gemeinbedarfsnutzung Kirche bzw. Einrichtungen und Anlagen für kirchliche Zwecke wird gleichzeitig sichergestellt, dass das Grundstück nicht zum Spekulationsobjekt für Investoren wird.</p> <p>Im parallel zum Bauleitplan-Verfahren mit der Kirchengemeinde ausgehandelten Städtebaulichen Vertrag behält sich die Gemeinde Kleinmachnow als (bisherige) Grundstückseigentümerin außerdem eine Reihe von Rückforderungsansprüchen und Rückübertragungsrechten vor, so dass die geäußerten Befürchtungen im Hinblick auf einen eventuellen neuen Investor nur in äußerst begrenztem Umfang denkbar</p>	V, N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		dürfe nicht größer sein als die zulässige Grundfläche. Die Errichtung eines Gebäudes mit 12 m Höhe und mehreren Geschossen ist auszuschließen.	sind.	
43, 47	überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) Kirchenneubau	Es sei wichtig, dass das Baufenster für das Neubauvorhaben im Flächenumfang und der ausgewiesenen Tiefe auch im weiteren Verfahren keine wesentlichen Veränderungen erfahre, um ein Gebäude mit den notwendigen Funktionalitäten und Grundrissanforderungen errichten zu können.	Die Forderung wird zur Kenntnis genommen.	K
45	Höhe Kirchenneubau, Frischluftschneise	Der höhere massive Baukörper, als Querriegel in der Frischluftschneise der auslaufenden Parforceheide, wirke sich, davon sei auszugehen, negativ auf den Luftaustausch in West-Ost-Richtung aus, weil die früheren Stallungen erheblich niedriger gewesen seien.	Der Standort des Kirchenneubaus ist gegenwärtig von dichtem Gehölzbestand bewachsen. Wälder und Gehölzgruppen bzw. -reihen verhindern generell einen großräumigen Luftaustausch, weil sie für Windbewegungen wie eine Barriere wirken. Der Bebauungsplan lässt einen Kirchenneubau mit der maximalen Bauhöhe von 12,0 m zu. Diese Gebäudehöhe liegt unterhalb des jetzigen Gehölzbestandes. Eine Verhinderung des Luftaustausches durch den Neubau kann somit nicht konstatiert werden. Die früheren Stallungen waren nicht erheblich, sondern nur geringfügig niedriger als die künftig mögliche Bebauung. Der Dipl.-Grafiker und Heimatforscher Helfried Winzer hat im Jahr 2001, im Rahmen seiner Vorarbeiten zu einem Modell des ehemaligen Gutshofes, anhand historischer Unterlagen eine Höhe der Stallgebäude von 11,0 m ermittelt.	N
47	Wettbewerb Kirchenneubau	Um eine hohe auch architektonische Qualität für den Kirchenneubau zu erreichen, werde die Ev. Kirchengemeinde - wie von den Mitgliedern der kommunalen Gemeindevertretung angeregt und von den Denkmalbehörden gefordert - einen Architekturwettbewerb durchführen. Wichtiger Bestandteil der Aufgabenstellung werde sein, dass der Bau der besonderen Lage im Landschaftsraum und im Umfeld zahlreicher Denkmale gerecht werde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K
51	Architektur Kirchenneubau	Forderung, die neuen Gebäude etc. dem historischen Ensemble architektonisch anzupassen.	Die Forderung wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan trifft zur architektonischen Gestaltung der Gebäude keine Festsetzungen. Aufgrund der hohen Sensibilität des Standorts und der Lage im Denkmal mit Gebietscharakter „Historischer Dorfkern“ wird für jede Neubebauung allerdings das Einvernehmen mit den	K

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			Denkmalbehörden erforderlich sein. Den in diesem Abstimmungsprozess zu findenden Lösungen kann und soll durch planungsrechtliche Regelungen nicht vorgegriffen werden. Im parallel zum Bauleitplan-Verfahren mit der Kirchengemeinde ausgehandelten Städtebaulichen Vertrag wird diese außerdem verpflichtet, für den geplanten Neubau einen architektonischen Realisierungswettbewerb durchzuführen, um zu einem qualitativ hochwertigen und dem sensiblen Standort angemessen Entwurf zu kommen.	
64	Stellplatzanlage	Der Platz für die vorgesehenen 22 Stellplätze im Bereich des „Alten Dorfes“ überschreite die Kubatur der Gebäude, die dort früher gestanden hätten und setze die Beseitigung der dort noch vorhandenen Mauerreste voraus, die aktuell mit der dort vorhandenen Vegetation den alten Dorfplatz vom „Zehlendorfer Damm“ abschirmen. Auch dies habe zur Folge, dass der alte Dorfplatz in Verbindung mit der beschriebenen Überbauung nicht mehr erkennbar bleibe. Die mit der Errichtung der Stellplätze vorgesehene Abholzung der sich dort befindenden Vegetation und die Schaffung einer Stellplatzzufahrt löse gleichzeitig die historische durchgehende Gebäudefront zur Straße auf und verändere so grundlegend den Eindruck, den das historische Ensemble vom „Zehlendorfer Damm“ aus vermittele. Die „historische Visitenkarte“, die Besucher Kleinmachnows nach der Ortseinfahrt zu sehen bekämen, sei nicht mehr das „Alte Dorf“ sondern eine Abfolge von Parkplatz, Neubau und alter Dorfkirche als Solitär. Dies werde abgelehnt.	Das Ensemble des alten Gutshofs wurde im Krieg teils stark beschädigt und in der Nachkriegszeit bis auf Fundamente, Bodenplatten und Pflasterungen abgetragen. Inzwischen sind diese Fragmente – mit Ausnahme der wieder freigelegten Grundmauern der Alten Hakeburg – so stark von Vegetation überwuchert, dass die ehemaligen Gebäudestandorte überwiegend nur noch anhand der veränderten Topographie im Gelände auszumachen sind. Wahrnehmbar ist das historische Ensemble deshalb kaum noch. Es ist ein wesentliches Anliegen des Bebauungsplans, diese Wahrnehmbarkeit zu verbessern. Er ermöglicht durch seine Festsetzungen u.a. auch die Herstellung der für die Nutzungen im Bereich des ehem. Gutshofes erforderlichen Stellplatzanlage. Der Aufnahme der historischen Raumkanten zu den öffentlichen Straßenräumen wird dabei eine besonders hohe Bedeutung beigemessen. Die Stellplatzanlage südlich des neuen Kirchenstandortes nimmt zur Straße die Bauflucht der historischen Bebauung auf. Die (baulich)-räumliche Fassung in diesem Abschnitt soll durch eine angemessen hohe Mauer oder eine Hecke erfolgen. Da der Gutshof Teil des Denkmals mit Gebietscharakter „Historischer Dorfkern“ ist, muss vor jeder Bebauung zudem Einvernehmen mit den Denkmalbehörden erzielt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass von den Denkmalbehörden nur Lösungen akzeptiert werden, die zu keiner Beeinträchtigung des Denkmals führen.	N
	<b>Denkmalschutz</b>			
1, 19; 2, 5.1-5.29;	Beeinträchtigung u. Zerstörung Bodendenkmal	Ein durch das Fundament der Alten Hakeburg nachvollziehbares, einzigartiges, mittelalterliches Bodendenkmal im Zusam-	Wie bodendenkmalpflegerische Sondierungen im Jahr 2012 ergaben, sind die in Aussicht genommenen Bauflächen un-	V, N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
9.1-9.3, 44.1-44.11, 44a, 44b.1-44b.3, 44c, 44d, 44e, 44f, 45, 55, 63; 40		<p>menhang mit dem Nord-Süd-Handelsweg aus der Zeit der Erstbesiedlung aus dem flämischen Raum um 1200 werde unwiederbringlich geopfert.</p> <p>Die nächste Kontrollstelle auf dem mehrfach verlagerten und berühmt gewordenen Handelsweg vom Alpenraum zur Ostsee habe sich in Zehlendorfer Düppel befunden und sei dort zu dem weithin bekannten Museumsdorf ausgebaut worden. Reste des historischen Gutshofes im noch nachvollziehbaren Kernbereich des alten Kleinmachnows würden bei einer Bebauung trotz anders lautender Erklärungen endgültig entwertet.</p> <p>Für den historischen Gutshof brauche es Kommunalpolitiker, Bürger und Denkmalpfleger mit Zukunftsvisionen, die verantwortungsbewusst über dieses geschichtliche Denkmal entscheiden. Durch die Bebauung erfolge eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodendenkmals des historischen Gutshofs. Das geschichtsträchtige mittelalterliche Bodendenkmal würde durch den geplanten, dominanten Kirchneubau unwiederbringlich zerstört, da sich dieser nicht in die historische Kubatur einfüge. Eine ebenso große Fläche werde in einen Parkplatz verwandelt. Weitere zuschaltbare 28 Bedarfsstellplätze seien dabei auf einer Grünfläche vorgesehen, die nicht zur Ausgliederung beantragt sei.</p> <p>Das historisch älteste Siedlungsgebiet von Kleinmachnow werde durch eine Neubebauung für spätere archäologische Untersuchungen beeinträchtigt.</p>	<p>terhalb der oberirdisch sichtbaren Vegetation zumeist nach wie vor nahezu vollflächig versiegelt durch die im Boden verbliebenen Fundamente und Pflasterungen. Die Gutachter stellten aber auch fest, dass keinerlei Funde aufgefallen sind, die eine Nutzung der Fläche vor Anlage des Gutshofes vermuten lassen.</p> <p>Im Rahmen der – nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans – tatsächlichen umsetzbaren Baumaßnahmen werden die Belange des Denkmalschutzes, auch die des Bodendenkmalschutzes, zu beachten sein. Der Bebauungsplan, der die Bodendenkmale nachrichtlich übernommen hat, führt sowohl auf der Planzeichnung als auch in der Begründung die im Bereich der Bodendenkmale resultierenden Pflichten auf. Die untere Denkmalschutzbehörde und die Denkmalfachbehörde haben im Rahmen der Beteiligungen darauf verwiesen, dass sie bei der Vorbereitung und Konzeption von konkreten Bauvorhaben einzubeziehen sind. Grundsätzliche Bedenken gegen den Bebauungsplan und die Festsetzungen für den ehemaligen Gutshof wurden von Seiten der Denkmalbehörden nicht erhoben.</p> <p>Für die als Bedarfsstellplatzanlage und im LSG „Parforceheide“ verbleibenden Flächen des ehemaligen Gutshofes ist es städtebauliches Ziel, eine qualifizierte Grundlage für dessen Revitalisierung und denkmalgerechte Entwicklung zu schaffen. Alle Maßnahmen werden dort nicht nur mit den Denkmalbehörden, sondern darüber hinaus auch mit den Naturschutzbehörden abzustimmen sein.</p>	
1, 9.1-9.3, 63	Untersuchungen	<p>Die bisherigen bodendenkmalpflegerischen Untersuchungen sein nicht ausreichend. Suchschachtungen erfolgten bisher nur auf dem Gelände des Kirchenneubaus, nicht beim Schloss. Die Archäologischen Gutachten vom Januar 2013 verwiesen auf die große Bedeutung des Areals sowohl als Denkmal mit Gebietscharakter als auch auf Einzeldenkmäler und Bodendenkmäler im Bereich des B-Plans. Bevor gebaut werde, müssten weitere Untersuchungen im Untergrund stattfinden (ähnlich wie beim Potsdamer Stadtschloss) und alle Einzelheiten untersucht und dokumentiert werden.</p>	<p>Selbstverständlich müssen im Bereich des Bodendenkmals weitere bodendenkmalpflegerische Untersuchungen stattfinden. Dies betrifft nicht nur den Standort des ehem. Herrenhauses, sondern auch die weiteren Flächen, auf den mit diesem Bebauungsplan Eingriffe zugelassen werden, darunter das für einen Kirchenneubau vorgesehene Gelände.</p> <p>Die durchgeführten archäologischen Untersuchungen waren lediglich Voruntersuchungen. Der Bebauungsplan, der die Denkmale nachrichtlich übernommen hat, führt sowohl auf der Planzeichnung als auch in der Begründung die im Bereich der Bodendenkmale resultierenden Pflichten auf. Danach sind alle Erdingriffe archäologisch zu begleiten. Diese Untersuchungen müssen aber nicht zwingend im Vorfeld von Baumaßnahmen stattfinden, sondern können auch baube-</p>	V

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			gleitend erfolgen.	
9.1-9.3, 56; 33; 63	Beeinträchtigung u. Zerstörung Baudenkmal	<p>Der historische Gutshof werde durch den dominanten Kirchenneubau in seiner ursprünglichen Kubatur überbaut. Es würden nicht die alten Fundamente als Grundlage für den Wiederaufbau genutzt, sondern der Baukörper sei 5 m breiter als die Fundamente der historischen Bebauung geplant.</p> <p>Das geplante Kirchgebäude sei mit der geplanten Grundfläche von 37 m x 20 m um ein Drittel breiter (5 m) und mindestens doppelt so hoch wie das ehemalige Stallgebäude, und es sei nur halb so lang. Auch die angrenzenden Parkplatzflächen überschritten die historische Baulinie deutlich (16,30 m statt 15 m, d.h. um knapp 10 %). Der Eindruck des durchgehenden Stallgebäudes entlang der Straßenfront gehe damit unwiederbringlich verloren. Der geplante Kirchneubau füge sich nicht in die Gestalt des historischen Gutshofs ein.</p> <p>Das Denkmal mit Gebietscharakter historischer Gutshof werde dadurch unwiederbringlich zerstört, was verhindert werden müsse.</p> <p>Die im B-Plan konzipierten Nutzungskategorien und Bebauungsmöglichkeiten missachteten den Denkmalschutz.</p> <p>Es werde in Frage gestellt, dass eine Nutzung der Flächen überhaupt möglich sei. Die Begründung zum B-Plan-Entwurf, warum eine Bebauung im Gutshof doch möglich ist, würden angezweifelt, da die Bebauung weder den historischen Dimensionen folge und keinerlei Beitrag zur denkmalgerechten Weiterentwicklung der historischen Kulturlandschaft trage. Im Gegenteil, durch den Neubau an dieser Stelle werde das historische Denkmal unwiederbringlich zerstört.</p>	<p>Die Gemeinde strebt eine möglichst denkmalgerechte Revitalisierung der historischen Keimzelle Kleinmachnows an. Dabei war abzuwägen zwischen einerseits den Überlegungen über den eventuellen vollständigen Wiederaufbaus des Ensembles und andererseits den Forderungen des Naturschutzes, die Inanspruchnahme von Flächen des LSG auf ein Minimum zu reduzieren. Zudem sollte die Kubatur der ehemaligen Bebauung soweit wie möglich aufgegriffen werden.</p> <p>Im Zusammenhang mit diesem Abwägungsprozess wurde im Laufe des Planverfahrens der Ansatz aufgegeben, einen vollständigen Wiederaufbau der straßenbegleitenden Stallgebäude zu ermöglichen. Um die ursprüngliche Kubatur aber dennoch nachzuzeichnen, wurde ein Stellplatzkonzept erarbeitet, das in seinem Grundriss die ehemalige Bebauung entlang der Straßenfront wiederaufgreift. Der wichtigen räumlichen Fassung zur Straße wird im Bebauungsplan dadurch Rechnung getragen, dass im Bereich des geplanten Gebäudes eine Baulinie festgesetzt wird und im Bereich der angrenzenden Stellplatzanlage die räumliche Fassung durch eine Mauer oder Hecke erfolgen muss.</p> <p>Die historische Bebauung exakt wieder aufzubauen, wird auch deshalb nicht möglich sein, da sich allein die Nutzungsanforderungen an die Gebäude geändert haben. Ställe und Scheunen werden an diesem Standort heute nicht mehr gebraucht. Jede Neubebauung, die nicht rein musealen Charakter haben soll, wird deshalb zwangsläufig anders als die historische Bebauung aussehen. Eine Zerstörung des Denkmals ist damit jedoch nicht zwangsläufig verbunden.</p> <p>Im Rahmen der – nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans – tatsächlichen umsetzbaren Baumaßnahmen werden die Belange des Denkmalschutzes, auch die der Baudenkmalpflege, zu beachten sein. Der Bebauungsplan, der das geschützte Denkmal mit Gebietscharakter „Historischer Dorfkern“ nachrichtlich übernommen hat, führt sowohl auf der Planzeichnung als auch in der Begründung die im Bereich des Denkmals resultierenden Pflichten auf. Danach bedürfen alle Maßnahmen und Veränderungen – also Nutzungsänderungen, Baumaßnahmen etc. – zunächst einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.</p>	N, Z

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>Die untere Denkmalschutzbehörde und die Denkmalfachbehörde haben außerdem im Rahmen der Beteiligungen darauf verwiesen, dass sie bei der Vorbereitung und Konzeption von konkreten Bauvorhaben einzubeziehen sind. Im parallel zum Bauleitplan-Verfahren mit der Kirchengemeinde ausgehandelten Städtebaulichen Vertrag ist ihr dies nochmals auferlegt worden. Es kann davon ausgegangen werden, dass von den Denkmalbehörden nur Vorhaben akzeptiert werden, die zu keiner Beeinträchtigung des Denkmals führen.</p> <p>Grundsätzliche Bedenken gegen die beabsichtigten Festsetzungen für den ehemaligen Gutshof, einschließlich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, wurden von Seiten der Denkmalbehörden nicht erhoben. Dies ist auch nachvollziehbar, weil die Baugrenzen lediglich einen Rahmen vorgeben, innerhalb dessen gebaut werden kann, der aber nicht ausgeschöpft werden muss. Die Aufnahme der historischen Fundamente ist folglich möglich.</p> <p>Auch nach Auffassung der Denkmalbehörden und entgegen der in der Stellungnahme geäußerten Position wird es erst mit der Wiederherstellung jedenfalls eines Teils der zerstörten Gebäude möglich sein, den Gutshof durch seine bauliche Fassung überhaupt wieder wahrnehmbar und als Raum erlebbar zu machen.</p>	
19	Archäotop	Auf eine Attraktion, die weit über Kleinmachnow Schule machen könnte, nämlich die Anlage eines Archäotops, in dem alte Keller und Mauern erlebbar, vor Ort ausgestellt und erläutert würden, werde ein für alle Mal verzichtet.	Die Gemeinde Kleinmachnow hat sich dazu entschlossen, die historische Keimzelle der Gemeinde Kleinmachnow, bestehend aus ehemaligem Gutshof und alter Dorfkirche, zu revitalisieren, indem die Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen an überkommenen Gebäudestandorten von Herrenhaus, Alter Hakeburg und Stallungen ermöglicht wird. Dies schließt nicht aus, dass in den Teilbereichen des ehemaligen Gutshofs, die nicht als Gemeinbedarfsfläche, sondern als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, alte Mauern und Fundamente als Teil der Parkanlage „Gutshof“ freigelegt und zugänglich gemacht werden.	N
25, 42	Zehlendorfer Damm 202	Das Haus Zehlendorfer Damm 202 sollte unter Denkmalschutz gestellt werden und von der Gewog in historischer Ansicht wiederhergestellt werden. Der Eingriff in die Fassade der zu DDR-Zeiten veranlassten Umbauten sollte rückgängig gemacht werden.	Die Forderungen werden zur Kenntnis genommen. Die Unterschutzstellung von Denkmalen ist jedoch keine Angelegenheit der Gemeinde, sondern erfolgt durch die Denkmalfachbehörde mittels Eintragung in die Denkmalliste. Die Eintragung in die Denkmalliste kann von Dritten angeregt werden, ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans.	K

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			Auch die am Gebäude Zehlendorfer Damm 202 (Flurstück 196) vorgenommenen Umbauten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Diese haben im Übrigen Bestandsschutz.	
45	Auflagen Denkmalschutz	Frage, ob es Auflagen durch die Denkmalbehörde betreffs der Architektur gebe, um den Neubau des kirchlichen Zentrums an die alte historische Backsteinkirche anzupassen und verträglich zu gestalten.	Es gibt die Auflage, die architektonische Gestaltung des Neubaus in einem Architektenwettbewerb zu entwickeln, der dann eng von den Denkmalfachbehörden begleitet wird. Empfohlen wird, historische Bauteile bzw. Überreste in geeigneter Weise in einen Neubau zu integrieren. Darüber hinaus gelten die 2008 für den damals in Aussicht genommenen Kirchenstandort formulierten grundsätzlichen denkmalpflegerischen Prämissen sinngemäß weiter. Im parallel zum Bauleitplan-Verfahren mit der Kirchengemeinde ausgehandelten Städtebaulichen Vertrag wird diese außerdem verpflichtet, für den geplanten Neubau einen architektonischen Realisierungswettbewerb durchzuführen, um zu einem qualitativ hochwertigen und dem sensiblen Standort angemessen Entwurf zu kommen.	N
63	denkmalfachlichen Prämissen	Dass durch das Bauvorhaben eine „Wiederaufnahme wichtiger historischer räumlicher Bezüge“ erfolgen solle, sei nicht nachvollziehbar. Vielmehr laufe es den denkmalfachlichen Anforderungen des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege u. Archäologisches Landesmuseum (BDALM) für das Bauvorhaben völlig entgegen, v. a. den folgenden daraus aufgezählten Punkten 1, 2 und 7 aus den Schreiben vom 16.01.2008 und 22.06.2012: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. „Die prägende Dominante des historischen Dorfkerns ist die spätmittelalterliche Kirche. Das muss auch künftig in funktionaler, architektonischer und städtebaulicher Hinsicht so sein.“</li> <li>2. „Mittelpunkt des liturgischen und kirchengemeindlichen Lebens ist die historische Kirche. Die zu planende Konzertkirche ist als Gehäuse für temporäre, außerordentliche Anlässe gedacht, die allerdings das Fassungsvermögen des mittelalterlichen Kirchenbaus übersteigen.“</li> <li>3. „Ein zweiter Kirchturm ist zu vermeiden.“</li> <li>4. „Die Fundamente und Keller von Burg, Herrenhaus und Wirtschaftsgebäuden des Gutshofes sind zu erhalten bzw. in künftige Baulichkeiten einzubeziehen.“</li> <li>5. „Historisch wichtige Wegeführungen, Pflasterbereiche und</li> </ol>	Die hier auszugsweise wiedergegebenen „denkmalfachlichen Prämissen“ sind vollständig in der Begründung zum Bebauungsplan, Kap. III 3.2 Flächen für den Gemeinbedarf dokumentiert. Die damalige Stellungnahme bezog sich noch auf einen Baukörper mit 700 Besucherplätzen, gilt aber sinngemäß auch für die inzwischen deutlich verringerten Raumvorstellungen der Kirchengemeinde und den vorgesehenen neuen Standort. Das BLDAM als Denkmalfachbehörde ist im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mehrfach beteiligt worden und hat zum Ausdruck gebracht, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich eine Lösung möglich ist, die den denkmalfachlichen Anforderungen nicht zuwiderläuft. Aufgrund der hohen Sensibilität des Standorts und der Lage im Denkmal mit Gebietscharakter „Historischer Dorfkern“ wird für jede Neubebauung das Einvernehmen mit den Denkmalbehörden erforderlich sein. Die Denkmalbehörden werden bei der Vorbereitung und Entwicklung von konkreten Bauvorhaben einbezogen. Im parallel zum Bauleitplan-Verfahren mit der Kirchengemeinde ausgehandelten Städtebaulichen Vertrag wird diese außerdem verpflichtet, für den geplanten Neubau einen architektonischen Realisierungswettbewerb durchzuführen, um zu einem quali-	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		<p>Gehölzbestände sind zu bewahren"</p> <p>6. „Die städtebauliche Planung muss sich an den Dimensionen, der Höhenstaffelung, dem Relief und der Stereometrie des einstigen Gutshofes orientieren. ..."</p> <p>7. „Besonderes Gewicht kommt der Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu. Es ist zu vermeiden, dass die historische Dorfmitte zu einem Parkplatz wird...."</p> <p>Durch die Anlage der Bedarfsstellparkplätze im Gutshof würden die historischen Beete überbaut, welche damit nicht mehr rekonstruierbar seien. Dies widerspreche eindeutig der obigen denkmalfachlichen Anforderung unter Punkt 5.</p> <p>Dem Bauvorhaben im Gutshof werde widersprochen, da es sich nicht an die zugrundeliegenden denkmalfachlichen Prämissen halte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Neubau füge sich nicht in das historische Ensemble ein.</li> <li>• Der Neubau dominiere den Platz (in etwa doppelt so groß wie die alte Dorfkirche),</li> <li>• Der historische Gutshof werde unwiederbringlich überbaut, insbesondere gehe die Straßenfront verloren</li> <li>• Die historischen Beetanlagen würden zum Teil durch Parkplätze im Innenhof überplant und gingen verloren,</li> <li>• Die alte Dorfkirche verliere ihre Bedeutung als Wahrzeichen und Zentrum des Gutshofes</li> </ul>	<p>tativ hochwertigen und dem sensiblen Standort angemessen Entwurf zu kommen.</p> <p>Auch hierbei werden die Denkmalbehörden einzubinden sein.</p>	
64	denkmalfachlichen Prämissen und überbaubare Grundstücksfläche	<p>Im B-Plan-Entwurf sei vorgesehen, dass das Baufenster der „Neuen Gemeindekirche“ um 5 m über die historische Kubatur der dort ursprünglich vorhandenen Stallungen hinaus in den ehemaligen Gutshofplatz hineinrage. Damit verstoße der Plan gegen die 2008 von der Denkmalbehörde vorgegebenen Prämissen, die zur Erhaltung des historischen Dorfkerns eine Bebauung nur unter Beibehaltung der historischen Kubaturen vorsah. Durch das neu errichtete Gebäude würde der historische Dorfkern in seiner ursprünglichen Gliederung nicht mehr erkennbar sein.</p> <p>Die im B-Planentwurf geäußerte Annahme, eine Fundamentierung dieses Gebäudes im Rahmen der ursprünglichen Kubatur und eine überirdische Bebauung um weitere 5 m würde den historischen Dorfkern erhalten, sei abwegig und setze voraus, dass zur Rekonstruktion des historischen Gutshofs (-platzes) ein errichtetes Gebäude z. t. wieder abgerissen werden müsste. Der beabsichtigte Bau sei aber nicht als temporäre Zwischenlösung geplant, sondern solle als einziger Kir-</p>	<p>Die Denkmalfachbehörde ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans mehrfach beteiligt worden und hat zum Ausdruck gebracht, dass im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich eine denkmalgerechte Lösung möglich ist, die den denkmalfachlichen Anforderungen nicht entgegenläuft.</p> <p>Sowohl die untere Denkmalbehörde als auch die Denkmalfachbehörde werden im weiteren Verfahren – nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans – bei der Vorbereitung und Entwicklung von konkreten Bauvorhaben einbezogen, damit die Belange des Denkmalschutzes angemessen Beachtung finden. Da alle Maßnahmen und Veränderungen – also Nutzungsänderungen, Baumaßnahmen etc. – im Bereich der nachrichtlich übernommenen Denkmale einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen, ist davon auszugehen, dass Maßnahmen, die zu einer Zerstörung des Denkmals führen oder in sonstiger Weise den denkmalfachlichen Anforderungen nicht genügen,</p>	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		chenstandort in Kleinmachnow dauerhaft Bestand haben. Mit dem B-Plan-Entwurf nehme man somit die dauerhafte Zerstörung des historischen Dorfkerns in Kauf. Das Gesamtensemble des alten Dorfkerns mit der Bäckemühle, den Resten der Alten Hakeburg, den noch vorhandenen Fundamenten des Herrenhauses, den Mauer- und Fundamentresten der Stallungen, dem Medusentor und der Dorfkirche werde durch diesen B-Plan in seine Einzelteile aufgelöst, die zukünftig als beziehungslose Solitäre um einen Neubau mit Parkplatz stünden. Aus Verantwortung vor dem historischen Erbe lehne der Einwendende diesen B-Plan ab.	nicht genehmigt werden. Die unterirdisch um 5 m zurückgesetzte Baugrenze wurde mit dem Ziel festgesetzt, das Wurzelwerk eines in der Nähe befindlichen Spitz-Ahorns weiträumig schützen zu können. Der Baum prägt das Orts- und Landschaftsbild im Bereich der Gutshof-Freifläche und soll deshalb erhalten bleiben. Etwas anderes wird in der Begründung zum Bebauungsplan hierzu nicht ausgeführt.	
61	Ensemble schützen	Das denkmalgeschützte Ensemble sollte sichtbar bleiben, wenn möglich Teile des alten Gutes rekonstruiert werden.	Der Anregung wurde bereits gefolgt. Von dem Ensemble „Historischer Dorfkern“ sind heute nur noch die alte Dorfkirche, das Medusentor und die Bäckemühle und darüber hinaus Fragmente oberirdisch zerstörter Gebäude (Fundamente, Keller) sowie historische Pflasterungen vorhanden. Fundamente, Bodenplatten und Pflasterungen sind größtenteils unter Gehölzaufwuchs verborgen, so dass von dem historischen Ensemble faktisch nur noch die noch erhaltenen Gebäude sichtbar und erlebbar sind. Diese werden im Bebauungsplan gesichert. Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan auch die Wiedererrichtung von Gebäuden an den ehemaligen Standorten der Alten Hakeburg, des Herrenhauses und der Stallungen und schafft so eine Grundlage für deren Rekonstruktion.	V
63	Umsetzung schwierig	Die Errichtung des Gebäudes auf den alten Ruinenfundamenten erscheine schwierig umsetzbar, wenn die darunter liegenden Ruinen erhalten bleiben sollen.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Ob bei der Errichtung eines Gebäudes die alten Ruinenfundamente, die bei bodendenkmalpflegerischen Sondierungen im Jahr 2012 teilweise freigelegt und in Augenschein genommen wurden, wiederverwendet werden können oder sollen, wird sich erst im Zuge der konkreten Projektierung eines Bauvorhabens zeigen. Dazu wird eine enge und regelmäßige Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde und der Denkmalfachbehörde erfolgen müssen. Grundsätzliche Bedenken gegen die Festsetzungen für den ehemaligen Gutshof wurden von Seiten der Denkmalbehörden nicht erhoben.	K
<b>Ruhender Verkehr (Stellplätze)</b>				

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
1, 2, 5.1-5.29, 9.1-9.3, 9a, 14, 23, 32, 40, 44.1-44.11, 44a, 44b1-44b3, 44c, 44d, 44e, 44f, 48, 58, 62, 67; 16; 35; 8.1-8.18, 63; 64	Gesamtzahl für Kirchenneubau	<p>Die nach der Parkplatzsatzung von Kleinmachnow auf dem Gutshof zu errichtenden 22 Parkplätze und die zusätzlichen, allerdings im LSG gelegenen 28, reichten bei den geplanten größeren Veranstaltungen mit über 400 Teilnehmern (330 Teilnehmer + großer Chor mit 140 Sängern und Orchester) – auch aufgrund der räumlichen Entfernung zum Ort – bei weitem nicht aus. Bei diesen großen Veranstaltungen sei damit zu rechnen, dass mehr als 100 Autos keinen Parkplatz auf dem Gelände finden würden. Bei angenommenen 2,5 Personen / Pkw müssten mehr als 150 Pkw einen Parkplatz finden. Es seien hierzu ergänzende Unterlagen nachzuweisen.</p> <p>Wenn die Kirche ca. 400 Sitzplätze haben sollte, würden nach Schätzung der Einwendenden ca. 100 Pkw-Standplätze benötigt werden, auch wenn nach gesetzlichen Berechnungsgrundlagen wesentlich weniger Stellplätze ausreichen sollen. Daran glaube sie nicht.</p> <p>Der Entwurf für den Bebauungsplan verfüge über kein annehmbares Verkehrskonzept. Die evangelische Kirchengemeinde zähle über 5.500 Mitglieder, die neue Kirche solle bis zu 450 Besucher aufnehmen können. Demgegenüber stünden 22 vorgesehene Parkplätze. Das sei nahezu absurd. Es sei vollkommen unverständlich, wie ein Bauprojekt dieser Größenordnung in Planung gehen könne, ohne dass eine annähernd angemessene Anzahl an Parkmöglichkeiten ausgewiesen werde.</p> <p>Die Frage der Parkplätze für den Neubau der Kirche sei nicht geklärt und werde heruntergespielt.</p>	<p>Die festgesetzte Zahl von 22 notwendigen Stellplätzen entspricht in etwa der Zahl, die bei einer Ermittlung der Stellplatzzahl nach kommunaler Satzung errichtet werden müssten: Die Stellplatzsatzung sieht für Gemeindekirchen 1 Stellplatz je 15 Besuchersitzplätze vor; bei derzeit geplanten ca. 350 Besuchersitzplätzen würde daraus eine Zahl von 23 Stellplätzen resultieren. Die 22 festgesetzten Stellplätze werden ständig zur Verfügung stehen, obwohl nach Angaben der ev. Kirchengemeinde davon auszugehen ist, dass die durchschnittliche Besucherzahl im Regelfall deutlich unter 350 liegen wird und eine so hohe Zahl daher nur bei besonderen Veranstaltungen, wie Festgottesdiensten, Konzerten etc. erreicht wird. In diesen Zeiten besonderen Bedarfs, wie beispielweise bei den genannten Veranstaltungen, sind noch 28 weitere Stellplätze nachzuweisen, so dass dann im unmittelbaren Umfeld des Standortes der neuen Gemeindekirche 50 Stellplätze verfügbar sein werden, mehr als doppelt so viele wie nach kommunaler Satzung erforderlich wären. Dies wird in jedem Fall als ausreichend erachtet, zumal in der Rechtsprechung sogar eine Zahl von nur 1 Stellplatz je 30 Besucherplätzen in Kirchen als gesicherte Erfahrungsgrundlage anerkannt wird.</p> <p>Die vorgegebene Stellplatzzahl von 22, zuzüglich 28 Bedarfsstellplätze, gewährleistet einen vertretbaren Kompromiss zwischen den städtebaulichen Belangen, den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes und den Erfordernissen der Erreichbarkeit auch mittels Kfz.</p>	N
63	Gesamtzahl für Kirchenneubau	<p>Im Kapitel III.2.1 und im Kapitel III.3.18 [der Begründung zum B-Plan] werde das Stellplatzkonzept für den geplanten Kirchenneubau im Gutshof dargestellt, welches 22 notwendige und 28 Bedarfsstellplätze auf der öffentlichen Grünfläche im Gutshof umfasse. Diese Stellplatzzahl werde aufgrund der dezentralen Lage und des zu erwartenden Kfz-Aufkommens für viel zu gering gehalten. Die Annahme, dass auf 15 Besucher je ein Kfz komme, sei angesichts der dezentralen Lage völlig unrealistisch. Vielmehr müsse davon ausgegangen werden, dass ca. 2-3 Besucher mit einem Kfz zur Kirche fahren würden – insbesondere an Festtagen in Festtagskleidung oder bei schlechtem Wetter. Neben den berücksichtigten geplanten Besucherzahlen von ca. 330 Besuchern seien</p>	<p>Die Zahl von 1 Kfz je 15 Besucher entspricht der in der kommunalen Stellplatzsatzung vorgesehenen Anzahl. Diese Vorgabe für Gemeindekirchen liegt trotz des insgesamt eher kompakten Siedlungscharakters Kleinmachnows bereits höher als in der Brandenburger Mustersatzung und in vielen anderen Gemeinden des Landes.</p> <p>Für die neue Gemeindekirche wird die Zahl der notwendigen Stellplätze abweichend von der Stellplatzsatzung aber höher festgesetzt: So sind dauerhaft 22 Stellplätze anzubieten – was in etwa der Stellplatzzahl nach Satzung entspricht – und darüber hinaus in Zeiten besonderen Bedarfs weitere 28 (Bedarfs-)Stellplätze. Insgesamt können so bei Anlässen mit hohen Besucherzahlen, wie z. B. bei den Sonderveranstaltungen</p>	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		<p>auch die Mitwirkenden der Konzert- und Gottesdienstveranstaltungen zu berücksichtigen (zum Beispiel bestünde allein der Hauptchor der Gemeinde aus ca. 140 Sängern). Gehe man insofern von einer geschätzten Besucherzahl von ca. 330 + 140 = 470 Personen zu den Sonderveranstaltungen aus, müsse mit einem Kfz-Aufkommen von mehr als 150 Kfz gerechnet werden.</p> <p>Dass die geplanten Stellplätze in zu geringer Zahl vorgesehen seien, lasse sich auch aus einem Brief des MUGV an die Gemeinde Kleinmachnow vom 13.02.2012 ablesen. Aus dem Schriftwechsel ergebe sich, dass zunächst ein wesentlich höheres Stellplatzangebot geplant war: <i>„Entsprechend der von Ihnen vorgelegten Begründung zum B-Plan mit Stand vom 08.06.2011 sind im Geltungsbereich 99 feste und 50 provisorische Parkplätze geplant...“</i> Bei dem damaligen geplanten Besuchervolumen von 700 Kirchenbesuchern entsprach dies einer geplanten Relation von 1 Kfz für 4,6 Besucher, welche wesentlich realistischer, wenn auch noch nicht angemessen erscheine. Der Feststellung in der Begründung zum B-Plan auf Seite 144 werde deshalb strikt widersprochen, da die geplante Stellplatzzahl viel zu gering sei: <i>„Auf diese Weise können in diesen Zeiten besonderen Bedarfs Überlastungen der angrenzenden Straßen, insbesondere der Wohnstraße Allee am Forsthaus durch Parksuchverkehr vermieden werden.“</i></p> <p>Das Gegenteil, erheblicher Parksuchverkehr werde bei den Großveranstaltungen zu erwarten sein.</p>	<p>staltungen, die der / die Einwendende nennt, 50 Stellplätze– 1 je 7 Besucherplätze – angeboten werden, mehr als doppelt so viele, wie nach kommunaler Satzung erforderlich wären. Dies wird in jedem Fall als ausreichend erachtet, zumal in der Rechtsprechung sogar eine Zahl von nur 1 Stellplatz je 30 Besucherplätzen als gesicherte Erfahrungsgrundlage anerkannt wird. Die vorgegebene Zahl von 22 dauerhaften zuzüglich 28 Bedarfsstellplätzen, gewährleistet einen vertretbaren Kompromiss zwischen den städtebaulichen Belangen, den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes und den Erfordernissen der Erreichbarkeit auch mittels Kfz. Unabhängig vom Standort und von der Nutzung dürfte es städtebaulich in den wenigsten Fällen vertretbar sein, das Stellplatzangebot an dem höchsten denkbaren Bedarf auszurichten, der aus einer Nutzung resultieren kann.</p> <p>Da die derzeitigen Verkehrsprobleme bei Veranstaltungen in der alten Dorfkirche in hohem Maß durch Parkplatzsuchverkehr verursacht werden, kann dieser durch die mit diesem Bebauungsplan erstmals mögliche Neuanlage von Stellplätzen deutlich reduziert und das Abstellen von Fahrzeugen auch im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes auf dann ausdrücklich dafür vorgesehene Flächen gelenkt werden. Es bleibt zu bedenken, dass nicht der gesamte Verkehr mit Pkw abgewickelt werden wird, da der Standort gut in das örtliche und überörtliche Radwegenetz sowie das ÖPNV-Netz („TKS-Netz“) eingebunden ist. Es ist eine wichtige kommunale Zielstellung, sowohl das Radwegenetz als auch die ÖPNV-Anbindung weiter zu verbessern, um ein Umsteigen auf umweltfreundliche Verkehrsmittel zu erleichtern und zu fördern. Ältere Stellplatzkonzepte, die zu früheren Entwürfen des Bebauungsplanes erarbeitet wurden, sind nicht Gegenstand des nun aktuellen Entwurfes.</p>	
55; 56; 64	Gesamtzahl für Kirchenneubau	<p>Die Anzahl der geplanten Parkplätze werde bei weitem nicht ausreichen, um insbesondere bei Sonderveranstaltungen die zahlreichen Kraftfahrzeuge der Kirchenbesucher unterzubringen. In den Planunterlagen werde davon ausgegangen, dass für jeweils 15 Besucher 1 Kfz angerechnet werden müsse. Das sei nicht nur wegen der Lage am Ortsrand unrealistisch sondern auch, weil bei Sonderveranstaltungen (wie z.B. Konfirmationen) die Menschen in der Regel besonders hochwertig gekleidet seien, was eine Anreise mit dem Fahrrad meist aus-</p>	<p>Die Zahl von 1 Kfz je 15 Besucher entspricht der in der kommunalen Stellplatzsatzung vorgesehenen Anzahl. Diese Vorgabe für Gemeindekirchen liegt trotz des insgesamt eher kompakten Siedlungscharakters Kleinmachnows bereits höher als in der Brandenburger Mustersatzung und in vielen anderen Gemeinden des Landes.</p> <p>Für die neuen Gemeindekirche wird die Zahl der notwendigen Stellplätze abweichend von der Stellplatzsatzung aber höher festgesetzt: So sind dauerhaft 22 Stellplätze anzubie-</p>	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		<p>schließe. Vor allem ältere Menschen seien zudem oft nicht mehr in der Lage, größere Strecken zu Fuß oder mit dem Rad zurückzulegen und würden daher ebenfalls mit dem PKW anreisen.</p> <p>Realistischer wäre es daher, von einem Kfz für 2 bis 3 Besucher auszugehen. Bei 320 Besuchern und 100 Mitwirkenden (Chor, Orchester) käme man selbst nach Abzug von 70 Radfahrern bzw. Fußgängern noch auf eine Zahl von 140 Fahrzeugen, die alle einen Parkplatz bräuchten. Da jedoch inklusive der Bedarfsparkplätze nur 50 Stellplätze auf dem Gutshof entstehen sollen, müssten nach dieser Rechnung 90 Autos in der Umgebung parken.</p> <p>Nach Angaben der evangelischen Kirche werde das Gemeindezentrum in der Woche von ca. 800 Menschen und bei Großveranstaltungen mit den Chören von ca. 470 Menschen aufgesucht. Bei der Ortsrandlage des Standortes sei für 2-3 Besucher mit einem Kfz zu rechnen. Das bedeute, dass mit 160 bis 180 Kfz zu rechnen sei. Diese Menge an Verkehr und an parkenden Fahrzeugen stelle eine weitere Entwertung des Erholungsgebietes und LSG weit über die Grenzen der Ausgliederungsflächen dar.</p>	<p>ten – was in etwa der Stellplatzzahl nach Satzung entspricht – und darüber hinaus in Zeiten besonderen Bedarfs weitere 28 (Bedarfs-)Stellplätze. Insgesamt können so bei Anlässen mit hohen Besucherzahlen, wie z. B. bei den Sonderveranstaltungen, die der / die Einwendende nennt, 50 Stellplätze angeboten werden – 1 je 7 Besucherplätze –, mehr als doppelt so viele wie nach kommunaler Satzung erforderlich wären. Dies wird in jedem Fall als ausreichend erachtet, zumal in der Rechtsprechung sogar eine Zahl von nur 1 Stellplatz je 30 Besucherplätzen als gesicherte Erfahrungsgrundlage anerkannt wird. Die vorgegebene Zahl von 22 dauerhaften zuzüglich 28 Bedarfstellplätzen, gewährleistet einen vertretbaren Kompromiss zwischen den städtebaulichen Belangen, den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes und den Erfordernissen der Erreichbarkeit auch mittels Kfz. Unabhängig vom Standort und von der Nutzung dürfte es städtebaulich in den wenigsten Fällen vertretbar sein, das Stellplatzangebot an dem höchsten denkbaren Bedarf auszurichten, der aus einer Nutzung resultieren kann.</p> <p>Es bleibt zu bedenken, dass nicht der gesamte Verkehr mit Pkw abgewickelt werden wird, da der Standort gut in das örtliche und überörtliche Radwegenetz sowie das ÖPNV-Netz („TKS-Netz“) eingebunden ist. Es ist eine wichtige kommunale Zielstellung, sowohl das Radwegenetz als auch die ÖPNV-Anbindung weiter zu verbessern, um ein Umsteigen auf umweltfreundliche Verkehrsmittel zu erleichtern und zu fördern.</p>	
28	Gesamtzahl für Kirchenneubau	<p>Die Anzahl der Stellplätze sollte kein Streitpunkt werden. Die gesetzlichen Berechnungen sollten dem Bedarf angepasst werden, seien also zu minimieren. In Kleinmachnow könne man sehr gut einen Spaziergang zur Kirche machen und mit dem Fahrrad komme man gut hin. Auch Busverkehr bestehe. Für Bedürftige gebe es einen ehrenamtlichen Fahrdienst, der bestellt werden könne. Im Übrigen sei kürzlich der "Autofreie Schultag" am Seeberg auch ein Beispiel, das zum Umdenken anrege.</p>	<p>Die Anzahl der Stellplätze ist bereits minimiert. Bei der Ermittlung der Anzahl notwendiger Stellplätze für den Neubau der Kirche wurden verschiedene Aspekte betrachtet und gegeneinander abgewogen. So soll die Anzahl einerseits so groß sein, dass es im Umfeld der Kirche nicht zu Park-Suchverkehr und zur Inanspruchnahme von Grün- und Freiflächen kommt. Andererseits soll aber auch kein Überangebot an Stellplätzen ermöglicht werden, das zu nicht gewünschten Nutzungen von Freiflächen führen würde. Die vorhandenen naturräumlichen Qualitäten (erhaltenswerter Baumbestand, Belange des Landschaftsschutzes etc) sollen bewahrt und die weiteren städtebaulichen Ziele (Wiederherstellung der Grundstruktur der Gutshof-Freifläche etc.) umgesetzt werden können. Es wird deshalb im Bebauungsplan differenziert zwischen den Stellplätzen, die permanent verfügbar sein müs-</p>	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			sen – die Zahl entspricht in etwa dem Bedarf nach Stellplatzsatzung – und einer zusätzlichen Anzahl an Bedarfsstellplätzen, die nur in Zeiten besonderen Bedarfs nutzbar sein werden. Auf diese Weise kann die Zahl der dauerhaften Stellplätze minimiert werden.	
40, 44f; 56; 59	Folgen Auswirkung auf Gutshof	Ohne eine Zerstörung des Charakters des alten Dorfes sei für die geplante Nutzung eines Gemeindezentrums nicht genug Platz für ausreichend viele Stellplätze. In früheren Entwürfen sei auch schon mehr Stellplätze geplant gewesen, was zu Kritik auch aus dem MUGV geführt hätte. Mit den geplanten 22 festen und 28 Bedarfsstellplätzen (die aber auch nicht ausreichen würden) werde der Charakter des Gutshofes endgültig zerstört. Es sei illusorisch und unredlich anzunehmen, dass viele Besucher diesen Ort in Randlage mit dem Fahrrad aufsuchten. Wenn aber für ein Bauvorhaben mit einer solchen Nutzung nicht genügend Stellplätze geschaffen werden könnten, sei das Bauvorhaben nicht durchführbar. Die notwendige Verkehrsfläche für die Kirchengemeinde Kleinmachnow am geplanten Standort sei definitiv nicht ausreichend. Eine weitere Zerstörung durch parkende Fahrzeuge und eine entsprechende Gefährdung der Umwelt sowie Erholungssuchender sei vorprogrammiert. Es sei nicht akzeptabel, dass der ehemalige Gutshof als Parkplatz „missbraucht“ werde.	Die vorgegebene Stellplatzzahl von 22 dauerhaften zuzüglich 28 Bedarfsstellplätzen gewährleistet einen vertretbaren Kompromiss zwischen den städtebaulichen Belangen, den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes und den Erfordernissen der Erreichbarkeit auch mittels Kfz. Es werden genügend Stellplätze geschaffen, ohne dass dadurch der Charakter des Gutshofes zerstört wird. Dies war eine wesentliche Maßgabe für die im Zuge des Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführten Stellplatzuntersuchung: Es soll zwar eine angemessene Zahl von Stellplätzen zur Verfügung stehen, doch dürfen diese nicht zu städtebaulichen Konflikten führen oder dazu, dass die Aufenthaltsqualität auf der Gutshof-Freifläche beeinträchtigt wird. Im Ergebnis der Untersuchung werden diese Anforderungen im Bebauungsplan dadurch gelöst, dass zwischen dauerhaften Stellplätzen und Bedarfsstellplätzen unterschieden wird. Die dauerhaften Stellplätze nehmen den ehemaligen Gebäudestandort der Stallungen am Zehlendorfer Damm auf, der baulich vorgeprägt ist. Die Bedarfsstellplätze sollen dagegen nur gelegentlich zur Verfügung stehen und nicht versiegelt werden. So kann ein Ausgleich geschaffen werden zwischen dem Interesse, die historische Gutshof-Freifläche als gestaltete Parkfläche wiederzunutzen, und dem Interesse, im Bedarfsfall eine ausreichende Zahl von Pkw-Stellplätzen zur Verfügung stellen zu können.	N
2, 5.1-5.29, 9.1-9.3, 9a, 23, 32, 35, 40, 44.1- 44.1144a, 44b1-44b3, 44c, 44d, 44e, 44f, 48, 63, 74;	Folgen wildes Parken	Für die jetzige Gemeindestärke scheine die Anzahl der vorgesehenen Parkplätze zu klein. Neben den im historischen Gutshof parkenden Kfz würden die geschützte Allee am Forsthaus, Zehlendorfer Damm, das Weinbergviertel und andere freie Stellen zugeparkt werden. Dies führe im Zehlendorfer Damm als eine von nur zwei südlichen Ausfallstraßen schon heute zu manchen Tageszeiten zu erheblichen Verkehrsbehinderungen. In den anderen Straßen ginge dies auf Kosten des Landschaftsschutzgebietes. Stellplatzberechnung ist nicht fehlerhaft. Die kommunale Stellplatzsatzung eröffnet in § 1	Die heute auftretenden Beeinträchtigungen durch Park-Suchverkehr und abgestellte Kfz (ruhender Verkehr) resultieren aus einem bestehenden Stellplatzmangel, da zurzeit nur wenige Stellplätze vorhanden sind und der öffentliche Straßenraum auch wegen des Alleebaumbestandes nicht ausgelegt ist. Diese Beeinträchtigungen können durch die mit diesem Bebauungsplan eröffnete Möglichkeit zur Errichtung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen künftig ausgeschlossen werden.	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
70		explizit die Möglichkeit im Bebauungs	Die vorgesehen Anzahl von 22 dauerhaften Stellplätzen, zuzüglich 28 Bedarfsstellplätzen, wird für ausreichend gehalten. Sie ist höher als es die kommunale Stellplatzsatzung vorsieht, nach der lediglich insgesamt 23 notwendige Stellplätze zu errichten wären. Die vorgegebene Stellplatzzahl gewährleistet einen vertretbaren Kompromiss zwischen den städtebaulichen Belangen, den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes und den Erfordernissen der Erreichbarkeit auch mittels Kfz. Es bleibt zu bedenken, dass nicht der gesamte Verkehr mit Pkw abgewickelt werden wird, da der Standort gut in das örtliche und überörtliche Radwegenetz sowie das ÖPNV-Netz („TKS-Netz“) eingebunden ist. Es ist eine wichtige kommunale Zielstellung, sowohl das Radwegenetz als auch die ÖPNV-Anbindung weiter zu verbessern, um ein Umsteigen auf umweltfreundliche Verkehrsmittel zu erleichtern und zu fördern.	
2, 63	Folgen für Erholungsnutzung	Die Erholungsfunktion des Gebietes werde durch die nicht gelöste Parkplatzproblematik entscheidend beeinträchtigt. Freie Stellen würden insbesondere an Wochenenden, wenn andere Erholungssuchende am Machnower See spazieren gehen, zugeparkt. Ihr Spaziergang am Südufer des Sees dürfte dann zukünftig von Reihen parkender Kfz begleitet werden.	Schon derzeit bestehen Verkehrsprobleme bei Veranstaltungen in der alten Dorfkirche, die in hohem Maß durch Parkplatzsuchverkehr verursacht werden. Diese und die in der Stellungnahme befürchteten künftigen Konflikte können erst mit diesem Bebauungsplan durch die nun mögliche Neuanlage von Stellplätzen deutlich reduziert werden. Für die Stellplatzproblematik wird damit eine Lösung eröffnet. Es werden genügend Stellplätze geschaffen. Die vorgesehen Anzahl von 22 dauerhaften zuzüglich 28 Bedarfsstellplätze ist höher als es die kommunale Stellplatzsatzung vorsieht, nach der lediglich insgesamt 23 notwendige Stellplätze – 1 Stellplatz je 15 Besuchersitzplätze - zu errichten wären.	N
5.1-5.29, 9.1-9.3, 9a, 14, 44.1-44.1144a, 44b1-44b3, 44c, 44d, 44e, 44f, 55	Folgen Gefahren	Für Spaziergänger im beliebten LSG-Gebiet, insbesondere auch für Familien mit Kindern, entstünden erhebliche Verkehrsgefährdungen, da die geplanten Parkplätze nicht ausreichen würden. Dies führe außerdem zu erheblichen Belastungen für die Anwohner und die Umwelt.	Schon derzeit bestehen Verkehrsprobleme bei Veranstaltungen in der alten Dorfkirche, die in hohem Maß durch Parkplatzsuchverkehr verursacht werden. Diese und die in der Stellungnahme befürchteten künftigen Konflikte können erst mit diesem Bebauungsplan durch die nun mögliche Neuanlage von Stellplätzen deutlich reduziert werden. Für die Stellplatzproblematik wird damit eine Lösung eröffnet. Es werden genügend Stellplätze geschaffen. Die vorgesehen Anzahl von 22 dauerhaften zuzüglich 28 Bedarfsstellplätze ist höher als es die kommunale Stellplatzsatzung vorsieht, nach der lediglich insgesamt 23 notwendige Stellplätze – 1 Stellplatz je 15 Besuchersitzplätze – zu errichten wären. Die Be-	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>hauptung, dass diese Zahl nicht ausreichend sei, entbehrt deshalb jeder Grundlage.</p> <p>Unabhängig vom Standort und von der Nutzung dürfte es städtebaulich in den wenigsten Fällen vertretbar sein, das Stellplatzangebot an dem höchsten denkbaren Bedarf auszurichten, der aus einer Nutzung resultieren kann.</p>	
5.1-5.29, 19, 44d, 45	Parkplätze am Zehlendorfer Damm	Durch die geplanten Parkplätze entlang des Zehlendorfer Damms ginge das grüne, naturnahe Landschaftsbild am Zehlendorfer Damm unwiederbringlich verloren. Das Bild des „Alten Dorfes“ würde weiter entwertet.	Die Festsetzung von Parkplätzen im Bereich des Zehlendorfer Damms ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Der Bebauungsplan setzt die zum Zehlendorfer Damm gehörigen Flurstücke insgesamt als Straßenverkehrsfläche fest. Diese Festsetzung entspricht dem Bestand. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche z. B. in Fahrbahn, Bürgersteig, Radweg, Pflanzstreifen und Parkstreifen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.	K
1, 9.1-9.3, 9a; 54; 56, 63; 2, 53	Parkplätze am Zehlendorfer Damm	<p>Die von den Planern favorisierte Stellplatzvariante 2.1, die entlang des Zehlendorfer Damms 25 Stellplätze als Parkbuchten in der historischen Allee vorsehe, stehe im Widerspruch zum Erhalt der Allee und zur Verordnung des LSG. Durch Parkbuchten am Zehlendorfer Damm würde die Allee von den Wurzeln bis zur Krone zerstört. Nach der Verordnung sei die einmalige Landschaft mit seiner Erholungsfunktion geschützt. Wenn aber an der sensibelsten Stelle am Machnower See 25 Stellplätze gebaut würden, bedeute dies einen erheblichen negativen Einfluss auf das Schutzgut Mensch und das Schutzgut Landschaft. Die Erholungseignung und Aufenthaltsqualität werde stark beeinflusst, die Belästigung durch Abgase und Verlärmung nehme zu. Keiner wolle zwischen parkenden Autos spazieren gehen.</p> <p>Parkplätze würden dem Interesse der Anwohner, den Naturschutz im Bereich des Zehlendorfer Damms zu erweitern, konträr entgegenstehen.</p> <p>Zerstörung des Landschaftsbildes und des bedeutendsten Spazierweges am Machnower See. Der beliebte Spazierweg um den Machnower See werde durch parkende Autokolonnen entwertet und der Erholungswert vernichtet.</p> <p>Die Alleebäume dieser Straße seien ein prägender Bestandteil dieses Teiles des LSG. Durch die Schaffung von Stellplätzen im Wurzelbereich unter den Kronen dieser Bäume werde die Vitalität der Bäume verschlechtert. Dies verstoße gegen den gesetzlichen Schutz der Alleen (§ 31 BbgNatSchG) und gegen</p>	<p>Die Festsetzung von Parkplätzen im Bereich des Zehlendorfer Damms ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Der Bebauungsplan setzt die zum Zehlendorfer Damm gehörigen Flurstücke insgesamt als Straßenverkehrsfläche fest. Diese Festsetzung entspricht dem Bestand. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche z. B. in Fahrbahn, Bürgersteig, Radweg, Pflanzstreifen und Parkstreifen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Das bedeutet, dass auch die in der Stellplatzvariante 2.1 vorgesehenen Längsparkplätze am Zehlendorfer Damm hier nicht festgesetzt werden. Die Straßenverkehrsfläche der Landesstraße L 77 ist ausreichend dimensioniert, um grundsätzlich die in dieser Stellplatzvariante vorgesehenen Stellplätze unterbringen zu können.</p> <p>Im Zuge der konkreten Planung für diese Stellplätze müssen selbstverständlich der gesetzliche Schutz der Allee Zehlendorfer Damm und, für die im LSG „Parforceheide“ verbleibende Straßenverkehrsfläche nördlich der Dorfkirche, die Vorschriften der LSG-Schutzgebietsverordnung beachtet werden.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan enthält bereits Hinweise auf diese Beachtungspflichten. In diesem Zusammenhang ist auch zu klären, ob das Nachpflanzen von Alleebäumen im Zehlendorfer Damm eine sinnvolle Maßnahme ist.</p> <p>Es ist im Übrigen davon auszugehen, dass die Nutzung des bereits vorhandenen öffentlichen Straßenraums zur Unter-</p>	K

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		RAS-G4 und stehe im Gegensatz zur Verordnung LSG Parforceheide (Alleen sind nicht angreifbar!). Die Allee sollte nicht durch Stellplätze entwertet werden. Statt dessen seien fehlende Alleebäume nachzupflanzen.	bringung von Längsparkplätzen weder einen gewichtigen negativen Einfluss auf den Uferweg am Machnower See noch auf das Landschaftsbild hätte. Der Bebauungsplan schafft mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage erst die planungsrechtliche Grundlage für einen öffentlichen Park mit Wegen am Seeufer. Der Erholungswert der Landschaft wird insoweit auf der hier in Rede stehenden planungsrechtlichen Grundlage noch vergrößert.	
63	Parkplätze am Zehlendorfer Damm	Die Parkplätze am Zehlendorfer Damm würden weiteren Parkverkehr in das Gebiet ziehen.	Die in der Stellplatzvariante 2-1 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans konzeptionierten Parkplätze im Straßenraum des Zehlendorfer Damms sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.	K
56 63	Parkplätze am Zehlendorfer Damm, Natur und Landschaft	Für den Bau müsse diese Fläche ebenfalls aus dem LSG entlassen werden. Dies sei in der Planung nicht aufgenommen; ebenso wenig werde diese Fläche in der Umweltprüfung und im Umweltbericht berücksichtigt. Die Auswirkungen auf Flora und Fauna würden vernachlässigt. Gefährdet und vernichtet werde die Lebensgrundlage (Leitstruktur und Nahrungsgebiet) der angrenzenden Fledermauspopulationen.	Die Straße ist als Landesstraße im Eigentum des Landes Brandenburg und erst vor rund fünfzehn Jahren umfassend ausgebaut worden. Auch in diesem Zusammenhang erfolgte keine Ausgliederung aus dem LSG. Es ist nicht erforderlich, in der Umweltprüfung und im Umweltbericht Parkplätze im Zehlendorfer Damm – einschließlich Auswirkungen auf Flora und Fauna – zu berücksichtigen, da im Bebauungsplan keine Parkplätze festgesetzt werden. Diese sind ggf. Bestandteil der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, deren Einteilung in Fahrbahn, Bürgersteig, Radweg, Pflanzstreifen, Parkstreifen etc. nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist. Die innerhalb des Zehlendorfer Damms vorhandene Allee ist gesetzlich geschützt. Diese Leitstruktur für Fledermauspopulationen wird durch den Bebauungsplan nicht berührt.	K
63	Parkplätze am Zehlendorfer Damm, Kosten	Gegen diese Stellplatzvariante spreche weiterhin, dass die baulichen Maßnahmen von der Gemeinde Kleinmachnow getragen werden, wodurch alle Bürger des Ortes an den Kosten des Kirchbaus beteiligt würden. Darüber hinaus sei geplant, dass im Rahmen einer Straßenbauumlage die Anwohner der angrenzenden Straßen an den Kosten für die Anlage der Parkplätze beteiligt werden sollen. Dies sei nicht begründbar und nicht zumutbar, da die Anwohner schon dem zusätzlichen Lärm und Verkehr des Vorhabens ausgesetzt werden.	Die in der Stellplatzvariante 2-1 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans konzeptionierten Parkplätze im Straßenraum der Landesstraße Zehlendorfer Damm sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.  Die in der Konzeption vorgesehenen Stellplätze am Zehlendorfer Damm sollen als öffentliche Stellplätze der allgemeinen Verbesserung der Stellplatzsituation im Plangebiet dienen und unter anderem den schon heute offensichtlich bestehenden Stellplatzbedarf Erholungssuchender decken. Diese Erschließungsmaßnahme ist folglich keine Maßnahmen für den	K

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			Kirchenneubau. Die Gemeinde hat deshalb die Möglichkeit, einen Teil der Kosten für diese Maßnahme nach der gültigen Straßenbaubeitragsatzung auf die nach dieser Satzung Beitragspflichtigen umzulegen. Diese Möglichkeit wird in der Begründung aufgezeigt, inwieweit sie nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zur Anwendung kommt, bleibt zu gegebener Zeit der Entscheidung der Gemeinde vorbehalten.	
25, 42	Parkplätze am Zehlendorfer Damm, Anordnung	Anregung, die Parkbuchten auf dem Zehlendorfer Damm zwischen Friedensbrücke und Dorfkirche als durchgehenden gepflasterten Streifen nur an der Südost-Seite anzulegen. An der Nordwestseite des Zehlendorfer Dammes sollten auf 2 Stunden befristete Parkmöglichkeiten angezeigt werden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anlage von Längsparkplätzen (Parkbuchten) entlang Zehlendorfer Damm ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist aber ausreichend dimensioniert, um grundsätzlich z. B. die in der Stellplatzvariante 2.1 vorgesehenen Stellplätze im Zehlendorfer Damm unterbringen zu können. Im Zuge der eventuellen Umsetzung dieser Konzeption in eine konkrete Entwurfsplanung würden dann die genaue Ausführung und Gestaltung untersucht. Regelungen zur Bewirtschaftung des Parkraumangebotes sind im Bebauungsplan nicht möglich, da ihnen der erforderliche bodenrechtliche Bezug fehlt. Auch diese können aber Gegenstand weiterer Überlegungen auf nachfolgenden Planungsebenen sein.	K
25, 42	Parkplätze am Zehlendorfer Damm, Gärtnerei	Anregung, Stellplätze am Zehlendorfer Damm zwischen Dorfkirche und Bäckemühle unter Einbeziehung der Gärtnerei Schöwel herzustellen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die zwischen Dorfkirche und Bäckemühle geplante und als Fläche für Stellplätze festgesetzte Stellplatzanlage auf dem ehem. Gutshof soll durch den künftigen Nutzer dieser Stellplätze – die ev. Kirchengemeinde – hergestellt und bewirtschaftet werden. Zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind in diesem Abschnitt nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorgesehen und wären aus verkehrstechnischen Gründen – der Zehlendorfer Damm ist in diesem Abschnitt deutlich schmaler als nördlich der Kirche – auch nicht sinnvoll.	N
20, 57; 58	Stellplätze generell, Natur und Umwelt	Die Schaffung bzw. die Vorhaltung von diversen Flächen für den ruhenden Verkehr (Parkplätze, Zuwegungen) sorgen für eine unnötige weitere Verringerung der ohnehin immer seltener werdenden Rückzugs- und Grüngebiete innerhalb des Ortes. Ein Parken auf dem Gutshof und Umgebung sei wegen der	Es ist kaum möglich, Bauvorhaben wie z. B. den geplanten Neubau der evangelischen Kirchengemeinde oder Nutzungsänderungen wie z. B. den Kulturstandort Zehlendorfer Damm 200 zu realisieren, ohne zugleich eine gewisse Zahl an Stellplätzen für Besucher, die mit dem Pkw kommen, vorzusehen. Die Schaffung von Flächen für den ruhenden Ver-	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		Zerstörung der Natur abzulehnen.	<p>kehr ist also nicht unnötig. Dabei werden nur in dem Maße Flächen für den ruhenden Verkehr dauerhaft vorgehalten, wie es unbedingt erforderlich ist. Deshalb wird im Bebauungsplan bei den notwendigen Stellplätzen für die „Neue Gemeindekirche“ zwischen dauerhaften Stellplätzen und Bedarfstellplätzen unterschieden.</p> <p>Dauerhafte Stellplätze sind nur am ehemaligen Standort der Stallgebäude am Zehlendorfer Damm vorgesehen. Dieser ist baulich vorgeprägt, es erfolgt keine Neuversiegelung. Der vorhandene Gehölzbestand ist kein Altbaumbestand, häufig instabil und überwiegend leicht geschädigt. Die Eingriffe in die Natur sind deshalb gering.</p> <p>Die übrigen Stellplätze auf dem Gutshof sollen nur gelegentlich in Zeiträumen besonders hohen Bedarf nutzbar sein und nicht versiegelt werden. Auf diese Weise können Eingriffe in die Natur minimiert werden. Für die notwendigen Baumfällungen sind ausreichende Ersatzpflanzungen auf Grundlage der Gehölzschutzsatzung vorgesehen.</p> <p>So kann ein Ausgleich geschaffen werden zwischen dem Interesse, die historische Gutshoffreifläche als Grüngebiet zu erhalten bzw. gestaltete Parkfläche wiederzunutzen, und dem Interesse, im Bedarfsfall eine ausreichende Zahl von Pkw-Stellplätzen zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Die gefundene Stellplatzlösung gewährleistet einen vertretbaren Kompromiss zwischen den städtebaulichen Belangen, den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes und den Erfordernissen der Erreichbarkeit auch mittels Kfz.</p>	
60	Stellplätze generell, Landschaftsbild	Das Landschaftsbild werde von parkenden Autos geprägt.	<p>Die notwendigen Stellplätze der als verkehrsanziehend einzustufenden Nutzungen im Plangebiet sollen künftig – und anders als bisher - in Stellplatzanlagen gebündelt werden. Durch das Bereitstellen einer angemessenen Anzahl von Stellplätzen kann sichergestellt werden, dass ein ungeordnetes, landschaftsbildschädigendes Abstellen von Kfz unterbleibt.</p> <p>Die Flächen für Stellplatzanlagen wurden so gewählt, dass die besonders sensiblen Bereiche des B-Plan-Gebietes – der Uferbereich des Machnowers Sees, die NSG-nahen Flächen etc. – nicht berührt werden. Die Anlagen selber sollen eingegrünt - dies ist entsprechend textlich festgesetzt - und eingegrenzt werden. Durch weitere, nicht planungsrechtlich regelbare Maßnahmen der Gemeinde als für den ruhenden Ver-</p>	V

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			kehr zuständige Behörde soll ein ungeordnetes, „wildes“ Parken außerhalb der ausgewiesenen Stellplätze verhindert werden. Weiterhin bleibt der umgebende Baumbestand erhalten, so dass Blickbeziehungen zwischen Stellplatzflächen und freier Landschaft so gering wie möglich gehalten werden. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können damit weitgehend ausgeschlossen werden.	
24	Frage ruhender Verkehr	Im Text heiße es unter anderem „... sowie Flächen für den ruhenden Verkehr (Parkplätze) festgesetzt werden.“ Es bedürfe einer Erklärung, was an der Benutzung von Parkplätzen beruhigt sein solle.	Als „Flächen für den ruhenden Verkehr“ werden Flächen bezeichnet, die dem Parken von Kfz, also dem Abstellen, dienen. Nach dem Abstellen der Pkw nehmen diese folglich nicht mehr am fließenden Verkehr teil, es kommt zum Stillstand bzw. Ruhen im Verkehrsraum.	K
25	Stellplätze Zehlendorfer Damm 200	Die Fläche für Stellplätze in Zehlendorfer Damm 200 sollten von der Zufahrt Zehlendorfer Damm 200/ 202, 202a und nicht von der Straße erreichbar sein. Ein Grünstreifen zwischen Straße und Stellplätzen von 5 m Breite sollte eingezeichnet werden.	Die angeregte Erschließung der Stellplatzanlage über den bestehenden Weg wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens ebenfalls geprüft. Eine Erschließung über diesen Weg hätte jedoch eine zu hohe Lärmbelastung für die angrenzende Wohnbebauung zur Folge. Die Erschließung der festgesetzten Fläche für Stellplätze kann deshalb nur direkt vom Zehlendorfer Damm aus erfolgen.	N
56	Stellplätze Zehlendorfer Damm 200	Im Planentwurf würden für das Grundstück Zehlendorfer Damm 200 (Flurstück 180) Stellplätze ausgewiesen, die in das LSG hineinreichen. Das sei abzulehnen. Hier weiche die Flurstücksgrenze zum Flurstück 181 im Planentwurf von anderen Flurplänen ab.	Nach Angaben des Ordnungsgebers, des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) steht die Anlage von Stellplätzen in diesem Randbereich nicht im Widerspruch zu den Inhalten der LSG-Verordnung. Die Anordnung der erforderlichen 18 Stellplätze ist wegen der ebenfalls erforderlichen Berücksichtigung des erhaltenen Baumbestandes an der Grenze zum Flurstück 281 nicht anders möglich. Die Flurstücksgrenze weicht nicht von anderen Plänen ab. Die Grenze zwischen festgesetzter Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche ist nicht die Flurstücksgrenze.	N
25	Stellplätze Zehlendorfer Damm 202 + 202a	Die Stellplätze für Zehlendorfer Damm 202 und 202a sollten mit auf dem Grundstück Zehlendorfer Damm 200 untergebracht werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Es ist nicht sinnvoll, die notwendigen Stellplätze für die beiden bereits bestehenden Wohngebäude Zehlendorfer Damm 202 und 202a mit auf dem Grundstück Zehlendorfer Damm 200 unterzubringen. Dadurch würde kein Verkehr vermieden, da davon auszugehen ist, dass die Bewohner der Grundstücke Zehlendorfer Damm 202 und 202a aufgrund der Entfernung zum Grund-	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			stück Zehlendorfer Damm 200 zumindest zum Be- und Entladen trotzdem ihr Grundstück anfahren würden. Die Stellplätze auf dem Grundstück Zehlendorfer Damm 200 sind außerdem für die dort geplante kulturelle Nutzung vorgesehen. Dieses Stellplatzangebot soll nicht dadurch eingeschränkt werden, dass Bewohner anderer Grundstücke diese Stellplätze nutzen.	
25, 42	Stellplätze Gärtnerei / Bäckermühle	Für die östliche Seite sei schon einmal angeregt worden, einen Streifen der Gärtnerei und des Bäckermühlenparkplatzes zusammenzulegen	Sowohl das Restaurant Bäckermühle als auch die Gärtnerei verfügen über eine angemessene Anzahl von Stellplätzen. Die Gärtnerei bietet diese auf ihrem Grundstück an, wie es für die Kunden sinnvoll ist. Das Restaurant Bäckermühle nutzt Stellplätze auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Diese sind im Bestand vorhanden. Da es weder Anhaltspunkte dafür gibt, dass diese für die Nutzung nicht ausreichen, noch andere zwingende Gründe dieser Nutzung entgegenstehen, besteht keine Veranlassung, die Situation zu ändern.	N
25, 42	Stellplätze Schulhaus	Anregung, die rückwärtigen Stellplätze hinter dem Schulhaus mit Zufahrt neben Schöwel als privaten Parkplatz zu errichten. Dies sei zulässig, soweit es sich um einen „privaten“ Parkplatz handele. Der Widerstand der Anwohner sei verständlich, aber nicht vom Anspruch auf Gemeinwohl gedeckt.	Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden verschiedene Lösungen zu möglichen Stellplatzstandorten untersucht, in den Fachausschüssen der Gemeindevertretung diskutiert und mit den betroffenen Behörden abgestimmt. Dabei wurden auch Standorte östlich des Zehlendorfer Damms untersucht, beispielsweise auf dem kommunalen Flurstück 221. Die Vor- und Nachteile der potenziellen Standorte wurden unter den Gesichtspunkten mögliche Kapazitäten, Wegeführung für Pkw und Fußgänger, Einfügen in die Umgebung, Immissionsschutz, erforderliche Eingriffe in Natur und Landschaft, Orts- und Landschaftsbild, Kosten etc. Abgewogen. Alle Standorte östlich Zehlendorfer Damm erwiesen sich dabei vor allem aus Gründen des Immissionsschutzes und aufgrund der erforderlichen Querung des Zehlendorfer Damms durch die Kirchenbesucher als problematisch. Der angeregte Standort kommt deshalb nicht für Stellplätze in Frage.	N
29a, 29b	Stellplatzsatzung	Immer wenn die Kleinmachnower Verwaltung eigene Ziele verfolge, setze sie sich über die gestalterischen Regeln hinweg, wie sie z. B. mit der Stellplatzsatzung für jeden Bürger Geltung haben. Das war beim B-Plan Seeberg so, das ist so bei den in die Wohngebiete gelegten Schulen, beim „Pflegeriegel“ im Ortszentrum, und das soll jetzt beim Kirchenneubau	Die Gemeinde setzt sich weder über gestalterische noch über sonstige Regeln hinweg und verfolgt auch keine „eigenen Ziele“. Die in der Stellungnahme genannten Beispiele (Bebauungspläne 025 „Seeberg“ und 019-4 „Alten- und Pflegeheim“ sowie der hier in Rede stehende Bebauungsplan 007 „Altes Dorf“) gehen stets aus intensiven Beratungen in den	Z

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		im Landschaftsschutzgebiet so sein.	Fachausschüssen und zwar nicht einstimmigen, aber mit breiter Mehrheit getroffenen Entscheidungen der Gemeindevertretung hervor. Auch im Bebauungsplan KLM-BP-007 „Altes Dorf“ werden die kommunalen Satzungen, insbesondere auch die Stellplatzsatzung, beachtet. Diese eröffnet in § 1 Abs. 1 explizit die Möglichkeit, im Bebauungsplan von der Satzung abweichende Regelungen zu treffen, um beispielsweise örtliche Besonderheiten zu berücksichtigen. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht.	
35, 68; 44a	Folge weitere Stellplätze	Es sei aufgrund der geringen Stellplatzzahl für das Gemeindezentrum absehbar, dass bald weitere Flächen für Pkw-Stellplätze versiegelt werden müssten. Der alte Baumbestand bliebe dann vielleicht noch erhalten, aber weiterer wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere ginge damit verloren. Durch den Bau des Kirchenkomplexes auf dem ehemaligen Gutshofgelände sei aufgrund der dort zu erwartenden Veranstaltungen mit einem stark erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Folge werde sein, dass ausreichende Flächen für parkende Kfz geschaffen werden müssten. Daraus entstünde ein zusätzlicher Flächenbedarf, der weitere Flächen des LSG beanspruche oder es würden die anliegenden Straßen mit parkenden Autos vollgestellt. Schon jetzt sei bei Veranstaltungen in der alten Dorfkirche die Umgebung bis weit in die Allee am Forsthaus mit Autos zugestellt.	Die geplante Stellplatzzahl ist nicht zu gering. Für die mit diesem Bebauungsplan ermöglichte neue ev. Gemeindekirche wären lt. kommunaler Stellplatzsatzung 1 Stellplatz je 15 Besuchersitzplätze, d. h. bei einem Kirchsaal mit 350 Plätzen insgesamt 23 Stellplätze nachzuweisen. Im Bebauungsplan wird auf dem Gutshof-Gelände eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, auf der 22 dauerhafte Stellplätze realisiert werden können. Außerdem sollen 3 Behindertenstellplätze zwischen alter und neuer Kirche untergebracht werden. Diese sind Bestandteil der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „M“, deren Einteilung nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist. Darüber hinaus werden in Zeiten besonderen Bedarfs weitere etwa 28 Bedarfsstellplätze auf der ehemaligen Gutshof-Freifläche nutzbar sein. Diese Fläche ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung sowohl als Parkanlage als auch als Bedarfsstellplätze festgesetzt. Auf diese Weise können also bis zu 53 Stellplätze unmittelbar an der Kirche angeboten werden, also deutlich mehr als nach kommunaler Stellplatzsatzung erforderlich wären. Dies wird in jedem Fall als ausreichend erachtet. Weitere Stellplätze sind auf den festgesetzten Grünflächen nicht zulässig. Im Unterschied dazu gibt zurzeit bei Veranstaltungen in der alten Dorfkirche nur eine sehr begrenzte Zahl von Parkmöglichkeiten an der Kirche. Die Situation bei Veranstaltungen wird sich deshalb mit der Umsetzung des Bebauungsplans erheblich verbessern.	N
29a, 29b, 39, 53;	Stellplätze und ihre Auswirkungen	Die Patronatskirche habe wie die alte Hakeburg, der alte Gutshof und das Herrenhaus kein Verkehrsaufkommen mit	Die derzeitigen Verkehrsprobleme bei Veranstaltungen in der alten Dorfkirche werden in hohem Maß durch Parkplatzsuch-	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
44e, 52		<p>Ausmaßen, wie man diese erst jüngst zu Pfingsten wieder bei den kirchlichen Veranstaltungen erleben konnte, gekannt: Die Wege der Teltowkanalau im Wald mit Autos zugeparkt. Auf dem Zehlendorfer Damm kaum noch ein Durchkommen, weil die Kirchenbesucher doppelseitig im absoluten Haltverbot ihre Fahrzeuge abstellten. Solche Situationen werde es im Lauf des Jahres viele geben, wie z. B. bei Weihnachtsgottesdiensten (bei Dunkelheit!), Konfirmationen, Hochzeiten, Konzerten, Gemeindefesten usw.</p> <p>Jede Veranstaltung in der alten Dorfkirche sei für die Anwohner jetzt schon ein Graus, weil sie durch wild ineinander parkende Autos zum Teil die Straße nicht mehr befahren könnten. An den Wochenenden 11./12.05.2013 sowie Pfingsten hätten die Einwendenden als Anwohner schon einen Vorgesmack auf das zu erwartende Verkehrschaos bekommen. Wildes Parken auf Straße, Gehwegen und Allee am Forsthaus sei die Folge von mehreren Veranstaltungen in der Dorfkirche gewesen. Wenn rings um die Kirche alles zugeparkt sei, habe das Ordnungsamt frei oder nicht die Courage, dort regulierend einzugreifen.</p>	<p>verkehr und ein fehlendes Stellplatzangebot verursacht, wie auch dieser Stellungnahme zu entnehmen ist. Zurzeit werden bei Veranstaltungen in der alten Dorfkirche Parkmöglichkeiten an der Kirche genutzt, die sich auf den unbefestigten Seitenstreifen im öffentlichen Straßenraum an der Dorfkirche und in der Allee am Forsthaus sowie auf die rund 100 m entfernte Stellplatzanlage gegenüber der Bäckemühle konzentrieren.</p> <p>Diese unbefriedigende Situation kann auf der Grundlage des Bebauungsplanes durch die Neuanlage von Stellplätzen einer Lösung zugeführt und die Problematik deutlich reduziert werden. Er schafft die Grundlage für die Errichtung von 22 dauerhaften Stellplätzen auf der Gemeinbedarfsfläche „Neue Gemeindekirche“ sowie von 28 Bedarfsstellplätzen in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Bedarfsstellplätze“. Insgesamt können also in Zeiträumen besonderen Bedarfs, wie beispielsweise bei Festgottesdiensten, 50 angelegte Stellplätze angeboten werden. Dadurch wird sich die Situation gegenüber heute deutlich entspannen. Durch weitere, nicht planungsrechtlich regelbare Maßnahmen der Gemeinde als für den ruhenden Verkehr zuständige Behörde soll ein ungeordnetes, „wildes“ Parken außerhalb der ausgewiesenen Stellplätze verhindert werden.</p>	
45	Öffentliche Stellplätze	Frage, warum der Passus „Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens „Altes Dorf“ sollen u.a. [...] die Schaffung von öffentlichen Stellplatzflächen für Besucher des Alten Dorfes auf Flächen berücksichtigt werden, die nicht in jedem Fall im Eigentum der Gemeinde sind.“ nicht im 2. Entwurf des Bebauungsplans enthalten sei.	Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden von Anfang an Überlegungen zur Unterbringung von Stellplätzen im Gebiet angestellt. Dabei ging es nicht nur um die erforderlichen Stellplätze für die geplanten, als verkehrsanziehend einzustufenden Gemeinbedarfsnutzungen, sondern auch um die generelle Verbesserung des Parkplatzangebotes z. B. für Erholungssuchende. In diesem Zusammenhang wurden auch private Flächen in die Überlegungen einbezogen. Im Ergebnis dieser Untersuchung stellte sich aber heraus, dass öffentliche Stellplatzflächen für die Besucher des Alten Dorfes im Straßenraum Zehlendorfer Damm unterzubringen sind. So sieht es auch die schließlich favorisierte Stellplatzvariante vor, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Eine Festsetzung dieser Parkplätze im Bebauungsplan erfolgt nicht, sie sind Bestandteil der festgesetzten Straßenverkehrsfläche.	N
47	Bedarfsstellplätze	Für das Erleben der ehemaligen Gutshofsituation sollte geprüft werden, ob die zusätzlichen Parkplatzflächen, die für	Es ist Zielstellung, etwa 28 zusätzliche Stellplätze in Zeiträumen besonders hohen Bedarfs zur Verfügung stellen zu kön-	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		größere Veranstaltungen der Kirchengemeinde auf dem Gutshofgelände vorgesehen seien, nicht auf die Abmessungen der benachbarten dauerhaften Stellplätze begrenzt bleiben könnten. Sie müssten dann nicht bis vor die Längsseite des geplanten Neubaus gezogen werden.	nen. Dies wird nicht zuletzt auch aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes und des Landschaftsschutzes nur möglich sein, wenn die Fläche bis vor die Längsseite des geplanten Neubaus gezogen wird. In Abhängigkeit von der konkreten Ausführung des Neubaus, beispielweise auch von seiner Tiefe, können ggf. auch andere Lösungen als in der zugrunde gelegten Stellplatzvariante Nr. 2-1 denkbar und sinnvoll sein. Diese Möglichkeiten sollen nicht aber durch eine zu kleine öffentliche Grünfläche „Parkanlage / Bedarfsstellplätze“ eingeschränkt werden.	
56; 63	Bedarfsstellplätze	Auf dem historischen Gutshof, auf einer Fläche, die im LSG verbleiben soll, seien 28 Bedarfsstellplätze für PKW geplant. Dieses sei strikt abzulehnen. Wie sich so etwas entwickle, sei auf Flurstück 261 (Teil der Gärtnerei) zu sehen. Auch hier wurden Parkplätze angelegt. Heute sei das die Begründung dafür, diese Teilfläche aus dem LSG herauszulösen. Die Bedarfsstellplätze lägen zu einem großen Teil auf der Fläche des LSG, welche nicht ausgegliedert wird. Sie sollen mit wassergebundener Kiesoberfläche (Rasenschotter) gestaltet werden. Hierfür müssten die entsprechenden Flächen mehrere Dezimeter ausgekoffert und mit dem neuen Belag versehen werden, wodurch es zu Belastungen der Fläche und der Wurzelbereiche der angrenzenden Bäume komme. Dies sei zu vermeiden. Außerdem lägen die Bedarfsparkplätze großteils in den historischen Beetanlagen des Gutshofes, welche durch die Anlage der Rasenschotterflächen unwiederbringlich verloren gingen. Die Zerstörung der Beetanlagen stünde den denkmalpflegerischen Prämissen direkt entgegen: „Historisch wichtige Wegeführungen, Pflasterbereiche und Gehölzbestände sind zu bewahren...Besonderes Gewicht kommt der Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu. Es ist zu vermeiden, dass die historische Dorfmitte zu einem Parkplatz wird...“	Durch die festgesetzten Bedarfsstellplätze wird ein Ausgleich zwischen den städtebaulichen Belangen, den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes und den Erfordernissen der Erreichbarkeit der Nutzungen mit dem Kfz geschaffen. Die neue Gemeindekirche wird bei besonderen Anlässen, z. B. bei Festgottesdiensten oder Kirchenkonzerten, gelegentlich mehr Besucher anziehen als an normalen Tagen. Damit auch dann eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen angeboten werden kann und die anliegenden Straßenräume nicht von parkenden Kfz in Anspruch genommen werden, wie es zurzeit bei Veranstaltungen in der alten Dorfkirche der Fall ist, soll die Kirche an diese Tagen zusätzliche Stellplätze anbieten. Diese sollen aber nicht als baulich angelegte Dauerstellplätze in Erscheinung treten und deshalb auch nicht versiegelt werden. Dies wäre aufgrund der Lage im LSG genehmigungspflichtig, es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Anlage versiegelter Stellplätze nicht genehmigungsfähig sein wird. Die genaue Ausführung u.a. der Stellplatzflächen wird aufgrund der Lage im Denkmal „Historischer Dorfkern“ in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden erfolgen. Im parallel zum Bauleitplan-Verfahren mit der Kirchengemeinde ausgehandelten Städtebaulichen Vertrag wird diese entsprechend verpflichtet, in Abstimmung mit der Gemeinde und insbesondere den Denkmalbehörden für die gesamte Gutshof-Freifläche einen Freiflächengestaltungsplan ausarbeiten zu lassen, um zu einer qualitativ hochwertigen und dem sensiblen Standort angemessenen Gestaltung zu kommen.	
63	Stellplätze Herrenhaus	Das derzeitige Stellplatzkonzept für die beantragten Bau-	Die Textfestsetzung zu den notwendigen Stellplätzen berücksichtigen	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		<p>flächen berücksichtige keine Parkplatzfläche für eine zukünftige Nutzung des Herrenhauses und Schlosses. Diese hätten berücksichtigt werden müssen. Die jetzt geplanten Stellplätze im Gutshof reichten bereits so nicht für die Veranstaltungen der Kirche. Zu erwarten sei eine weitere Belastung des angrenzenden LSG-Gebietes. Der Umweltbericht und die Untersuchungen zur Lärmbelastung seien entsprechend zu erweitern. Es müsse das gesamte Planungsgebiet mit seinen Nutzungsvorhaben und den notwendigen Stellplätzen berücksichtigt werden.</p>	<p>sichtigt auch zukünftige Nutzungen am Standort des ehemaligen Herrenhauses. Die Stellplätze auf der Gemeinbedarfsfläche „Neue Gemeindekirche“ und die Bedarfsstellplätze auf der benachbarten Grünfläche dienen auch einer dortigen Nutzung. Im parallel zum Bauleitplan-Verfahren mit der Kirchengemeinde ausgehandelten Städtebaulichen Vertrag wird diese verpflichtet, die von ihr zu errichtenden und zu unterhaltenden Stellplatzanlagen auch für Nutzer und Besucher der weiteren Flächen des ehemaligen Gutshofes zugänglich zu halten.</p> <p>Diese weiteren Flächen sind im Eigentum der Kommune. Bei allen Nutzungsüberlegungen insbesondere für ein wiedererrichtetes Herrenhaus wird deshalb in jedem Fall die Frage des Stellplatzbedarfs besonders zu prüfen sein. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält in Kapitel III.2.2 entsprechende Hinweise. Der Umweltbericht und die Lärmimmissionsprognose berücksichtigen die aktuellen Planungen. Dies ist ausreichend.</p> <p>Die Auffassung, dass die Stellplätze bereits nicht für die Veranstaltung der Kirche reichten, wird nicht geteilt. Die vorge-sehen Anzahl von 22 dauerhaften zuzüglich 28 Bedarfsstell-plätzen ist höher als es die kommunale Stellplatzsatzung vorsieht, nach der lediglich insgesamt 23 notwendige Stell-plätze zu errichten wären. Die vorgegebene Stellplatzzahl gewährleistet einen vertretbaren Kompromiss zwischen den städtebaulichen Belangen, den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes und den Erfordernissen der Er-reichbarkeit auch mittels Auto. Von Bedeutung sind darüber die umweltfreundlichen Verkehrsmittel Fahrrad und ÖPNV sowie Fußgänger.</p>	
64	Stellplatzberechnung	<p>In § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung sei vorgeschrieben, dass bei Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung der Stellplatzbedarf getrennt zu ermitteln sei. Dies sei in den Erläuterungen zum B-Planentwurf unterblieben. Das Gemeindezentrum solle nach Angaben der ev. Kirche nicht nur für Gottesdienste sondern auch für zahlreiche weitere Veranstaltungen genutzt werden, insbesondere für musikalische Veranstaltungen, die wegen ihrer besonderen Qualität auch von überörtlicher Bedeutung seien (und auch sein sollten). Damit ergebe sich ein zwingender Stellplatzbedarf von mind. 42-66 Stellplätzen.</p>	<p>Die Nutzungsart „Gemeindekirche“ ist bei den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf explizit genannt, sodass grundsätzlich keine Veranlassung besteht, eine andere Nutzungsart zu-grunde zu legen. Der Tatsache, dass es gelegentlich in der Kirche Konzerte geben soll, die möglicherweise einen über-örtlichen Einzugsbereich haben, wird dadurch Rechnung ge-tragen, dass für diese besonderen Anlässe zusätzlich 28 Bedarfsstellplätze zur Verfügung stehen sollen. Insgesamt können dann also 50 Stellplätze angeboten werden.</p>	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
64	Bedarfsstellplätze, Stellplatzanzahl	Allein die Anzahl der Festtagsgottesdienste (Weihnachten, Ostern, Pfingsten, Taufen, Konfirmationen, Hochzeiten), deren Besucheranzahl weit über die ca. 70 Gottesdienstbesucher an „normalen“ Sonntagen hinausginge, seien deutlich mehr als 10 pro Jahr. Nehme man dazu noch die kirchenmusikalischen Veranstaltungen, Chorproben (lt. Angaben der ev. Kirche gebe es über 400 Chormitglieder) seien bei mindestens 25-30 Tagen im Jahr 42-66 Stellplätze erforderlich. Die als Stellplätze im Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen 28 Stellplätze stellten also keine seltene Überlaufkapazität dar, sondern würden ständig gebraucht werden.	Zurzeit wird davon ausgegangen, dass eine Nutzung der Bedarfsstellplätze nicht häufiger als zehnmal im Jahr erforderlich wird. Im parallel zum Bauleitplan-Verfahren mit der Kirchengemeinde ausgehandelten Städtebaulichen Vertrag erklärt die Kirchengemeinde selbst, die Bedarfsstellplätze an nicht mehr als 24 Tagen im Jahr zu benötigen. Es ist außerdem zu bedenken, dass nicht der gesamte Verkehr mit Pkw abgewickelt werden wird, da der Standort gut in das örtliche und überörtliche Radwegenetz sowie das ÖPNV-Netz („TKS-Netz“) eingebunden ist. Es ist eine wichtige kommunale Zielstellung, sowohl das Radwegenetz als auch die ÖPNV-Anbindung weiter zu verbessern, um ein Umsteigen auf umweltfreundliche Verkehrsmittel zu erleichtern und zu fördern. Unabhängig vom Standort und von der Nutzung dürfte es städtebaulich in den wenigsten Fällen vertretbar sein, das Stellplatzangebot an dem höchsten denkbaren Bedarf auszurichten, der aus einer Nutzung resultieren kann.	N
64	Bedarfsstellplätze	Sollten die Bedarfsstellplätze nur an weniger als 9 Tagen/Jahr zur Verfügung stehen, würde, wie in der Vergangenheit bereits „wild“ geparkt werden, im Landschaftsschutzgebiet, in der Allee am Forsthaus bis hin zur Bäkewiese. Der aktuelle, das Landschaftsschutzgebiet beeinträchtigende Schaden durch „Wildparker“ würde dadurch, dass zukünftig alle Aktivitäten der evangelischen Kirchengemeinde an diesem einen Standort konzentriert werden sollen, noch erheblich vergrößert und zum Dauerzustand werden. Der Schutzziel des LSG, nämlich die ungestörte Entwicklung des Naturraums sicherzustellen, könnte bei diesen ständigen störenden Einflüssen nicht erreicht werden, da zum Naturraum nicht nur einzelne schützenswerte Arten gehörten, sondern auch ihr Habitat. Die Errichtung von Kirche und Gemeindezentrum im Bereich des „Alten Dorfes“ als einzigem Standort der evangelischen Kirchengemeinde benötige dort mind. 50 feste Stellplätze, die dort nur unterzubringen wären, würde man ihnen das Landschaftsschutzgebiet und damit auch einen wichtigen Spazierweg für naturliebende Kleinmachnower opfern. Dies lehne der Stellungnehmende ab.	Die derzeitigen Verkehrsprobleme bei Veranstaltungen in der alten Dorfkirche werden in hohem Maß durch Parkplatzsuchverkehr und ein fehlendes Stellplatzangebot verursacht, wie auch dieser Stellungnahme zu entnehmen ist. Zurzeit werden bei Veranstaltungen in der alten Dorfkirche Parkmöglichkeiten an der Kirche genutzt, die sich auf den unbefestigten Seitenstreifen im öffentlichen Straßenraum an der Dorfkirche und in der Allee am Forsthaus sowie auf die rund 100 m entfernte Stellplatzanlage gegenüber der Bäkemühle konzentrieren. Diese unbefriedigende Situation kann auf der Grundlage des Bebauungsplanes durch die Neuanlage von Stellplätzen einer Lösung zugeführt und die Problematik deutlich reduziert werden. Er schafft die Grundlage für die Errichtung von 22 dauerhaften Stellplätzen auf der Gemeinbedarfsfläche „Neue Gemeindekirche“ sowie von 28 Bedarfsstellplätzen in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Bedarfsstellplätze“. Insgesamt können also in Zeiträumen besonderen Bedarfs, wie beispielsweise bei Festgottesdiensten, 50 angelegte Stellplätze angeboten werden. Dadurch wird sich die Situation gegenüber heute deutlich entspannen. Durch weitere, nicht planungsrechtlich regelbare Maßnahmen der Gemeinde als für den ruhenden Verkehr zuständige Be-	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>hörde soll ein ungeordnetes, „wildes“ Parken außerhalb der ausgewiesenen Stellplätze verhindert werden.</p> <p>Die vorgegebene Stellplatzzahl von 22 zuzüglich 28 Bedarfsstellplätze gewährleistet so einen vertretbaren Kompromiss zwischen den städtebaulichen Belangen, den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes und den Erfordernissen der Erreichbarkeit auch mittels Kfz. Das Schutzziel des LSG wird dadurch nicht gefährdet: Mit einem erheblichen Anstieg des Verkehrsaufkommens ist nicht zu rechnen.</p> <p>Die als Dauerstellplätze vorgesehene Flächen sind bereits baulich vorgeprägt. Das Landschaftsschutzgebiet hat gemäß seiner Verordnung eine Größe von rund 2.396 ha, die betroffenen Flächen liegen im Promillebereich.</p>	
66.1-66.6	Stellplatzberechnung	<p>Die in den textlichen Festsetzungen für die Fläche für den Gemeinbedarf „Neue Gemeindekirche“ Nr. 7.3.2. erfolgten Ausweisungen von Stellplätzen seien fehlerhaft. Bei einer Nutzung der Anlage durch 350 Besucher für kirchliche Veranstaltungen wären 23 Stellplätze erforderlich. Tatsächlich solle der Bereich allerdings auch für soziale und kulturelle Zwecke genutzt werden. Im Rahmen dieser Nutzungsmöglichkeiten könnte sich ein Stellplatzbedarf von 43-70 Stellplätzen ergeben. Abgestellt wird insoweit auf die Stellplatzsatzung und die bisherigen Verlautbarungen der evangelischen Kirchengemeinde Kleinmachnow. Eine Schaffung von entsprechenden Stellplätzen im Planbereich erscheint als unmöglich. Die Stellplatzberechnung sei fehlerhaft, da sie Doppelnutzung nicht berücksichtige.</p>	<p>Die Stellplatzberechnung ist nicht fehlerhaft. Die kommunale Stellplatzsatzung eröffnet in § 1 explizit die Möglichkeit im Bebauungsplan von der Satzung abweichende Regelungen zu treffen. Von dieser Möglichkeit wird im Bebauungsplan Gebrauch gemacht. Da die Zahl der notwendigen Stellplätze für die Gemeinbedarfsfläche „Neue Gemeindekirche“ genau festgesetzt wird, ist auch die Regelung zur Doppelnutzung nicht maßgeblich. In Zeiträumen besonderen Bedarfs werden neben den festgesetzten 22 dauerhaften Stellplätzen weitere 28 Bedarfsstellplätze zur Verfügung stehen. Dies wird als ausreichend erachtet.</p>	N
66.1-66.6	Stellplatzproblematik	<p>Eine Lösung der Stellplatzproblematik wäre nur in 2 Varianten denkbar. Zunächst bestünde die Möglichkeit eines umfassenden Dispenses von den Anforderungen der Stellplatzsatzung. Angesichts der bisher schon in ähnlichen Fällen gewährten Befreiungen stelle sich die Frage nach der Funktionslosigkeit der bestehenden Satzung u. der daraus resultierenden rechtlichen Folgen. Zudem würde dem tatsächlichen Verkehrsaufkommen nicht genügt. Eine weitere Lösung ergebe sich aus einer großzügigen Schaffung von Stellplätzen in den Bereichen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zehlendorfer Damm,</li> <li>- Allee Am Forsthaus,</li> <li>- Freifläche Festwiese.</li> </ul>	<p>Anders als in der Stellungnahme formuliert, sieht die kommunale Stellplatzsatzung die Möglichkeit zu Ausnahmen oder Befreiungen analog § 31 BauGB im Sinne einer Einzelfallentscheidung nicht vor. Sie stellt mit § 1 vielmehr klar, dass sie überhaupt nur dort gilt, wo in einem Bebauungsplan keine eigenen Regelungen getroffen sind. Dies ist hier der Fall. Gleichwohl erfolgt eine Lösung der Stellplatzfrage, ohne dass von der kommunalen Stellplatzsatzung abgewichen werden müsste. Die vorgesehenen Anzahl von 22 dauerhaften Stellplätzen zuzüglich 28 Bedarfsstellplätzen ist höher als bei Anwendung der kommunalen Stellplatzsatzung für eine Gemeindekirche herzustellen wären. Die vorgegebene Stellplatzzahl gewährleistet einen vertretbaren Kompromiss zwi-</p>	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		Das Schaffen von Parkflächen am Zehlendorfer Damm würde dem Widmungszweck der Straße als Landesstrasse widersprechen, da aus- und einparkende Fahrzeuge den Verkehr untragbar beeinträchtigen würden. Die Ausweisung in den beiden anderen Bereichen wäre mit Eingriffen in den bestehenden Landschaftsschutz verbunden. Planungsrechtlich wäre eine weitere Ausweisung überbaubarer Flächen unabdingbar. Eine Realisierung der Vorhaben auf Grundlage der vorgelegten Planung sei nicht möglich.	schen den städtebaulichen Belangen, den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes und den Erfordernissen der Erreichbarkeit auch mittels Kfz. Das Vorhaben ist auf dieser Grundlage realisierbar. Zusätzlich zu den festgesetzten Stellplätzen können innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche Zehlendorfer Damm straßenbegleitende Parkplätze angelegt werden, wie es in der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Stellplatzvariante 2-1 vorgesehen ist. Der zuständige Landesbetrieb Straßenwesen hat bei Einhaltung von ausreichenden Sicherheitsabständen zur Fahrbahn und zum Geh- und Radweg keine Einwände gegen diese Stellplätze. Die Schaffung von Stellplätzen in der Allee am Forsthaus oder auf der Freifläche Festwiese stellt dagegen auch aus Sicht der Gemeinde keine anzustrebende Lösung dar. Die Inanspruchnahme von weiteren Flächen für die Schaffung von Stellplätzen ist aber aus den genannten Gründen auch nicht erforderlich.	
<b>Fahrradinfrastruktur</b>				
21, 47	Fahrradständer	Anregung, die Fahrradfreundlichkeit durch eine ausreichende Zahl überdachter Fahrradständer auf dem Areal der neuen Kirche weiterzuführen, da das Fahrrad für viele Gemeindemitglieder das bevorzugte Verkehrsmittel sei. Jugendliche und Erwachsene seien gerne bereit, das Fahrrad zu nehmen, wenn die Bedingungen wie Fahrradwege oder die Möglichkeit, das Fahrrad sicher anschließen zu können, gut seien. Die Fahrradständer sollten auch für Besucher des Geländes und Nutzer des BUGA-Wanderweges zur Verfügung stehen. Mit der Wiederbelebung des alten Dorfkerns bestünde auch die einmalige Möglichkeit, hier durch eine vorbildliche Infrastruktur etwas für die Weiterentwicklung der Fahrradfreundlichkeit Kleinmachnows zu tun.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan steht der Errichtung einer ausreichenden Zahl von Fahrradständern auf dem Areal der neuen Kirche nicht entgegen. Im Gegenteil: Fahrradabstellplätze sind gemäß Textfestsetzung 8.2 auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Neue Gemeindekirche“ nicht nur innerhalb, sondern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf eine Festsetzung von Standorten für Fahrradabstellanlagen wurde bewusst verzichtet, um bei der Gestaltung der Freiflächen ein hohes Maß an Flexibilität hinsichtlich der konkreten Anordnung zu erhalten. Städtebaulich ist die Festsetzung von Standorten nicht erforderlich.	K, V
21	Fahrradfreundlichkeit	Gerade die Kirchengemeinde habe ein großes Interesse an der Fahrradfreundlichkeit, denn sie sei sich der Bedeutung der schützenswerten Natur für ihren Kirchenneubau sehr bewusst und möchte ihren Beitrag zu einem Fahrradfreundlichem Kleinmachnow und damit zu einer Reduzierung des Autoverkehrs in Kleinmachnow leisten.	Kenntnisnahme.	K

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
<b>Baum- und Gehölzschutz</b>				
15; 10.1-10.6, 12, 30.1-30.2; 14; 9.1-9.3, 9a, 38; 2, 5.1-5.29, 19, 44d, 63	Baumbestand allgemein und im Bereich neue Gemeindekirche	<p>Eine Vernichtung des Baumbestandes müsse aus vielen Gründen vermieden werden.</p> <p>Es sei nicht sinnvoll und aus Umweltschutzgründen abzulehnen, Wald für einen Kirchen- und Gemeindehausneubau im „Alten Dorf“ abzuholzen. Es würden etwa 70 Bäume gefällt.</p> <p>Um jeden Baum werde in Kleinmachnow angeblich gekämpft, aber offensichtlich nicht in diesem Gebiet.</p> <p>Die erforderlichen Freiflächen, Stellplätze und Areale würden es erforderlich machen, dass entlang des Zehlendorfer Dammes und im ehemaligen Gutshofgelände Baumfällungen erforderlich würden. Der Alleincharakter und das Landschaftsbild gingen dort für immer verloren. Auch der gut gestaltete Wanderweg um den Machnower See würde in Mitleidenschaft gezogen.</p> <p>Eine Bebauung des Gutshofs würde den seit über 50 Jahren herangewachsenen Baumbestand dieser grünen Oase zerstören, der nicht minder zu bewerten sei als der Baumbestand vor dem Gutshof, der vor Bebauung geschützt werde.</p> <p>Auf dem Baugrundstück und angrenzendem Parkplatz müssten auf einer Breite von ca. 50 m alle Bäume entlang des Zehlendorfer Dammes gefällt werden. Diese Baumgruppen vermittelten sowohl vom Zehlendorfer Damm, als auch vom ehemaligen Gutshof aus den Eindruck einer Waldkante. Wenn diese Bäume entfernt würden und dort ein großes Gebäude entstünde, werde das Landschaftsbild dauerhaft zerstört.</p>	<p>Es ist eine Zielstellung, den Baumbestand im Plangebiet so weit wie möglich zu erhalten. Dies spiegelt sich auch in den umfangreich festgesetzten Wald- und Grünflächen sowie zahlreichen weiteren Regelungen wieder.</p> <p>Im Bereich des ehemaligen Gutshofes sind im Sinne der angestrebten Reaktivierung und Revitalisierung Eingriffe in den Gehölzbestand allerdings unvermeidlich. Von den Baumfällungen sind die auf den Gebäuderümmern des ehem. Gutshofs sukzessiv entstandenen Strukturen betroffen. Aufgrund der dort im Boden verbliebenen Fundamente, Bodenplatten und Pflasterungen sowie des Trümmerschutts ist der Baumbestand sehr instabil. Der Wurzelbereich ist eingeschränkt, größere Bäume kippen aus statischen Gründen um. Der Bestand stellt aufgrund dessen ein Gefährdungspotenzial dar.</p> <p>Die notwendigen Baumfällungen werden entsprechend der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde ausgeglichen.</p> <p>Der im Bereich des ehemaligen Gutshofes betroffene Baumbestand stellt nach Mitteilung der zuständigen Forstbehörde keinen Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) dar.</p> <p>Es sind weder Alleen betroffen noch wertvolle Altbäume. Auch werden keine Eingriffe im Bereich des Machnower Sees vorbereitet. Im Gegenteil, gerade im Bereich des Sees wird durch zeichnerische Festsetzung ein großer Bereich als künftig von Bebauung freizuhalten besonders geschützt. Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage kann das Landschaftsbild auf Dauer von baulichen Hinzufügungen freigehalten werden.</p>	N
2; 26; 44f	Altbäume, Schutz allgemein	<p>Der im Plangebiet vorhandene wertvolle Altbaumbestand werde durch parkende Fahrzeuge beschädigt. Anregung, ggf. ein Parkverbot im Wurzelbereich der Altbäume festzulegen.</p> <p>Alte Bäume, die schon zurzeit des Gutshof im Bestand vorhanden waren, seien zu sichern.</p>	<p>Der Baumbestand ist unterschiedlich in seiner Wertigkeit: Bei den mit Erhaltungsbindung versehenen Bäumen handelt es sich um sehr großen und alten und/oder historisch besonders bedeutenden Bestand, der auch wichtige raumgliedernde Funktionen erfüllt. Dieser prägt das Ort- und Landschaftsbild in besonderem Maße. Diese Altbäume wurden im Bebauungsplan als zu erhaltender Bestand festgesetzt.</p> <p>Für alle übrigen Bäume werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Vorschriften der kommunalen Gehölzschutzsatzung gelten, die bisher, da es sich planungsrechtlich überwiegend um Außenbereich nach § 35 BauGB han-</p>	Z

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			delt, noch nicht greift. Nachfolgende Planungsschritte und künftige Nutzungen haben die Planausweisungen zu berücksichtigen. Maßnahmen wie Parkverbote können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da ihnen der erforderliche bodenrechtliche Bezug fehlt. Durch weitere, nicht planungsrechtlich regelbare Maßnahmen der Gemeinde als für den ruhenden Verkehr zuständige Behörde soll aber ein ungeordnetes, „wildes“ Parken außerhalb der ausgewiesenen Stellplätze verhindert werden.	
2	Altbäume Zehlendorfer Damm	Die Altbäume entlang des Zehlendorfer Damms und seinen Nebenwegen würden wichtige Leitstrukturen für strukturgebunden fliegende Arten darstellen.	Die Altbäume am Zehlendorfer Damm stellen zum Teil die Reste einer Allee dar und sind daher schon naturschutzgesetzlich geschützt. Im Übrigen ist die Einteilung und Gestaltung der Straßenverkehrsfläche nicht Inhalt des Bebauungsplans. Die Bäume werden daher nicht beeinträchtigt.	Z
44b.1-44b.3	Baumfällungen	Die Fällung jeglicher Bäume, wie beispielsweise einer gesunden Eiche im Zuge der Errichtung des Hauses Nr. 200 c auf dem Flurstück 184 geschehen, sei auf allen Grundstücken [in den WA] strikt zu verbieten. Daher sei es absolut unverständlich, dass gerade die Eichen auf den Flurstücken 187 und 188 sowie ein alter Kastanienbaum auf dem Flurstück 183 nicht ebenfalls als zu erhaltende Bäume in den B-Plan-Entwurf mit eingegangen sind.	Grundsätzlich gelten auf allen Grundstücken für bestimmte Bäume und Gehölze mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Vorschriften der kommunalen Gehölzschutzsatzung, die bisher, da es sich planungsrechtlich überwiegend um Außenbereich nach § 35 BauGB handelt, noch nicht durchgehend greifen konnte. Geschützt sind danach z.B. auch Eichen und Kastanien ab einem Stammumfang von 40 cm. Die Fällung dieser geschützten Gehölze ist genehmigungspflichtig und muss durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden. Die Festsetzung von Erhaltungsbindung ist deshalb nicht in jedem Einzelfall erforderlich. Es werden im Bebauungsplan nur die Bäume zum Erhalt festgesetzt, denen entweder eine besondere historische Bedeutung zukommt oder die als besonders wertvoll einzustufen sind.	N
52	Baumfällungen Kirche	Bei der Entscheidung für den Kirchenkeubau sollten gleiche Maßstäbe anlegt werden, wie bei Entscheidungen über Anträge zu fällender Bäume von Privatpersonen.	Der Vorschlag ist berücksichtigt. Wie andere Bauherren wird auch die ev. Kirchengemeinde für das Fällen von Bäumen, die gemäß kommunaler Gehölzschutzsatzung geschützt sind, entsprechend Ersatz leisten müssen. Die Satzung wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes auch für das Gelände des ehemaligen Gutshofes gelten.	V
63	Gutshof, Schutz Ahorn	Die vorgeschlagene Schutzmaßnahme zum Schutz des alten Ahornbaumes im Gutshof sei fraglich. Gemäß B-Plan reicht die Baufläche des Kirchbaus dicht an den Baum heran. Das	Eine generelle Gefährdung durch die Anlage der Bedarfsstellplätze wird nicht gesehen. Da der Ahorn als zu erhaltender Baum festgesetzt ist, muss bei allen künftigen	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		Gelände solle daher unter der Geländeoberfläche schmaler sein als über der Erde, um den Wurzelbereich zu schützen (Differenz 5 m). Die Umsetzung erscheine schwierig. Der Baum sei zusätzlich durch die im Gutshof anzulegende Ersatzparkplatzfläche gefährdet. Es sei zu befürchten, dass die notwendigen Auskofferungen auch den Wurzelbereich des Baumes betreffen und der Baum durch die Baumaßnahmen insgesamt erheblichen Schaden nehme.	Nutzungen diese Planausweisung berücksichtigt werden. Ggf. müssen dazu entsprechend Schutzmaßnahmen ergriffen werden. Die Umsetzung der planungsrechtlich, zum Schutz des Einzelbaumes Ahorn vorgegebenen Maßnahme ist anspruchsvoll, aber technisch möglich.	
55, 63	Gutshof, Schutz Birke	Die freistehende Birke auf dem ehemaligen Gutshof sei ebenfalls als markanter Solitärbaum anzusehen. Dieser sei jedoch nicht als solcher erfasst.	Auf dem ehemaligen Gutshof sind nur die Bäume zum Erhalt festgesetzt, die als Teil des ehemaligen Gutshofs auch historisch von besonderer Bedeutung sind und darüber hinaus durch ihre Anordnung wichtige raumbildende Funktionen erfüllen. Die in der Stellungnahme genannte Einzelbaum, der auf dem im Eigentum der Gemeinde verbleibenden Teil des Gutshofes steht, gehört nicht zu den vorstehend bezeichneten Bäumen. Sie wird aber mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes unter die Vorschriften der kommunalen Gehölzschutzsatzung fallen und dadurch geschützt. Es ist daher nicht erforderlich, diesen Baum noch zusätzlich als Baum mit Erhaltungsbindung festzusetzen.	N
55	Fällzeiten	Es bleibe unklar, wann Baumfällungen überhaupt möglich wären, da der optimale Rodungszeitpunkt in Bezug auf den Fledermausschutz mit dem Fällverbot während der Vegetationsperiode kollidiere.	Baumfällungen werden entsprechend der gesetzlichen Regelungen vor allem im Winterhalbjahr, außerhalb der Brutzeiten, erfolgen. Dies setzt voraus, dass dann keine Fledermausquartiere vorhanden sind. Eine entsprechende Kontrolle erfolgt durch die ökologische / naturschutzfachliche Baubegleitung, die die Maßnahmen zum Artenschutz zu koordinieren und zu überwachen hat. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise, zugleich ist die Kirchengemeinde in dem parallel zu diesem Bebauungsplan mit der Kommune ausgehandelten Vertrag entsprechend verpflichtet worden.	N
<b>Wald und Grünflächen</b>				
25	Bestand	Der Bestand an definierten Grün- und Waldflächen sollte konsequent heraus gestellt werden.	Der Bestand an Grün- und Waldflächen wird konsequent herausgestellt. Fast der gesamte Wald – Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) – wird im Bebauungsplan durch Festsetzung gesichert. Gleiches gilt für die im Plangebiet vorhandenen Grünflächen. Eine Neubebauung über den Bestand hin-	V

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			aus, wird lediglich im Bereich der ehemaligen Gebäudestandorte auf dem historischen Gutshofgelände und in Baulücken am Zehlendorfer Damm ermöglicht. Wald nach LWaldG oder wertvolle Grünflächen sind nicht betroffen.	
29a-29b; 44d	Bestand sichern	Kleinmachnow müsse vor weiterer Verstärkerung geschützt werden und seine vorhandene Kulturlandschaft aus Waldgebieten, Grünflächen und Gewässern sichern. Der Bereich am Machnower See sei in seinem Bestand zu bewahren. Frage, ob denn die letzten Waldgebiete, versehen mit der „gelben Eule“ jetzt auch noch sterben müssten.	Durch den Bebauungsplan wird keine weitere Verstärkerung vorbereitet. Im Gegenteil, gerade im Bereich des Seeufers wird durch zeichnerische Festsetzung ein großer Bereich als künftig von Bebauung freizuhalten besonders geschützt. Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage kann das Landschaftsbild auf Dauer von baulichen Hinzufügungen freigehalten werden. Die Freiflächen können in ihrem Bestand bewahrt und durch die Entwicklung zu einer Parkanlage weiter aufgewertet werden. Neue Bebauungsmöglichkeiten werden lediglich auf dem Gelände des ehemaligen Gutshofs im Bereich alter Gebäudestandorte geschaffen. Der Bebauungsplan schafft damit eine Grundlage für die mögliche Wiederherstellung des baulich-historischen Erbes. Dies hat aber keine Verstärkerung zur Folge.	V
34	Flurstück 32	Es werden Einwendungen gegen die Festsetzung des im Eigentum der vertretenen Erbengemeinschaft befindlichen Flurstücks 32 [(„Allee am Forsthaus 24“) als Waldfläche erhoben. Anregung, das Flurstück als eine den Plangebiet E1 und E2 entsprechende private Grünfläche mit einem Baufenster für Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt festzusetzen. Flst. 32 sei bisher nicht als Waldgebiet festgesetzt, sondern verwildert, was auch zu dem Baumbestand führte. Nach Kenntnis der Einwenderin wurde das Flurstück jedoch ursprünglich als Gartenfläche für private Zwecke zu Zeiten der DDR genutzt und sei erst danach verwildert. Es biete sich an, dieses Grundstück wieder für Erholungs- und Freizeitwecke mit einer privaten Grünfläche nutzen zu können. Die Festsetzung als Waldfläche führe zu einem unerträglichen Eingriff in das Eigentum. Das Grundstück sei dann weitgehend unbrauchbar, da eine Waldbewirtschaftung schon allein aufgrund der Grundstücksgröße nicht möglich sei, so dass die Nutzbarkeit des Grundstücks und damit das Eigentum weitgehend ausgehöhlt werden. Die Plansystematik rechtfertige die Festsetzung einer privaten Grünfläche entsprechend den E1 und E2 Flächen. Dies sei auch mit den Grundzügen der Planung vereinbar. Eines darüber hinaus gehenden Eingriffs in das	Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei Flurstück 32 („Allee am Forsthaus 24“) handelt sich nach Mitteilung des Landesbetriebs Forst Brandenburg – als zuständige Untere Forstbehörde – um Wald im Sinne von § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Die Waldflächen im B-Plan-Gebiet sollen grundsätzlich als Wald erhalten werden. Eine Festsetzung als private Grünfläche erfolgt ausschließlich für Grundstücke im Bereich der Allee am Forsthaus, die nicht zum Wald gehören. Eine Einschränkung der Nutzbarkeit erfolgt nicht, da der Bebauungsplan lediglich den ohnehin schon vorhandenen Waldbestand sichert. Es wird lediglich die seit vielen Jahren ausgeübte Nutzung planungsrechtlich auf Dauer festgesetzt.	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		Grundeigentum mit der Einschränkung dessen Nutzbarkeit und möglicherweise entschädigungspflichtigen Aushöhlung des Grundeigentums bedürfe es nach diesseitiger Ansicht nicht. Es werde deswegen angeregt, die Festsetzung entsprechend abzuändern.		
73	Grünzug	Die Stellungnehmende finde es beschämend, dass ein wohlhabender Ort wie Kleinmachnow es sich nicht leisten will, den entscheidenden Grünzug zu erhalten, der den Ort weit über seine Grenzen hinaus bekannt gemacht habe.	Der Einwand ist unbegründet. Die entscheidenden Grünzüge im Plangebiet werden erhalten, da die Festsetzungen des Bebauungsplans konsequent den Bestand an Wald, Grünflächen und Gewässern im Plangebiet sichern. Im Bereich des Seeufers wird durch zeichnerische Festsetzung ein großer Bereich als künftig von Bebauung freizuhalten besonders geschützt. Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage kann das Landschaftsbild auf Dauer von baulichen Hinzufügungen freigehalten werden. Der vorhandene Grünzug vom Machnow-er See über die so genannte Festwiese zur Bäreniederung wird ebenfalls erhalten. Neue Bebauungsmöglichkeiten werden lediglich auf dem Gelände des ehemaligen Gutshofs im Bereich alter Gebäudestandorte geschaffen. Durch diese Festsetzungen wird aber kein entscheidender Grünzug beeinträchtigt.	V
<b>Umweltprüfung / Umweltbericht</b>				
33	Aktualität	Die dem B-Plan beigelegten umweltbezogenen Informationen seien z. T. unvollständig und veraltet.	Die umweltbezogenen Informationen im Bebauungsplan sind aktuell und auf dem neuesten Stand.	V
33	UVP ev. Gemeindekirche	Hinweis, dass der Bürgermeister bei der GV am 21.02.2013 eine Umweltverträglichkeitsprüfung des beabsichtigten ev. Gemeindezentrums zugesagt hätte. Entsprechende Aussagen zur Anlagewirkung, bau- und betriebsbedingter Wirkung lägen nicht vor bzw. seien unvollständig.	Die Prüfung der Umweltverträglichkeit der Planung erfolgt auf Bebauungsplan-Ebene als Umweltprüfung und wird im Umweltbericht dokumentiert. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG ist für das Planvorhaben nicht notwendig.	V
55	Vollständigkeit	Bebauung und Stellplätze hätten erhebliche Folgen für Natur und Landschaft. Zwar seien diese Auswirkungen im Umweltbericht untersucht worden, welcher jedoch offensichtlich unvollständig sei. Einige Dinge (z. B. die durch Versiegelung eingeschränkte Grundwasserneubildung) seien nur unzureichend, andere gar nicht berücksichtigt worden. Zu letzteren zählten die Beeinträchtigungen durch Schadstoffemissionen aus dem Besucherverkehr und die Auswirkungen der geplanten	Die erheblichen Folgen für Natur und Landschaft sind im Umweltbericht dargestellt und erläutert. Der Umweltbericht ist bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. In ihm sind u. a. die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe durch zusätzliche Bodenversiegelung, durch Lärm sowie die notwendigen Baumfällungen thematisiert. Dazu werden Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz für diese Eingriffe ausgewiesen.	V

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		ten Stellplätze entlang des Zehlendorfer Dammes. Dafür müssten mehrere Bäume und wertvolle Blühsträucher gerodet werden und zusätzliche Versiegelungen erfolgen. Auch auf dem Gutshof müssten vor allem entlang der Straße umfangreiche Baumfällungen erfolgen, obwohl zugegeben werde, dass solche linearen Strukturelemente besonders erhaltens-/schützenswert seien.		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>				
25	Baugebiet WA 4, Schulhaus	Anregung, das alte Schulhaus als Jugendzentrum von der Kirche zu nutzen.	Das alte Schulhaus (Zehlendorfer Damm 212) ist Teil des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 4. Allgemeine Wohngebiete dienen zwar vorwiegend dem Wohnen, es sind aber auch andere Nutzungen regelmäßig zulässig. Dazu gehören Anlagen für soziale Zwecke, unter die auch konfessionell und nicht konfessionell betriebene Jugendzentren fallen. Die Festsetzung der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet schließt eine Nutzung des alten Schulhauses als Jugendzentrum also nicht aus. Eine Festsetzung, die ausschließlich eine Nutzung als Jugendzentrum ermöglicht – als Gemeinbedarfsfläche – würde dagegen eine sehr große Fixierung auf diese Nutzung bedeuten. Dies ist nicht sinnvoll, um ein gewisses Maß an Flexibilität hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten zu lassen und einen Gebäudeleerstand dieses für die Ortsgeschichte wichtigen Gebäudes zu vermeiden.	N
29a, 29b	Baugebiete WA 1 + WA 2	An der Allee am Forsthaus müsse „Reines Wohngebiet“ statt „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden, da sonst Verkehr und Lärm in diesem sensiblen Bereich Tür und Tor geöffnet würden.	Bei den Gebieten an der Allee am Forsthaus ist zu unterscheiden zwischen den Gebietsteilen im östlichen Abschnitt und den Grundstücken am westlichen Ende der Straße. Die beiden Wohngrundstücke am westlichen Ende der Allee am Forsthaus sind als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt und sollen künftig auch weiterhin ausschließlich für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Anders gestaltet sich die Situation im östlichen Abschnitt der Straße. Die dortigen Grundstücke, maximal 150 m vom Zehlendorfer Damm entfernt, liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zur alten Dorfkirche sowie – künftig – der neuen Gemeindekirche. Ihnen kommt ein anderer Charakter zu; die Beschränkung auf eine reine Wohnnutzung ist an dieser Stelle weder erforderlich noch sinnvoll. So soll die Wohnnutzung zwar dominieren, es sollen aber im Hinblick auf vorhandenen	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>Nutzungen weiter in begrenztem Umfang z. B. Räume für freie Berufe oder kulturelle oder soziale Einrichtungen – etwa im alten Forsthaus – möglich bleiben. Diese Grundstücke werden deshalb als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.</p> <p>Für diese WA werden alle Nutzungen generell ausgeschlossen, die dazu geeignet wären, motorisierten Fremverkehr anziehen, wie z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, generell ausgeschlossen. Sie sind also auch nicht ausnahmsweise zulässig. Bis auf die Gemeinbedarfseinrichtungen müssen sämtliche zulässigen Nicht-Wohnnutzungen in den WA 1 und 2 das Erfordernis der Gebietsversorgung erfüllen. Damit scheidet Nutzungen aus, die nach objektiver Betrachtung eine Zielgruppe ansprechen, die auf die Benutzung eines Autos angewiesen ist. Die Bandbreite der zulässigen Nutzungen im WA ist auf eine Selbstversorgung der Bewohner hinsichtlich ihrer Grundbedürfnisse ausgerichtet und dient damit gerade der Verkehrsvermeidung. Da die Wohnnutzung in Allgemeinen Wohngebieten im Vordergrund steht, genießt die Wohnnutzung auch in diesen Gebieten einen hohen Schutzanspruch, dem auch die lärmtechnischen Regelwerke Rechnung tragen.</p>	
66.1-66.6	Baugebiete WA 1 + WA 2	In den WA1 und WA2 würden Ausnahmen gemäß § 4 II BauNVO als unzulässig festgesetzt. Im WA1 befindet sich ein Gartenbaubetrieb, so dass die geplante Festsetzung den tatsächlichen Gegebenheiten widerspreche.	<p>Bei der Nutzung im WA 1 handelt es sich nicht um einen Gartenbaubetrieb im Sinne der BauNVO, da Gartenbau im Sinne der BauNVO der Anbau von Obst und Gemüse sowie die Züchtung von Kulturpflanzen ist, nicht jedoch die Landschafts- und Gartengestaltung, die der in der Allee am Forsthaus ansässige Betrieb ausübt.</p> <p>Bei diesem Betrieb handelt es sich folglich um einen Gewerbebetrieb, der in der Tat innerhalb des festgesetzten WA 1 nicht zulässig ist. Die Festsetzung als WA widerspricht allerdings nur den tatsächlichen Gegebenheiten, nicht jedoch den rechtlichen. Da der Betrieb für die ausgeübte Nutzung an diesem Standort über keine Genehmigung verfügt und die Nutzung wegen der Lage des Grundstücks im Außenbereich (§ 35 BauGB) auch bisher nicht genehmigungsfähig war, dürfte es sich um eine sowohl formell als auch materiell illegale Nutzung handeln. Aus dieser Situation können im Hinblick auf die Nutzung auch keine Rechte auf Bestandsschutz, Entschädigung etc. abgeleitet werden.</p>	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			Die Zulässigkeit von (nichtstörenden) Gewerbebetrieben ist im WA 1 auch nicht ausnahmsweise gewollt, da diese auch Betriebe umfassen würde, die nicht auf die Versorgung des Gebietes beschränkt sind. Diese könnten erheblichen motorisierten Fremdverkehr anziehen, der sich nachteilig auf die prägende Wohnnutzung auswirken könnte.	
66.1-66.6	Baugebiete WA 3 + WA 4	Die Darstellung der WA3 und WA4 als Allgemeine Wohngebiete widerspreche den tatsächlichen Gegebenheiten. Der betroffene Bereich diene nahezu ausschließlich dem Wohnen i.S.d. § 3 BauNVO. Am nördlichen Ende von WA3 befinde sich ein Kosmetiksalon; dieser sei als nicht störend zu erachten und wäre nach § 3 III Nr. 1 BauNVO bauplanungsrechtlich zulässig. Sollte die genehmigte Nutzung rechtswidrig sein, so sei darauf zu verweisen, dass eine derartige Nutzung nicht den Charakter des Planbereichs bestimmen könne. Die Nutzung eines Gebäudes am südlichen Ende des WA4 für kirchliche Zwecke wäre ebenso nach § 3 III Nr.2 BauNVO bauplanungsrechtlich zulässig. Beide Nutzungen beeinträchtigen in ihrem bisherigen Umfang die Nutzung des Bereiches i.S.d. § 3 I BauNVO in keiner Weise; ihnen fehlt jedweder prägender Charakter.	Es ist richtig, dass die als Allgemeine Wohngebiete WA 3 und WA 4 festgesetzten Gebietsteile östlich Zehlendorfer Damm zurzeit fast ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt sind und damit den Eindruck eines Reinen Wohngebietes (WR) erwecken. Die angesprochenen Nutzungen – Friseursalon und Nutzung für kirchliche Zwecke – wären im WR nur ausnahmsweise zulässig. Gerade im Hinblick auf eine Verkehrsvermeidung und zur Verbesserung der Versorgungssituation der Bewohner ist es aber von Bedeutung, dass einzelne Nutzungen zur Gebietsversorgung auch innerhalb der Wohngebiete zugelassen werden können. Damit dies künftig möglich ist, werden die Baugrundstücke östlich Zehlendorfer Damm als WA festgesetzt. Sie sollen künftig zwar vorwiegend, aber nicht ausschließlich dem Wohnen dienen. Es ist eine wichtige Zielstellung des Bebauungsplans, durch die größere Bandbreite der zulässigen Nutzungen eine sinnvolle städtebauliche Funktionsmischung ermöglichen. Gleichzeitig wird durch das Erfordernis der Gebietsversorgung bei Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Handwerksbetrieben sichergestellt, dass sich gewerbliche Nutzungen nicht durch Emissionen über das nach dem allgemeinen Charakter der Baugebiete zulässige Maß hinaus nachteilig auf die Wohnnutzung auswirken. Nachteilige Auswirkungen eines WA durch zusätzlichen Verkehr sind in der verkehrsgünstigen Lage unmittelbar am Zehlendorfer Damm nicht zu erwarten.	N
66.1-66.6	Baugebiete WA 1 – WA 5	Die Stellplatzanforderungen die sich aus der Nutzungsänderung der Planungsbereiche WA1 bis WA 5 von reinen zu allgemeinen Wohngebieten ergeben würden, könnten in keiner Konstellation erfüllt werden. Gemäß [Textlicher Festsetzung Nr.] 1.3 wären in WA1 und 2 neben den vorhandenen Wohngebäuden der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Hand-	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die bauleitplanerischen Festsetzungen berühren nicht die Stellplatzpflicht als solche, für die die kommunale Stellplatzsatzung die Grundlage bildet. Die Stellplatzanforderungen resultieren deshalb nicht aus der Festsetzung des Baugebietes, sondern aus der konkreten Art der Nutzung. So ist unabhängig davon, ob das Gebiet als „WA“ oder als „WR“ festgesetzt ist, bei einem Einfamilien-	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		<p>werksbetriebe zulässig. Eine Nutzungsänderung der bestehenden Bebauung wäre ebenso zulässig und würde entsprechend durchsetzbare subjektiv-öffentliche Rechte vermitteln. Der künftig durch eine entsprechend genehmigungsfähige Nutzung begründete erhöhte Stellplatzbedarf könnte aufgrund der tatsächlichen Versiegelung nicht realisiert werden. Anregung, die Planbereich WA1-WA5 als reine Wohngebiete auszuweisen.</p>	<p>haus nach wie vor 1 Stellplatz je Wohnung bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu schaffen. Soweit die Stellungnehmenden auf mögliche Nutzungsänderungen abstellen, z. B. von einer Wohnnutzung in einen Laden, so dass sich die Zahl der notwendigen Stellplätze je nach Nutzfläche möglicherweise geringfügig erhöht, ist im Plangebiet davon auszugehen, dass auch dieser Stellplatzverpflichtung problemlos auf dem eigenen Grundstück nachgekommen werden kann, da die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bislang nur auf wenigen Grundstücken vollständig ausgeschöpft wird. Sollte es aufgrund einer besonderen städtebaulichen Situation im Einzelfall nicht möglich sein, den Nachweis der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück zu erbringen, so kann der Nachweis ggf. auch in der Nähe des Baugrundstücks erbracht werden, wie es im B-Plan-Gebiet z. B. heute schon im Fall des Restaurants Bäckemühle der Fall ist. Sollte der Bauherr dennoch Stellplätze nicht in vollem Umfang nachweisen können, bliebe noch die Möglichkeit, die Stellplätze gemäß Stellplatzablösesatzung abzulösen. Es ist deshalb nicht erforderlich, die Art der Nutzung für die Baugebiete WA1 - WA 5 zu ändern.</p>	
<b>Maß der baulichen Nutzung, Baugebiete</b>				
29a, 29b	Baugebiete WA 3 – WA 5	<p>Für das Allgemeine Wohngebiet entlang Zehlendorfer Damm sehe die Verwaltung eine bebaubare Grundfläche von jeweils bis 180 m<sup>2</sup> vor. Am Zehlendorfer Damm verschaffe sich also die Verwaltung bei vergleichsweise kleiner Kubatur der Nachbarschaftsbebauung für ihre gemeindeeigenen Grundstücke (bzw. Gewog) ein Baurecht, durch das ein planerisches Missverhältnis zwischen Bestand und zulässiger Neubebauung entsteht. Der Denkmalwert der hundertjährigen Gebäude werde dadurch massiv beeinträchtigt.</p>	<p>Die Regelungen zum Maß der Nutzung wurden missverstanden. Die Textliche Festsetzung Nr. 2.4 ist zusammen mit TF-Nr. 2.3 zu lesen. Sie stellt sicher, dass sich eine Neubebauung in die prägenden Bestandsstrukturen einfügt und Beeinträchtigungen des Ortsbildes ausgeschlossen werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ). Diese liegt für die Grundstücke unmittelbar östlich Zehlendorfer Damm bei 0,2 bzw. 0,15 für Grundstücke in der 2. Baureihe. Das bedeutet, dass lediglich 20 % bzw. 15 % der Grundstücksfläche durch Hauptanlagen überbaut werden dürfen und entspricht den in vergleichbaren Baugebieten Kleinmachnow üblichen Nutzungsmaßen. Damit bei größeren Grundstücken keine Baukörper mit einer unverhältnismäßig großen Grundfläche (GR) entstehen, ist zusätzlich eine Kappungsgrenze eingefügt, die Gebäude mit einer GR von mehr als 180 m<sup>2</sup> ausschließt.</p>	N, Z

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			Von den 14 Grundstücken in den angesprochenen Baugebieten sind 4 im Eigentum der Gemeinde, tatsächlich noch neu bebaubar sind lediglich zwei. Alle übrigen Grundstücke sind in privatem Eigentum. Die Annahme, vor allem die Gemeinde verschaffe sich mit der Festsetzung ein unverhältnismäßiges Baurecht, geht daher fehl.	
29a, 29b	Baugebiet WA 3, Zehlendorfer Damm 204	Für das Grundstück Zehlendorfer Damm 202 lege die Verwaltung fest, dass die Flächen der Nebenanlagen dort 200 % der Hauptanlagen betragen dürften. Auch dieses Grundstück befindet sich in Gemeindeeigentum. In ganz Kleinmachnow und nach Baunutzungsverordnung gelten im Einfamilienhausbereich Maße für Nebenanlagen von maximal bis zu 50 % der zulässigen Hauptanlage.	Eine Textliche Festsetzung zum Grundstück „Zehlendorfer Damm 202“ ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Es ist zu vermuten, dass in der Stellungnahme eigentlich die TF-Nr. 2.6 angesprochen ist. Dort werden Regelungen zum WA 3, Grundstück „Zehlendorfer Damm 204, 204a“ (Flur 13, Flurstück 185) getroffen. Dieses Grundstück ist tatsächlich in kommunalem Eigentum und im Bestand mit z.T. historischen Nebengebäuden bebaut (rückwärtige Remise). Mit der Festsetzung wird neben der planungsrechtlichen Sicherung der historischen Gebäude die Absicht verfolgt, die Zufahrt zu dem in 2. Reihe gelegenen Grundstück Zehlendorfer Damm 202a (Flurstück 195) führen zu können. Dieses ist bisher nicht gesichert erschlossen. Die in der Regel zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % wird auf dem Grundstück Zehlendorfer Damm 204, 204a bereits im Bestand annähernd ausgeschöpft. Es ist deshalb erforderlich, weitere Überschreitungen zuzulassen, um auch diese Zufahrt realisieren zu können. Die Möglichkeit, abweichende Bestimmungen von der 50 %igen Überschreitung zu treffen, stützt sich auf § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.	N
29a-29b	Baugebiet WA 3, Flurstück 187	Das Flurstück 187 dürfe nicht als Bauland ausgewiesen werden, sondern müsse eine Grünfläche mit Reservennutzung für ruhenden Verkehr werden.	Bei dem Flurstück 187 handelt es sich um eine Baulücke am Zehlendorfer Damm, die zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB gehört und auch ohne Bebauungsplan bebaubar wäre (lediglich die Existenz eines Klärwerkableiters verhindert zurzeit eine Bebauung). Es ist städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvoll und entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Bebauung dieses Grundstücks mit einem Einzelhaus zu ermöglichen und so die gewachsene ortsbildprägende Struktur aus Einzelhäusern am Zehlendorfer Damm zu vervollständigen. Im Zuge der Untersuchung möglicher Stellplatzstandorte erwiesen sich sämtliche Standorte östlich des Zehlendorfer Damm als nicht sinnvoll, da sie zu Immissionskonflikten mit der unmittelbar benachbarten Wohnbebauung führen. Diese	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			Einschätzung spiegelt sich auch in den hierzu von der Gemeindevertretung gefassten Beschlüssen wieder.	
44b.1-44b.3	Baugebiete WA	Die Bebauung jeglicher bisher unbebauter, im B-Plan als „Allgemeines Wohngebiet“ gekennzeichnete Flurstücke, insbesondere der Flurstücke 183, 187 und 188, werde generell strikt abgelehnt. Auf diesen Flurstücken hätten sich im Laufe der Zeit artenreiche Biotope und Rückzugsorte sowie Wildpassagen entwickelt, die maßgeblich zur Biodiversität der Umgebung beitragen und fester Bestandteil des lokalen Ökosystems seien.	<p>Bei den Flurstücken 183, 187 und 188 handelt es sich um Baulücken östlich Zehlendorfer Damm. Die Flächen gehören planungsrechtlich zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB und wären deshalb auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans bebaubar. Es ist städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvoll und entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Bebauung dieser Grundstücke mit Einzelhäusern weiterhin zu ermöglichen und so die gewachsene ortsbildprägende Struktur einer Einzelhausbebauung entlang Zehlendorfer Damm zu ergänzen.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält als gesonderten Teil der Begründung einen Umweltbericht, dem u.a. ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beiliegt. In diesem sind die Auswirkungen der Planung auf die im Plangebiet festgestellten und auf die aufgrund der Vegetations- und Habitatstrukturen vermutlich anzutreffenden besonders geschützten und streng geschützten Arten ermittelt worden. Dargestellt wird auch, welche Schutzmaßnahmen ggf. einzuleiten sind.</p> <p>Die vorhandene Vegetation auf den Flurstücken ist naturnah, jedoch siedlungsgeprägt. Gegenwärtig bestehen keine Anhaltspunkte für die Existenz von geschützten Lebensstätten oder Quartieren besonders bzw. streng geschützter Arten auf den Flurstücken. Ebenso wenig konnten gesetzlich geschützte Biotopstrukturen erfasst werden.</p> <p>Die Artenerfassung im B-Plan-Gebiet erfolgte für die betroffenen Artengruppen im Bereich der zu erwartenden Eingriffsflächen. Dabei wurden die Arealansprüche der erfassten Arten berücksichtigt und die potenziellen Lebensräume in den Ergebnissen der fachlichen Gutachten mit betrachtet. Der räumliche Umfang der Artenerfassung wurde von den Fachbehörden für Natur- und Artenschutz nicht bemängelt. Die Erfassung des gesamten Lebensraums einer Art ist nicht Gegenstand der Eingriffsregelung für einen Bebauungsplan. Die Kontrolle einer Teilfläche unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche ist Stand der Wissenschaft und wird als ausreichend erachtet. Im Ergebnis dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind bei der Umsetzung der Planung keine dauerhaft unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse zu erwarten, die der Vollzugsfähigkeit des Planes</p>	

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			entgegenstehen könnten. Mögliche artenschutzrechtliche Hindernisse sind gegebenenfalls durch Auflagen im Baugenehmigungsverfahren, z. B. zu Bauzeiten etc., überwindbar. Die Vollzugsfähigkeit des B-Planes und damit seine Rechtmäßigkeit ist grundsätzlich nur gefährdet, wenn dessen Realisierung zwangsläufig an rechtlichen Hindernissen scheitern muss. Dies ist hier nicht der Fall.	
55	Baugebiet WA 5	Anregung, im WA 5 wie in den WA1, WA 2 und WR kleinteilig zu differenzieren zwischen Baugebiet und Grünfläche.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Behandlung der Flurstücke 195 (Zehlendorfer Damm 202a) und 196 (Zehlendorfer Damm 202) im WA 5 analog der Allee im Forsthaus ist weder sinnvoll noch städtebaulich erforderlich. Die aktuelle bauliche und nutzungsstrukturelle Situation auf den Flurstücken 195 und 196 stellt sich völlig anders dar als auf den Wohngrundstücken an der Allee am Forsthaus. Dort herrschen sehr große, langgestreckte Grundstücke vor, die teilweise aus mehreren Flurstücken bestehen. Klar abgrenzbare Teile dieser Grundstücke werden baulich genutzt, während andere Teile (nur) einer Gartennutzung dienen. Auch erfordern dort die Nähe zum NSG, die Lage im LSG und nahe dem Machnower See eine klare Abgrenzung zwischen bebaubaren Grundstücksteilen und Grünflächen. Auf den Flurstücken 195 und 196 gibt es dagegen keine derart klar abgrenzbaren Teilnutzungen: Die Gebäude befinden sich eher mittig auf den Grundstücken. Entsprechend sind auch die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) angeordnet. Mit dem festgesetzten geringen Nutzungsmaß wird der überwiegende Teil dieser Grundstücke zusätzlich von Bebauung freigehalten. § 7 Abs. 1 BbgBO fordert zudem, dass diese Flächen grundsätzlich zu begrünen oder zu bepflanzen sind.	N
57	Baugebiet WA 5	Die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes östlich des Zehlendorfer Damms (WA 5) werde abgelehnt. Dann könne die Bebauung in zweiter Reihe der anschließenden Grundstücke nicht mehr verhindert werden. Dies sei aber nicht gewünscht.	Es ist keine Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes auf weitere Flächen in 2. Baureihe östlich Zehlendorfer Damm geplant. Das ausgewiesene WA 5 sichert lediglich die bereits seit Jahrzehnten vorhandene Bestandsbebauung auf den Flurstücken 195 (Zehlendorfer Damm 202a) und 196 (Zehlendorfer Damm 202). Die übrigen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke in 2. Reihe – die Flurstücke 190 bis 194, 221, 229 und 181 – werden in ihrem Bestand als Grün- bzw. Waldflächen gesichert. Die Festsetzung	V

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			als Fläche für Wald oder als Grünfläche schließt eine Bebauung aus. Darüber hinaus verbleiben diese Flurstücke auch im Landschaftsschutzgebiet, so dass eine bauliche Nutzung auch durch die LSG-Verordnung weiter ausgeschlossen ist. Im Flächennutzungsplan erfolgt daher eine Darstellung als Wald bzw. als Grünfläche.	
63	Baugebiete Zehlendorfer Damm	Die in der Fachplanung formulierte Absicht einer weiteren Wohnbauverdichtung am Zehlendorfer Damm werde aus Landschaftsschutzgründen strikt abgelehnt. vgl. Begründung zum B-Plan, S. 29: <i>„Die bebauten, tlw. unbebauten 14 Grundstücke östlich des Zehlendorfer Damms sind als „Wohnbauflächen“ ausgewiesen. Die Eingriffsbeurteilung des Landschaftsplanes ergibt, dass eine bauliche Verdichtung aufgrund der sensiblen naturräumlichen Lage (Teltow Niederung) und der siedlungsstrukturellen Bestandssituation (historischer denkmalgeschützter Dorfkern) als konfliktbelastet einzustufen ist. Eine behutsame Abrundung des Alten Dorfkerns wird jedoch befürwortet“</i>	Der Bebauungsplan ermöglicht lediglich eine Bebauung der Grundstücke, die aufgrund ihrer Lage im planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB auch ohne Bebauungsplan bebaubar wären. Dies betrifft östlich des Zehlendorfer Damm lediglich 4 Baulücken. Es entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Bebauung dieser Grundstücke mit Einzelhäusern (weiterhin) zu ermöglichen und so die gewachsene ortsbildprägende Struktur aus Einzelhausbebauung am Zehlendorfer Damm zu ergänzen. Die Neubebauung muss dabei Struktur und Nutzungsmaß der Bestandsbebauung aufnehmen. Auf den bereits bebauten Grundstücken sichert der Bebauungsplan Damm durch ein dem Bestand angepasstes Maß der Nutzung die vorhanden, aufgelockerten Siedlungsstrukturen. Eine bauliche Verdichtung der bereits bebauten Grundstücke ist nicht vorgesehen.	N
<b>Anzahl der Wohnungen</b>				
55	Baugebiete WA	Die zulässige Zahl der Wohnungen werde in den Allgemeinen Wohngebieten auf 2 je Wohngebäude beschränkt. Hinweis, dass es im Zehlendorfer Damm 202 schon seit vielen Jahren 4 Wohnungen gebe.	Zielstellung ist es, künftig im B-Plan-Gebiet nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude zuzulassen, um unerwünschte Strukturveränderungen, die mit einer Aufteilung von Gebäuden in Eigentumswohnungen oder der Errichtung von Mehrfamilienhäusern einhergehen, zu vermeiden. Die Zahl der bestehenden Wohnungen bleibt davon unberührt. Diese haben Bestandschutz.	N
<b>Einfriedungen</b>				
25	Zehlendorfer Damm, 2. Baureihe	Auf den Grundstücken in 2. Reihe - einschließlich Zehlendorfer Damm 202 und 202a – sollten Einfriedungen unzulässig sein. Anbindung nur mit wassergebundener Decke.	Die nicht bewaldeten Grundstücke in 2. Reihe – Zehlendorfer Damm 202a und 202, ein privater Garten und die festgesetzte öffentliche Grünfläche „Kunst- und Kulturgarten“ – sollen zum Schutz der dort ausgeübten Nutzungen gegen unerwünschtes Eindringen nicht befugter Personen und auch im Hinblick auf anderenfalls zu erwartende Schäden durch Wild grundsätzlich eingefriedet werden können. Da diese Einfrie-	N, V

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			dungen nur als offene Zäune ausgebildet werden dürfen, bleiben Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch optische Barrieren ausgeschlossen, der Biotopverbund zwischen den Grundstücken wird bewahrt. Für die bewaldeten Grundstücke in 2. Reihe gelten ohnehin die Regelungen des Waldgesetzes des Landes Brandenburg, im Wald sind Einfriedungen in der Regel unzulässig. Eine Befestigung von Wegen außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.	
25, 42	Gutshof	Mit dem Kirchnerneubau sollte die „historische“ Mauerverbindung zwischen Medusentor und Neubau Kirche wiederhergestellt werden. Dort, wo der Gutshof ursprünglich durch Mauern und nicht durch Gebäude eingefasst war, sollten diese Mauern nach historischem Vorbild wieder aufgeführt werden.	Der Bebauungsplan ermöglicht die Wiederherstellung der Mauerverbindung zwischen Medusentor und neuer Gemeindekirche, indem Mauern als Einfriedungen auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage „Gutshof“, im Unterschied zu den übrigen Grünflächen, nicht ausgeschlossen und damit zulässig sind. Auf den im Bereich des Gutshofes festgesetzten Gemeinbedarfsflächen sind sie ausdrücklich zulässig. Inwieweit im Rahmen der Wiederherstellung der Gutshof-Freifläche in Anlehnung an die historische Situation tatsächlich eine (Ziegel-)Mauer realisiert wird, ist in nachfolgenden Verfahren zu prüfen und zu entscheiden. Die Denkmalbehörden haben eine entsprechende Einfriedung angeregt.	V
<b>Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmungen u. zulässige Nutzungen</b>				
28	Neue Gemeindekirche, Bezeichnung	Bezeichnung der Zweckbestimmung in der Festsetzung 8.2 sollte „Neues Gemeindezentrum“ sein. Eine Dorfkirche sei ja vorhanden.	Die Angabe der Zweckbestimmung von Gemeinbedarfsflächen dient dazu, mit einem Stichwort möglichst genau diese Zweckbestimmung zu bezeichnen. Es wurde in diesem Fall die Zweckbestimmung „Neue Gemeindekirche“ gewählt, auch in Abgrenzung zur „Alten Dorfkirche“, da an diesem Standort insbesondere ein neues Kirchengebäude mit einem Saal für Gottesdienste entstehen soll. Der Begriff „Gemeindezentrum“ würde dagegen eher ein Gebäudeensemble mit unterschiedlichsten Funktionen implizieren, die nicht zwingend einen Gottesdienstraum umfassen. Die Zweckbestimmung wird deshalb beibehalten.	N
29a, 29b	Neue Gemeindekirche, Nutzungen	Sollte die Gemeindevertretung trotz der nachdrücklichen Bedenken gegen den neuen Kirchenstandort, die quer durch die	Der Einwand ist unbegründet. Der Standort für die neue Kirche hat die Zweckbestimmung „Neue Gemeindekirche“. Ge-	N, V

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		Gemeinde Kleinmachnow vorgebracht würden, einem B-Plan für den Kirchenneubau zustimmen, so werde hilfsweise beantragt, dass als Art der Nutzung (Funktionszuweisung) „Nur für kirchliche Zwecke“ verankert wird und auf keinen Fall wieder Zwecke wie „soziale und kulturelle“ zugelassen werden. Die langen Diskussionen mit der Kirchengemeinde im Vorfeld der B-Plan-Vorlage hätten dazu geführt, dass die Kirche Abstand genommen hat von ihren Plänen, neben dem großen Kirchsaaal auch noch das ganze andere Areal mit Herrenhaus, Alte Hakeburg, Guts- und Verwaltungsgebäude, Kindertagesstätte und und und zu entwickeln. Beschränkung auf den Kirchsaaal hieß das neue Motto und kein multifunktionales überregionales Veranstaltungszentrum. Auf diese abgespeckte Version sei das Konzept für den fließenden und ruhenden Verkehr ausgerichtet. Wenn nun aber die Verwaltung meine, sie müsse doch auch die Nutzung für andere als kirchliche Zwecke zulassen und die Nutzungen auf soziale und kulturelle Zwecke erweitern, stelle das das Konzept für den Kirchsaaal wieder komplett zur Disposition.	mäß textlicher Festsetzung 8.2 sind auf dieser Fläche nur eine Kirche sowie Einrichtungen und Anlagen für kirchliche Zwecke zulässig. Es ist daher auch nicht erforderlich, die Bezeichnung der Zweckbestimmung zu ändern. Im parallel zum Bauleitplan-Verfahren mit der Kirchengemeinde ausgehandelten Städtebaulichen Vertrag ist die Anregung in Teilen bereits berücksichtigt. Im Vertrag behält sich die Gemeinde Kleinmachnow als (bisherige) Grundstückseigentümerin eine Reihe von Rückforderungsansprüchen und Rückübertragungsrechten vor, so dass die geäußerten Befürchtungen im Hinblick auf eine erhebliche Ausweitung der Nutzungen nur in äußerst begrenztem Umfang denkbar sind.	
51	Neue Gemeindekirche und Wohnungen	Frage, was mit dem „Ev. Gemeindezentrum“ alles konkret gemeint sei – nur ein Kirchenneubau oder auch andere Bauwerke, z. B. Wohnungen etc.	Der Bebauungsplan setzt für die Gemeinbedarfsfläche „Neue Gemeindekirche“ fest, was auf dieser Fläche zulässig ist. Gemäß TF-Nr. 8.2 sind eine Kirche sowie weitere Anlagen und Einrichtungen für kirchliche Zwecke zulässig. Zu diesen Anlagen und Einrichtungen gehören solche, die den spezifischen Zwecken einer Religionsgemeinschaft dienen, wie beispielsweise kirchliche Beratungsstellen, Gemeindehäuser, konfessionelle Kindergärten und auch ein Pfarrhaus. Sonstige Wohnungen sind unzulässig.	K
52	Neue Gemeindekirche	Für den Stellungnehmenden wäre der Neubau kein Gemeindezentrum, sondern ein rein kirchliches Gebäude, das von den meisten Kleinmachnowern nicht genutzt würde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist in der Tat so, dass der Bebauungsplan insbesondere Baurecht für ein neues Kirchengebäude mit einem Saal für Gottesdienste schaffen soll. Dies drückt sich auch in der festgesetzten Zweckbestimmung „Neue Gemeindekirche“ aus. Dass dieses Gebäude nicht genutzt werden wird, ist eine reine Vermutung, die sich auf keine Fakten stützt.	K
66.1-66.6	Soziale, kulturelle, kirchliche Zwecke	Hinweis, dass kirchliche, soziale und kulturelle Nutzungen teilweise unterschiedliche Anforderungen an die Planung stellen; der vorgelegte Entwurf vermittelte den Eindruck, dass die genannten Nutzungsmöglichkeiten als identisch erachtet würden.	Soziale, kirchliche und kulturelle Nutzungen stellen zweifellos unterschiedliche Anforderungen an die Planung. Im konkreten Fall, der Gemeinbedarfsfläche für die Standorte ehem. Herrenhaus und Alte Hakeburg, wird jedoch das mög-	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		den.	liche Nutzungsspektrum dadurch erheblich eingeschränkt, dass die Grundflächen und Kubaturen der historischen Bauten künftige Nutzungen aufnehmen können müssen. Dies schließt bestimmte Nutzungen von vornherein aus, wie beispielsweise größeren Hallen in einem wiedererrichteten Herrenhaus, weshalb dieses letztendlich auch für die geplanten Nutzung der ev. Kirchengemeinde nicht in Frage kam. Das mögliche Nutzungsspektrum der Alten Hakeburg ist noch deutlicher eingeschränkter. Dieses faktisch ohnehin schon enge Nutzungsspektrum soll deshalb nicht noch weiter eingegrenzt werden, um die Chancen für eine Reaktivierung des Gutshofgeländes nicht zu schmälern. Die Auswirkungen unterschiedlicher Nutzungen auf schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung konnten dabei dennoch hinreichend abgewogen werden, da lediglich die im Restaurant „Bäkemühle“ vorhandenen Gästezimmer als schutzwürdig einzustufen sind. Diese wurde im Rahmen der erstellten Schallimmissionsprognose ebenso berücksichtigt wie die Auswirkungen der Terrassennutzung des Restaurants und die Maximalauslastung der geplanten Stellplatzanlage auf potenziell sensible Nutzungen innerhalb des Herrenhauses. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist eine sachgerechte Lösung möglicher Konflikte spätestens im Baugenehmigungsverfahren beispielsweise durch Schallschutzmaßnahmen und Nutzungsaufgaben möglich, zumal sich die Gemeinbedarfsfläche in kommunalem Eigentum befindet.	
<b>Bebauung entlang Allee am Forsthaus</b>				
4;	Möglichkeiten	Große Flächen an der Allee am Forsthaus sollen gemäß B-Plan-Entwurf nicht von einer Bebauung ausgeschlossen werden. Auch diese Flächen gehörten aber ebenso zum LSG und seien ein herausragender Erholungs- und Lernort, auch für Kinder und Jugendliche. Wenn ausgerechnet dort Bebauungsmöglichkeit geschaffen werden soll, wie sollte den jungen Menschen glaubhaft vermittelt werden, dass nach dem Bundesnaturschutzgesetz Natur und Landschaft so geschützt werden, dass Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieser Güter nachhaltig gesichert seien. Durch diesen Widerspruch sei eher ein nachhaltiger Schaden in der Entwicklung der Kinder und Jugendlichen zu erwarten.	Es werden an der Allee am Forsthaus keine neuen Bebauungsmöglichkeiten geschaffen. Alle Grundstücke, die in die Baugebiete an der Allee am Forsthaus einbezogen sind (Reines Wohngebiet WR, Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2) sind bereits bebaut. Eine Bebauung existiert z.T. bereits seit mehr als 100 Jahren. Diese wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert. Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan die zu Erholungszwecken genutzten Gartengrundstücke an der Allee am Forsthaus. Auf diesen Flächen befinden sich bereits Lauben. Es soll deshalb auch in Zukunft südlich der Allee am Forsthaus die Errichtung von maximal einer kleinen Laube je Grund-	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			stück zulässig sein. Die Nutzung dieser Lauben wird auf den vorübergehenden Aufenthalt beschränkt, Dauerwohnen bleibt ausgeschlossen. Zusätzliche Bebauung ermöglicht der Bebauungsplan nicht.	
56	Baufelder	Die Allee am Forsthaus bleibe durch das LSG Parforceheide geschützt. Sie sollte in ihrem Charakter als Waldstraße erhalten bleiben und keine weitere Bebauung erfahren. Die neu ausgewiesenen Baugrenzen / Baufelder müssten entfallen, sonst werde eine weitere Zersiedelung dieses Bereiches eingeleitet.	Die in den festgesetzten Wohngebieten und Erholungsgärten ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen („Baufelder“) dienen dazu, bei der weiteren baulichen Nutzung der Flächen eine städtebauliche Ordnung umsetzen zu können. Die Grundstücke sind bereits bebaut, gerade auf den zu Erholungszwecken genutzten Grundstücken herrscht aber teilweise noch eine ungeordnete Bebauung vor, die auf verschiedenen Teilflächen verteilt ist. Dies stellt einen Missstand dar, insbesondere südlich der Allee am Forsthaus, im Übergangsbereich zum wertvollen Landschaftsraum des Bäketal. Dort soll eine Bebauung in Zukunft nur noch straßenseitig, im Bereich der Baufelder und damit in größerer Entfernung vom Bäketal zulässig sein. Damit wird auch einer Zersiedelung entgegengewirkt.	N
<b>Von Bebauung freizuhaltende Fläche, Uferzone</b>				
55	Freihaltung Ufer	Es sei lobenswert, dass das Ufer des Manchower Sees von Bebauung freizuhalten sei. Frage, warum die Festlegung auf die Hälfte der Seegrundstücke beschränkt werde.	Die Seegrundstücke werden überwiegend bereits durch die Festsetzung als Grün- bzw. Waldflächen von Bebauung freigehalten, denn bei diesen Nutzungskategorien handelt es sich generell um Freiraumnutzungen, die eine massive Bebauung ausschließen. Bauliche Anlagen sind allerdings nicht grundsätzlich in jeder Form unzulässig. So sind einzelne untergeordnete bauliche Zubehöranlagen zulässig, soweit sie der Waldnutzung bzw. der spezifischen Grünflächennutzung dienen. Dies können z. B. eine Schutzhütte im Wald, ein Unterstand, Freisitze oder Bänke im Park, ein Geräteschuppen oder eine Schaukel im privaten Garten und selbstverständlich Spielgeräte auf einem Spielplatz etc. sein. Die Unterbringung dieser – in Abhängigkeit von der Zweckbestimmung – „normalen“ Wald- und Grünflächenausstattung soll auch künftig grundsätzlich möglich sein, da sie maßgeblich für die spezifische Nutzbarkeit und für die Qualitäten der Freiflächennutzung ist. Eine Ausdehnung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche über die gesamten Ufergrundstücke würde dem widersprechen. Der besonders wertvolle, unmittelbare Uferbereich soll aller-	N?

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			dings auch von Wald- und Grünflächenausstattung weitgehend frei bleiben, unabhängig davon, ob diese der jeweiligen Zweckbestimmung der Grünfläche oder der Waldnutzung dient. Dies wird durch die zusätzliche Festsetzung als von Bebauung freizuhalten Fläche erreicht. Auch auf den Wohngrundstücken – mit Ausnahme des im Uferbereich bebauten Grundstücks Allee am Forsthaus 3 – soll diese see-seitige Fläche von Bebauung frei bleiben. Eine weitere Ausdehnung dieser Fläche auf den privaten Grundstücken ist aber aufgrund des erheblichen Eingriffs in die Eigentumsrechte nicht zumutbar und außerdem städtebaulich nicht erforderlich.	
56	Zugänglichkeit Ufer	Ein Bebauungsplan für dieses Gebiet müsse zum Ziel haben die Uferzone des Machnower Sees wieder den Erholungssuchenden zugänglich zu machen.	Der Bebauungsplan hat dieses Ziel und setzt deshalb im Uferbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage „Ufergrünzug“ fest. Damit schafft er die planungsrechtliche Grundlage für eine künftig gesicherte Zugänglichkeit der Uferzone für die Erholungssuchenden.	V
56, 63	Ufer Zehlendorfer Damm	Im Planentwurf sei nur ein schmaler Streifen entlang des Machnower Sees als von Bebauung freizuhalten Fläche ausgewiesen. Das impliziere Bebauung auf den restlichen Flächen. Dies sei nicht akzeptabel. Zumindest auf den Flurstücken 56 bis 62 und Teilen von 273 sei die von Bebauung freizuhalten Fläche bis an den Zehlendorfer Damm auszuweiten.	Die Befürchtung ist unbegründet. Die Teilflächen am Seeufer, für die im Bebauungsplan keine ausdrücklich von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt ist – mit Ausnahme der Wohngrundstücke, für die dies nur teilweise gilt – sind durch die überwiegende Festsetzung als Wald oder als Grünfläche grundsätzlich von Bebauung freigehalten. Bei diesen Nutzungskategorien handelt es sich um Freiraumnutzungen, die eine massive Bebauung generell ausschließen. Bauliche Anlagen sind allerdings nicht grundsätzlich in jeder Form unzulässig. So sind einzelne untergeordnete bauliche Zubehöranlagen zulässig, soweit sie der Waldnutzung bzw. der spezifischen Grünflächennutzung dienen. Dies können z. B. eine Schutzhütte im Wald, ein Unterstand, Freisitze oder Bänke im Park, ein Geräteschuppen und selbstverständlich Spielgeräte auf einem Spielplatz etc. sein. Die Unterbringung dieser – in Abhängigkeit von der Zweckbestimmung – „normalen“ Wald- und Grünflächenausstattung soll auch künftig grundsätzlich möglich sein, da sie maßgeblich für die spezifische Nutzbarkeit und für die Qualitäten der Freiflächennutzung ist. Eine Ausdehnung der von Bebauung freizuhalten Fläche über die gesamten Ufergrundstücke würde dem widersprechen.	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			Die Unterbringung dieser – in Abhängigkeit von der Zweckbestimmung – „normalen“ Wald- und Grünflächenausstattung soll auch künftig grundsätzlich möglich sein, da sie maßgeblich für die spezifische Nutzbarkeit und für die Qualitäten der Freiflächennutzung ist und auch der Gemeinde Spielräume zur Gestaltung der Parkanlage „Ufergrünzug“ lässt. So gibt es beispielsweise Überlegungen, gegenüber dem Kulturstandort Zehlendorfer Damm 200 Skulpturen in den Park zu integrieren. Eine Ausdehnung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche über die gesamten Ufergrundstücke würde dem entgegenstehen.	
63	Ufer Allee am Forsthaus	Es sei die nur hälftig festgelegte Bebaubarkeitsgrenze für die See-Grundstücke an der Allee am Forsthaus abzulehnen. Dies erwecke den Eindruck, dass zukünftig umfangreichere Bauvorhaben in den landseitigen Bereichen der Grundstücke zugelassen werden könnten. Alle Seegrundstücke müssten in ihrer Gesamtheit von einer weiteren Bebauung ausgenommen werden.	Die Tatsache, dass die von Bebauung freizuhaltende Fläche nur die Hälfte der See-Grundstücke an der Allee am Forsthaus umfasst, impliziert keineswegs, dass in den landseitigen Bereichen umfangreiche Bauvorhaben zugelassen werden können. Auch die überwiegend festgesetzten Grün- und Waldflächen sind generell nicht bebaubar. Es sind allenfalls einzelne untergeordnete bauliche Zubehöranlagen zulässig, soweit sie der Waldnutzung bzw. der spezifischen Grünflächennutzung dienen. Dies können z. B. eine Schutzhütte im Wald, ein Unterstand, Freisitze oder Bänke im Park, ein Geräteschuppen oder eine Schaukel im privaten Garten oder selbstverständlich Spielgeräte auf einem Spielplatz etc. sein. Die Unterbringung dieser – in Abhängigkeit von der Zweckbestimmung – „normalen“ Wald- und Grünflächenausstattung soll auch künftig grundsätzlich möglich sein, da sie maßgeblich für die spezifische Nutzbarkeit und für die Qualitäten der Freiflächennutzung ist. Eine Ausdehnung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche über die gesamten Ufergrundstücke würde dem widersprechen. Allerdings soll der besonders wertvolle, unmittelbare Uferbereich auch von Wald- und Grünflächenausstattung weitgehend frei bleiben, unabhängig davon, ob diese der jeweiligen Zweckbestimmung der Grünfläche oder der Waldnutzung dient. Dies wird durch die zusätzliche Festsetzung als von Bebauung freizuhaltende Fläche erreicht. Auch auf den Wohngrundstücken – mit Ausnahme des im Uferbereich bebauten Grundstücks Allee am Forsthaus 3 – soll diese seeseitige Fläche von Bebauung frei bleiben. Eine Ausdehnung dieser Fläche auf den privaten Grundstücken ist aber aufgrund des erheblichen Eingriffs in die Eigen-	N?

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			tumsrechte nicht zumutbar und außerdem städtebaulich nicht erforderlich, da eine weitere Bebauung dieser Seegrundstücke schon durch die übrigen Festsetzungen – Baugebiet, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen etc. – ausgeschlossen ist.	
<b>Erholungsgärten E1, E2</b>				
1; 55, 63	Baufenster E1 / E2	<p>Die Erholungsfläche E1 und E2 seien mit sehr großen Baufeldern versehen, die den Ausbau von Lauben zu Sommerhäusern ermöglichen könnten. Dies sei nicht mit dem LSG-Status vereinbar. Hier sollte jegliche weitere Bebauung baurechtlich ausgeschlossen und keine Ausnahme nach § 35 Abs. 4 BauGB erteilt werden.</p> <p>Es sei unverständlich, warum in den Gartengrundstücken entlang der Allee am Forsthaus, welche im LSG verbleiben sollen, Baufenster ausgewiesen würden. Auf der einen Seite heiße es: "Die Errichtung von Lauben soll auch künftig möglich sein". Auf der anderen Seite "ist eine Bebauung bislang unbebauter Freiflächen auszuschließen". Dies sei ein erheblicher Widerspruch.</p> <p>Die ausgewiesenen Bauflächen für die Lauben seien überdimensioniert (24 qm) und könnten möglicherweise in eine langfristige Bebauung und dauerhafte Wohnbenutzung umfunktioniert werden.</p>	<p>Der Einwand ist unberechtigt. Ein solcher Ausbau ist nicht möglich. Es darf pro Grundstück auf den mit E2 gekennzeichneten Grünflächen – die mit E1 gekennzeichnete Grünfläche ist entfallen – maximal 1 Laube mit einer Grundfläche von höchstens 24 m² errichtet werden. Ist bereits eine Laube vorhanden, so muss diese zunächst zurückgebaut werden. Die maximale Grundfläche von 24 m² entspricht der in Kleingärten zulässigen Laubengröße und ermöglicht nicht den Ausbau zu einem Sommerhaus.</p> <p>Damit gestatten die Lauben zwar einen vorübergehenden Aufenthalt, sind aber zum dauerhaften Wohnen ungeeignet. Durch diese Größenbegrenzung wird eine ungewollte Verfestigung von Wohnnutzung auf diesen Grundstücken ausgeschlossen. Die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) können nicht vollständig überbaut werden; sie bilden lediglich den örtlichen Rahmen, in dem die einzelne Laube – von maximal 24 m² Größe – errichtet werden darf.</p> <p>Die in den Erholungsgärten ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) dienen dazu, bei der weiteren baulichen Nutzung der Flächen eine städtebauliche Ordnung umsetzen zu können. Die Grundstücke sind bereits bebaut, es herrscht aber teilweise noch eine ungeordnete Bebauung vor, die auf verschiedenen Teilflächen verteilt ist. Dies stellt einen Missstand dar, insbesondere südlich der Allee am Forsthaus, im Übergangsbereich zum wertvollen Landschaftsraum des Bäketal. Dort soll eine Bebauung in Zukunft nur noch straßenseitig, im Bereich der Baufelder und damit in größerer Entfernung vom Bäketal zulässig sein. Damit wird auch einer Zersiedlung entgegengewirkt.</p> <p>Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich mit Inkrafttreten des Bebauungsplans nur noch nach dem Bebauungsplan. Dies schließt eine Anwendung von § 35 Abs. 4 BauGB aus.</p>	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
1	Unterschiede E1 / E2	Frage, warum die Erholungsfläche E1 anders behandelt werde als die Erholungsfläche E2 und welche andere Nutzung E1 zugesprochen werde.	Die Frage erübrigt sich. Der Bebauungsplan ist im Rahmen der Abwägungsüberarbeitung so geändert worden, dass auf die Festsetzung der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung „privater Erholungsgarten“ nördlich Allee am Forsthaus (E1) und dortige Baufenster zugunsten der Festsetzsetzung als öffentliche Grünfläche verzichtet wird.	K
9.1-9.3, 9.a	Bestandsschutz	Die illegal errichteten Häuser und Datschen am Teltowkanal sollten keinen Bestandsschutz haben.	Für ohne Baugenehmigung realisierte Vorhaben, die zum Zeitpunkt ihrer Errichtung unzulässig waren, besteht kein Bestandsschutz. Bei den baulichen Anlagen am Südufer des Teltowkanals / Machnower Sees fehlt allerdings ein Nachweis, dass es sich um illegale Bebauung handelt. Die der Gemeinde vorliegenden Akten wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan erneut gesichtet. Danach bestehen auf den Grundstücken nördlich der Allee am Forsthaus keine rechtswidrigen Zustände. Soweit rechtswidrige Zustände bekannt waren, sind diese inzwischen durch nachträgliche Baugenehmigungen des Landkreises als der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde behoben worden.	K??
11	Flurstücke 12, 14 und 15	Bei den Flurstücken 12, 14 und 15 würde es sich um Flurstücke im Besitz der Gemeinde Kleinmachnow handeln. Diese seien im Bebauungsplan als „private Grünflächen Zweckbestimmung privater Erholungsgarten“ ausgewiesen. Forderung, die Grundstücke, neben der Ausweisung des öffentlich zu begehenden Uferwegs, als generell öffentlich zugänglich und als öffentliche Grün- und Erholungsflächen auszuweisen.	Die Flächen Flur 13, Flurstücke 14 („Allee am Forsthaus 23“) und 15 („Allee am Forsthaus 19“) sind bereits im Entwurf zum Bebauungsplan mit Stand 7. Januar 2013 (19. April 2013) als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Der Einwand ist für diese Flurstücke unberechtigt. Für die Fläche Flur 13, Flurstücke 12 („Allee am Forsthaus 25“), die bislang nur teilweise als öffentliche Grünfläche festgesetzt war, wird dem Einwand gefolgt: Das Flurstück wird vollständige als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage „Ufergrünzug“ festgesetzt. Das Baufenster entfällt. Entgegen der Annahme des Stellungsnehmenden befindet sich dieses Flurstück jedoch nicht in kommunalem Eigentum.	V, P, L, T, B
11, 25, 42	Flurstücke 12, 14 und 15	Die Flurstücke 12, 14 und 15 würden sich im Landschaftsschutzgebiet befinden. Folglich sei eine Bebauung für eine private Nutzung, u. a. auch für private Lauben und Stellplätze, nicht zulässig, und die derzeit erkennbare private Nutzung erfolge widerrechtlich. Forderung, den Bebauungsplan-Entwurf so zu ändern, dass die Festsetzungen des B-Plans rechtskonform seien und nicht ebenfalls widerrechtliche Aussagen ent-	Da die Flurstücke bereits bebaut sind, genießt die vorhandene Bebauung Bestandsschutz, wenn sie materiell zumindest zeitweise legal war. Davon muss nach derzeitiger Aktenlage ausgegangen werden: Es bestehen auf den Grundstücken nördlich Allee am Forsthaus keine rechtswidrigen Zustände. Soweit rechtswidrige Zustände bekannt waren, sind diese inzwischen durch nachträgliche Baugenehmigungen des Land-	K

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		<p>hielten. Zur Herstellung geltenden Rechts sei der Rückbau der auf den Grundstücken 12, 14 und 15 befindlichen Anlagen erforderlich.</p> <p>Es handele sich bei den Grundstücken um Bodenreformland im Eigentum der Gemeinde Kleinmachnow. 1986 seien auf den Grundstücken illegal Lauben mit Nutzungsvertrag errichtet worden. Die Nutzung der Grundstücke und eine Vereinbarung der Nutzungsverträge erfolgte bereits 1986 widerrechtlich gegen geltendes Recht. Gemäß Beschluss Nr. 167/30/84 vom 1.3.1984, Beschluss zur Bauungskonzeption des Rates der Gemeinde Kleinmachnow sei der Teil nördlich der Allee am Forsthaus als Uferzone umzugestaltet: „Der Teil nördlich der Allee am Forsthaus ist schrittweise als Uferzone auszugestalten, eingefriedete Grundstücke sind abzulösen, Hausgrundstücke nicht mehr zu erweitern“. Die 1986 geschlossenen Nutzungsverträge hätten gegen diesen Beschluss der Gemeinde verstoßen. Die Errichtung der Lauben und private Nutzung sei bereits 1986 widerrechtlich zu der in dieser Zeit geltenden Bauordnung erfolgt. Gemäß Bauordnung vom 2.10.1958 § 74 seien die Ufer von Gewässern mit einem Streifen von mindestens 15 m Breite von jeglicher Parzellierung und Bebauung freizuhalten. Die Errichtung der Lauben und private Nutzung habe 1986 ebenso gegen das Landeskulturgesetz vom 14.5.1970 § 4 Satz 4, wonach die Uferzone im gesellschaftlichen Interesse freizuhalten ist, verstoßen. Die Errichtung der Lauben und die private Nutzung habe ebenso gegen den Kreistagsbeschluss Nr. 136-19/87 vom 1.7.1987 verstoßen. Im Beschluss werde durch den Rat des Kreises die Durchsetzung geltenden Rechts gesondert gefordert. Weitere Rechtswidrigkeit der Errichtung der Lauben und der privaten Grundstücksnutzung ergebe sich aus dem Bezirkstagsbeschluss Nr. 0034 und Gesetzblatt GBI 1 Nr. 36 vom 19.12.1984. Die Umsetzung geltenden Rechts sei bereits 1988, mit Antrag vom 17.11.1988 durch den Ortsnaturschutzbeauftragten vor der Gemeindevertreterversammlung beantragt worden (Anlage 1 [Ergänzung durch Gemeinde: Ablichtung, hier nicht widergegeben]). Bereits zu diesem Zeitpunkt 1988 sei die Rechtswidrigkeit der Grundstücksnutzung mit Errichtung von Lauben, Einfriedungen und Stellplätzen für den Pkw-Verkehr allen Beteiligten sowie öffentlich bekannt gewesen. Die Durchsetzung geltenden Rechts sei 1988 u.a. auch durch namhafte Personen, die ihren Wohnsitz in der Gemein-</p>	<p>kreises als der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde behoben worden. Somit besteht in bauordnungsrechtlicher Hinsicht kein Handlungsbedarf.</p> <p>Die Flächen Flur 13, Flurstücke 14 („Allee am Forsthaus 23“) und 15 („Allee am Forsthaus 19“) sind bereits im Entwurf zum Bebauungsplan mit Stand 7. Januar 2013 (19. April 2013) als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Der Einwand ist für diese Flurstücke unberechtigt.</p> <p>Für die Fläche Flur 13, Flurstücke 12 („Allee am Forsthaus 25“), die bislang nur teilweise als öffentliche Grünfläche festgesetzt war, wird dem Einwand gefolgt: Das Flurstück wird vollständig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage „Ufergrünzug“ festgesetzt. Das Baufenster entfällt. Entgegen der Annahme des Stellungsnehmenden befindet sich dieses Flurstück jedoch nicht in kommunalem Eigentum.</p>	

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		de Kleinmachnow hatten, gefordert worden. Zu diesen Personen zählte u.a. der international bekannte Dokumentarfilmregisseur Karl Gass, der mit Stellungnahme vom 14.11.1988 die Durchsetzung geltenden Rechts einforderte. Dieses Schriftstück liege der Gemeinde Kleinmachnow bereits seit 1988 vor (Anlage 2 [Ergänzung durch Gemeinde: Ablichtung, hier nicht widergegeben]). Den damaligen staatlichen und gesellschaftlichen Organen u.a. des Rates des Bezirks Potsdam, des Rates für Umweltschutz und Wasserwirtschaft und der SED Bezirksleitung, sei die rechtswidrige Nutzung der Grundstücke ebenso bekannt gewesen. Aus einem Schriftsatz vom 13.2.1989 des Rates des Bezirkes Potsdam an die SED Bezirksleitung (Anlage 3 [Ergänzung durch Gemeinde: Ablichtung, hier nicht widergegeben]) könne zudem entnommen werden, dass der Bürgermeister der Gemeinde Kleinmachnow die Nutzungsverträge zu den benannten Grundstücken willkürlich und ohne Legitimation der Gemeindevertreter abgeschlossen habe. Auch mit dieser Handlungsweise des Bürgermeisters sei die Rechtswidrigkeit der Nutzungsverträge belegt. Die Gemeinde Kleinmachnow könne nun mehr mit Entwurf zum Bebauungsplan nachweisbare Rechtswidrigkeiten durch Festsetzungen korrigieren. Der Entwurf des Bebauungsplanes sollte daher die öffentliche Widmung der Grundstücke festschreiben. Dies sei öffentliches Interesse.		
11	Flst. 12, 14 und 15	Im Interesse der Gemeinde Kleinmachnow seien die bestehenden (widerrechtlich entstandenen) Nutzungs- bzw. Pachtverträge, auch nachträglich geänderte Nutzungs- und Pachtverträge, zu lösen. Die Voraussetzung bestünde durch ein Kündigungsrecht, wonach eine Kündigung zum 3.10.2015 möglich sei, da der Bestandsschutz gemäß Gesetzgebung ende. Durch die Gemeinde Kleinmachnow seien die Verträge unverzüglich zu kündigen, so dass die Beräumung der Grundstücke ab dem 4.10.2015 erfolgen könne. Die hiermit verbundene Veränderung der Grundstücksnutzung zum 03.10.2015 sei bereits zum jetzigen Zeitpunkt in den Bebauungsplan aufzunehmen.	Die Forderung wird zur Kenntnis genommen. Bei den Grundstücken „Allee am Forsthaus 19“ und „Allee am Forsthaus 23“ handelt es sich um gemeindeeigene Grundstücke. Die bestehenden Pachtverträge nach Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) können erstmals ab 04.10.2015 gekündigt werden, jedoch gegen Entschädigung und unter Kostenbeteiligung bei ihrer Beräumung. Ab 01.01.2023 wird der Grundstücksnutzer (Pächter) im Falle der Kündigung seine Bauwerke auf eigene Kosten zu beseitigen haben. Inwieweit die Gemeinde vom Kündigungsrecht Gebrauch macht, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.	K
11, 25	Flst. 12	Hinweis, dass bei der Kündigung der Verträge und Vorbereitung der Beräumung des Grundstückes Flurstück Nr. 12, Adresse Allee am Forsthaus Nr. 25, zu berücksichtigen sei, dass 1996 ein Eintrag in das Grundbuch erfolgte, wonach sich das	Bei dem Grundstück „Allee am Forsthaus 25“ handelt es sich um ein privates Grundstück. Eine über den Bestand hinausgehende bauliche Nutzung ist weder seitens der Eigentümer beabsichtigt, noch seitens der Gemeinde durch Festsetzun-	K

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		<p>Grundstück nicht mehr im Besitz der Gemeinde Kleinmachnow befinden soll. Das Grundbuch weise ab 1996 einen Privateigentümer aus. Ein Kaufvertrag sei nicht bekannt, eine rechtmäßige Aneignung des Grundstücks müsse eventuell in Frage gestellt werden. Da der Verdacht bestehen könne, dass das Grundstück eventuell rechtswidrig in Privatbesitz übergegangen sei, könne dieses Grundstück im Bebauungsplan nicht als privates Grundstück mit Zweckbestimmung privater / Erholungsgarten ausgewiesen werden. Es ist von einem Grundstück im Besitz der Gemeinde Kleinmachnow auszugehen. Im Grundbuchauszug zu betreffendem Grundstück sei vermerkt, dass die Beurkundung zum Eigentümerwechsel von 1996 eingeschränkt erfolgte. Der Notar vermerkte im Grundbuch, dass betreffende Grundbuchblätter beim Grundbuchamt nicht eingesehen wurden (Anlage 4 [Ergänzung durch Gemeinde: Ablichtung, hier nicht wiedergegeben]). Dieser Eintrag lasse den eventuellen Verdacht einer Rechtswidrigkeit der Grundstücksübertragung aufkommen. Der Notar lasse Aussagen zur Rechtmäßigkeit der Grundstücksübertragung offen, da eine Prüfung zur Grundbucheinsicht durch ihn nicht erfolgte und er sich gegenüber den Beteiligten durch Belehrung von seiner notariellen Haftung entbunden hätte. Dem Grundbucheintrag zur Grundbucheinsicht § 3 sei zu entnehmen, dass der Notar die Beteiligten insbesondere über mögliche Rechtsfolgen belehrte.</p> <p>Forderung, den Entwurf des Bebauungsplans entsprechend dem seit jeher bestehenden öffentlichen Interesse zu ändern. Im Bebauungsplan seien die öffentlichen Forderungen der Kleinmachnower Bürger und Gemeindevertreter zur Beseitigung bestehenden Unrechts zu berücksichtigen.</p>	<p>gen im Bebauungsplan vorgesehen. Flurstück 12 (Allee am Forsthaus 25), das im Entwurf zunächst nur teilweise als öffentliche Grünfläche dargestellt war, wird nun vollständig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage „Ufergrünzug“ festgesetzt. In der Konsequenz wird auch auf die Festsetzung des Baufeldes verzichtet.</p> <p>Die Anregung ist, was die darin enthaltenen planungsrechtlichen Fragestellungen auf B-Plan-Ebene angeht, damit berücksichtigt. Die weiteren Anregungen sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.</p>	P, L, T, B
25; 56	Erholungsgärten E1	<p>Die Lauben in E 1 sollten rückgebaut werden und deshalb als Bestand nicht festgeschrieben werden. Die Fläche E 1 sei statt als p (private Erholungsfläche) als ö (als öffentliche Erholungsfläche) auszuweisen.</p> <p>Frage, was die „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ bei Flurstück 12 (E1) bedeute. Einer Ausweitung der Bebauung auf diesem Grundstück müsse widersprochen werden.</p>	<p>Der Forderung nach einer Änderung der Flächenausweisung wird gefolgt: Das Flurstück wird vollständig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage „Ufergrünzug“ festgesetzt. Das Baufenster entfällt.</p> <p>Ein Rückbau der Lauben kann jedoch nicht durch den Bebauungsplan angeordnet werden, sondern ist Gegenstand bauordnungsrechtlicher Verfahren.</p>	P, L, T, B
25	Erholungsgärten E2	<p>Die Baulinien auf den als Grünflächen ausgewiesenen Flurstücken seien zu entfernen und dafür im Text die Errichtung von Gartenhäuschen (Lauben) von max. 25 m<sup>2</sup> Grundfläche</p>	<p>Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) werden nicht durch Baulinien, sondern durch Baugrenzen gebildet: Während auf eine Baulinie zwingend ge-</p>	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		im Grundstück zuzulassen.	<p>baut werden müsste, dürfen Baugrenzen lediglich nicht überschritten werden.</p> <p>Die in den Erholungsgärten ausgewiesen überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) dienen dazu, bei der weiteren baulichen Nutzung der Flächen eine städtebauliche Ordnung umsetzen zu können. Die Grundstücke sind bereits bebaut, es herrscht aber teilweise noch eine ungeordnete Bebauung vor, die auf verschiedenen Teilflächen verteilt ist. Dies stellt einen Missstand dar, insbesondere südlich der Allee am Forsthaus, im Übergangsbereich zum wertvollen Landschaftsraum des Bäketal. Dort soll eine Bebauung in Zukunft nur noch straßenseitig, im Bereich der Baufelder und damit in größerer Entfernung vom Bäketal zulässig sein. Die Baufenster sind erforderlich, um die angestrebte städtebauliche Ordnung auf den Grundstücken zu gewährleisten.</p>	
42	Lauben E1 / E2	Lauben sollten grundsätzlich nicht im Bestand festgeschrieben werden.	<p>Es ist zu unterscheiden zwischen den Erholungsgrundstücken, die sich nördlich der Allee am Forsthaus befinden, und den Erholungsgrundstücken südlich der Straße.</p> <p>Für Flur 13, Flurstücke 12 („Allee am Forsthaus 25“), die Fläche nördlich der Straße, wird der Forderung gefolgt: Sie wird vollständig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage „Ufergrünzug“ festgesetzt. Das Baufenster entfällt.</p> <p>Die Flurstücke südlich der Allee am Forsthaus sollen im Unterschied dazu weiterhin nur privat nutzbar sein. Auf den Grundstücken sind bereits Lauben vorhanden. Diese bereichern die Erholungsnutzung, da sie vor allem einen Witterungsschutz darstellen und Abstellzwecken dienen. Die Errichtung von Lauben soll deshalb nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Allerdings erfolgt durch den Bebauungsplan eine stärkere Reglementierung im Hinblick auf Grundfläche, Höhe und Anordnung auf dem Grundstück. Auf diese Weise kann ein Kompromiss gefunden werden zwischen den Interessen der Eigentümer an der Nutzbarkeit ihres Grundstücks und dem öffentlichen Interesse, die sensiblen Übergangsbereiche zum wertvollen Landschaftsraum des Bäketal aus Gründen des Naturschutzes grundsätzlich von Bebauung freizuhalten.</p>	V, P, L, T, B, N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
	<b>Zugänglichkeit des Machnower Sees</b>			
16	Südufer, Bereich Bungalows	Die Zugänglichkeit des Südufers des Machnower Sees müsse verbessert werden. Die zu DDR-Zeiten errichteten Bungalows müssten in ihrer Grundstücksfläche so verändert werden, dass ein frei zugänglicher Uferstreifen entstünde, wo eine Rad- und Wanderweg angelegt werden könne.	Der Anregung wurde bereits gefolgt, indem das südliche Seeufer im Bereich der mit Lauben (Bungalows) bebauten Grundstücke vollständig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage „Ufergrünzug“ ausgewiesen wird. Da Wege selbstverständlicher Bestandteil von Parkanlagen sind, bildet diese Festsetzung eine ausreichende Grundlage für die Anlage eines öffentlichen Uferweges.	V
25, 42; 45	Südufer	Die öffentliche Zugänglichkeit des südlichen Machnower Seeufers sei auf der gesamten Länge zu gewährleisten, um einen Erholungs- und Erlebnisraum zu schaffen, wobei die Rechte von zwei privaten Eigentümern zu beachten seien. Als Grundlage für die vollständige öffentliche Zugänglichkeit des südlichen Ufers des Machnower Sees und den ggf. dafür notwendigen Grundstückserwerb sei ein öffentlicher Uferweg planerisch festzuschreiben. Frage, warum der Passus <i>„Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens „Altes Dorf“ sollen u.a. die Anlage eines ausreichend Breiten Uferweges (Rad- und Fußweg) entlang dem Machnower See [...] auf Flächen berücksichtigt werden, die nicht in jedem Fall im Eigentum der Gemeinde sind.“</i> nicht im 2. Entwurf des Bebauungsplans enthalten sei.	Der Anregung wurde bereits teilweise gefolgt, indem das südliche Seeufer im Bereich der mit Lauben (Bungalows) bebauten Grundstücke vollständig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage „Ufergrünzug“ ausgewiesen wird. Die Zielstellung, den Uferbereich des Machnower Sees weitgehend öffentlich zugänglich zu machen und dort einen Uferweg anzulegen, ist nicht nur mehrfach in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten, sondern es werden auch – was noch wesentlicher ist – mit der Festsetzung des überwiegenden Uferbereichs als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage „Ufergrünzug“ die wesentlichen planungsrechtlichen Grundlagen für seine Realisierung geschaffen, da Wege selbstverständlicher Bestandteil von Parkanlagen sind. Dabei werden mit den Flurstücken 12 und 59 auch Flurstücke einbezogen, die sich nicht in kommunalem Eigentum befinden. Lediglich im Bereich der privaten Wohngrundstücke Allee am Forsthaus 1, 3 und 5 wird auf die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche verzichtet. Dort reichen die privaten Grundstücke und die private Nutzung unmittelbar bis an das Ufer. Dies ist keine Entwicklung jüngerer Zeit, sondern war schon historisch so. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auch auf diesen Grundstücken liegt zwar im öffentlichen Interesse, um eine durchgängige öffentliche Zugänglichkeit zum Ufer herzustellen. Sie würde jedoch einen massiven Eingriff in das Privateigentum bedeuten, weil die durch Art. 14 GG geschützte Privatnützigkeit des Grundstücks faktisch entzogen würde.  Demgegenüber verliert der öffentliche Belang des Uferzu-	V, N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			gangs dadurch an Gewicht, dass der Machnower See sowohl westlich also auch östlich dieser Grundstücke öffentlich zugänglich ist bzw. nach Umsetzung der Planung sein wird und somit lediglich in einem Abschnitt von etwa 250 m diese Zugänglichkeit nicht besteht. Die Rechte der privaten Grundstückseigentümer können deshalb nur durch einen Verzicht auf die öffentliche Zugänglichkeit ausreichend beachtet werden.	
25	Fußweg	Der Fußweg am Seeufer ist als Fußweg einzeichnen und später als wassergebundene Decke zu gestalten.	Es ist weder erforderlich noch sinnvoll, den genauen Wegeverlauf am Seeufer festzusetzen. Der Uferbereich wird mit Ausnahme der privaten Wohngrundstücke durchgehend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage „Ufergrünzug“ festgesetzt. Fußwege gehören zum selbstverständlichen Bestandteil von Parkanlagen. Eine Festsetzung ist daher nicht erforderlich. Außerdem ist die Festsetzung nicht sinnvoll, da sie die Gemeinde unnötig stark an einen Wegeverlauf binden würde, der zum Zeitpunkt der Realisierung z.B. auf Grund des Baumbestandes nicht genau umgesetzt werden kann oder soll. Die konkrete Gestaltung des Weges wird erst im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. Der Bebauungsplan gibt vor, dass eine Befestigung von Wegen in Grünflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig ist (Textfestsetzung 22.1).	N
71	Zugänglichkeit	Keiner brauche eine bessere öffentliche Zugänglichkeit zum Seeufer.	Es ist schon seit vielen Jahren der Wunsch vieler Bürger und ein wichtiges Gemeinwohlinteresse, Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Ufer von Teltowkanal und Machnower Sees zu verbessern. Ein zugängliches Seeufer ist ein wichtiges Naherholungspotenzial und erhöht den Nutzwert der geplanten öffentlichen Grünflächen.  Dies schlug sich bereits in dem 1992 vorgelegten Entwurf zum Bebauungsplan KLM-007 nieder, der damals noch unter der Bezeichnung „Landschaftspark Kleinmachnow (Unteres Bäketal)“ geführt wurde und einen öffentlichen Uferweg und darüber hinaus die öffentliche Zugänglichkeit des gesamten Uferbereiches in einem Streifen von 15 Metern vorsah. Die öffentliche Zugänglichkeit zum Seeufer ist auch im Verfahren von vielen Bürgern mehrfach gefordert worden.	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
<b>Kulturstandort Zehlendorfer Damm 200</b>				
29a, 29b	Nutzung	Als alternative Nutzung für das Grundstück Zehlendorfer Damm 200 wird eine Festsetzung von Wohnen und Wald statt Kultur und Parkplätze angeregt. Beide Möglichkeiten sollten der GV zur Beschlussfassung vorgelegt werden, auch wenn die Verwaltung zum Teil schon Fakten geschaffen habe.	Die Alternative, das Grundstück Zehlendorfer Damm 200 als „Allgemeines Wohngebiet“ und „Wald“ festzusetzen war Gegenstand des Vorentwurfs zum Bebauungsplan, der dem frühen Planungsstand entsprechend in mehreren Alternativen vorgelegt wurde. Die Möglichkeit, im Entwurf zum Bebauungsplan weiterhin Nutzungsalternativen vorzusehen, besteht nicht, da dadurch gegen das Bestimmtheitsgebot verstoßen würde. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hatte sich eine Mehrzahl an Bürgerinnen und Bürger klar für die kulturelle Nutzung des ehemaligen Gutsarbeiterhauses ausgesprochen. Die Gemeindevertretung griff diese Anregungen auf, die nun zum Bestandteil des Bebauungsplanes geworden ist. Nach der von der Gemeindevertretung beschlossenen und daraufhin von der Verwaltung durchgeführten Teilsanierung des Erdgeschosses ist inzwischen mit der kulturellen Nutzung des Hauptgebäudes begonnen worden.	N
55	Flst. 181, Kunst- und Kulturgarten	Die Einrichtung eines „Kunst- und Kulturgarten“ auf dem Flurstück 181 sei nicht möglich, da dieses Flurstück im LSG sei und auch vollständig im LSG bleibe.	Die Nutzung als „Kunst- und Kulturgarten“ ist mit dem LSG vereinbar. Es ist eine Freiflächennutzung geplant, was sich auch in der Festsetzung als Grünfläche niederschlägt. Eine Überbauung ist nicht geplant. Nach Angaben des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) ist hierdurch kein Widerspruch zu den Inhalten der Schutzgebietesverordnung feststellbar.	N
55	Flst. 181, Waldrand	Die Stellungnehmenden sprechen sich gegen die Einrichtung eines „Kunst- und Kulturgarten“ auf dem Flurstück 181 aus, da sich der vorhandene Waldrand natürlich entwickelt habe und daher besonders wertvoll sei.	Es ist eine wichtige kommunale Zielstellung, das Grundstück Zehlendorfer Damm 200 zu einem Kulturstandort zu entwickeln. Dieses Ziel hat Eingang in den Bebauungsplan gefunden. Entgegen der Annahme der Einwendenden handelt es sich bei dem Wald auf dem rückwärtig hinter Zehlendorfer Damm 200 gelegenen Flurstück 181 nicht um besonders wertvollen Bestand, sondern um sukzessiv entstandenen Waldrand ohne Altbäume. Teile des Flurstücks waren ursprünglich mit einem Stallgebäude (Schafstall) bebaut. Wertvoller Altbestand schließt sich erst nördlich an. Dieser wird durch Festsetzung als Fläche für Wald gesichert. Die Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kunst- und Kulturgarten“ steht aber auch auf dem Flurstück	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			181 einem weitgehenden Erhalt des Baumbestandes nicht entgegen. Die geplante Nutzung ist lediglich nicht mit forstwirtschaftlichen Belangen vereinbar, die ein Erhalt als Wald im Sinne des Waldgesetzes bedeuten würde.	
55	Flst. 181, Schafstall	Forderung, die Fundamente des Schafstalls nicht zu zerstören.	Die Forderung wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Erhaltung der Fundamente des Schafstalls nicht entgegen. In die Begründung zum Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.	K B
55	Auswirkungen	Es würden für die direkten Anwohner Beeinträchtigungen durch die Besucher des Kunst- und Kulturgarten befürchtet.	Die Befürchtungen sind unbegründet. Die Festsetzung als Kunst- und Kulturgarten zielt auf eine öffentliche Gartennutzung mit der Möglichkeit, dem Charakter nach ruhige Veranstaltung wie „open-air“-Ausstellungen von Skulpturen oder Kunsthandwerk, Lesungen oder Ähnliches durchzuführen. Eventuell geplante lärmintensive Veranstaltungen (Konzerte u. ä.) sind durch die zuständigen Behörden im Vorfeld auf ihre Verträglichkeit zu prüfen und – ggf. unter Auflagen insbesondere zum Immisionsschutz - zu genehmigen. Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen aufgrund der planungsrechtlich festgesetzten Fläche für Stellplätze sind ebenso wenig zu erwarten. Die erforderlichen Stellplätze für die kulturelle Nutzung werden im Nordwesten des Grundstücks, abgewandt vom Grundstück Zehlendorfer Damm 202, angeordnet und von der Landesstraße aus erschlossen. Damit können die Richtwerte der TA Lärm auf allen benachbarten Wohngrundstücken eingehalten werden.	N
56	Artenschutz	Auf dem Grundstück Zehlendorfer Damm 200 seien schon vor der Verabschiedung des BP-007 Fakten geschaffen und Bäume im LSG gerodet worden. Und das obwohl hier im Fledermausbericht eine besonders artenreiche und dichte Besiedlung ausgewiesen werde. Es sei schon zur Beeinträchtigung der Fledermausquartiere gekommen. Nach Erkenntnis des Stellungnehmenden seien die geforderten Ausgleichsmaßnahmen nicht erfolgt. Wenn bei der Umwandlung in einen Kunst- und Kulturgarten ebenso unsensibel vorgegangen werde, sei diese Veränderung abzulehnen.	Die aktualisierte Kartierung der Fledermausfauna 2013 ergab keine Hinweise auf aktuell genutzte Quartierstrukturen auf dem als „Kunst- und Kulturgarten“ festgesetzten Teil des Grundstücks. Tatsächlich festgestellt wurde ein Quartierpotential an der bisher unsanierten Remise. Es gibt folglich keine Anhaltspunkte dafür, dass die Umsetzung des B-Plans mit verbotenen Handlungen nach § 44 BNatSchG einher geht und damit auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stoßen würde. Zur Vermeidung von Eingriffen ist eine ökologische Baubegleitung vorgesehen, die die bereits untersuchten Quartierpotenziale vor Baubeginn erneut überprüft.	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
55, 65	Wald und Artenschutz	<p>Mit großer Sorge habe der Stellungnehmende feststellen müssen, dass im B-Plan der Gemeinde für die Entwicklung des Alten Dorfkerns Tausende von Quadratmetern Wald zerstört werden sollen, um einen „Kulturpark“ zu errichten. Er habe als direkter Anreiner an dieses Grundstück ein sehr gutes Verständnis von der Flora und Fauna entwickelt, da er es Tag und Nacht vor seinem Fenster beobachten könne. Hier kämen jeden Tag Rehe, Wildschweine und Füchse. In den alten Klärgruben überwinterten Ringelnattern, es gebe dort hunderte von Vögeln, die im Buschwerk nisteten. Es gebe verschiedenste Sorten Mäuse, Blindschleichen und letztes Jahr habe er auch eine Eidechse gesichtet. Die wichtigen Fledermäuse, die ihn im Garten besuchten, kämen meist genau aus diesem Wald und verschwänden auch dort wieder. Im Verlauf der letzten 30 Jahre habe sich die Natur dort Stück für Stück alles zurückgeholt und einen natürlich gewachsenen Waldrand erschaffen - etwas sehr wichtiges für ein funktionierendes Ökosystem. In dem betroffenen Grundstück gebe es 12 verschiedene Arten Bäume inklusive einem Apfelbaum, der das Großwild versorge. 20 verschiedene Pflanzen und Kräuter bedeckten den zum Teil sehr gesunden Waldboden. Es gebe dort eine Vielzahl an Pilzen.</p> <p>Sollte man dort jetzt einen Park errichten wollen, müsste man alle Grundmauern, Gruben und Tunnel, die sich über das gesamte Gelände erschlossen, herausholen. Eine extrem kostenintensive und in die Natur tiefgehend eingreifende Maßnahme. Übrigbleiben werde ein unfruchtbarer Sandboden ohne funktionierendes und stabilisierendes Wurzelsystem, den man dann wieder auffüllen, chemische Dünger aufbringen und wässern müsste. Die Natur habe dort im Moment ein funktionierendes System, welches ohne Dünger oder zusätzliche Wasserzufuhr auskomme - auch brauche sie keine Gärtner, die über Jahre hinweg Kosten für die Gemeinde verursachten.</p> <p>Der Wald biete bereits jetzt allen, die ihn besuchen möchten, eine tolle Erholung. Viele Spaziergänger kämen extra in diese Gegend, um unberührte Natur zu erleben. Parks gebe es bereits genug im Ort und der Umgebung – dazu bedürfe es nicht der sinnlosen Zerstörung eines Biotops und der Rodung von Bäumen in Zeiten, wo jeder Baum kostbar sei, da er zur Stabilisierung des Klimas der Welt beitrage.</p>	<p>Es ist eine wichtige Zielstellung des Bebauungsplans, das Grundstück Zehlendorfer Damm 200 zu einem Kulturstandort zu entwickeln. Dass ein Bedarf für eine derartige Einrichtung besteht, kann an der Vielzahl von Befürwortern und Interessenten festgemacht werden.</p> <p>Der Bebauungsplan eröffnet nicht die Möglichkeit, tausende von Quadratmetern Wald zu zerstören. Bezogen auf das Grundstück Zehlendorfer Damm 200 und die dort planungsrechtlich vorgesehene öffentliche Grünfläche „Kunst- und Kulturgarten“ machen die Umwandlung von insgesamt 1.700 m<sup>2</sup> erforderlich. Die Waldeigenschaft nach LWaldG lässt sich mit der geplanten Nutzung als „Kunst- und Kulturgarten“ nicht vereinbaren.</p> <p>Die Waldumwandlung erfordert jedoch nicht, dass der gesamte Baumbestand zu entfernen ist oder entfernt werden soll. Im Gegenteil: Es ist eine kommunale Zielstellung, möglichst viel Baumbestand zu erhalten. Die geplante Nutzung als „Kunst- und Kulturgarten“ steht dieser Zielstellung nicht entgegen. Auch die weiteren Eingriffe in die Natur, die befürchtet werden, sind nicht zwangsläufig mit der Festsetzung verbunden.</p> <p>Die durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen ergaben während des Erfassungszeitraums keine Hinweise auf die Existenz von Reptilien und Amphibien auf dem Grundstück. Die 2013 aktualisierte Kartierung der Fledermausfauna ergab keine Hinweise auf aktuell genutzte Quartierstrukturen in den Eingriffsflächen. Es gibt folglich keine Anhaltspunkte dafür, dass die Umsetzung des B-Plans mit verbotenen Handlungen nach § 44 BNatSchG einher geht und damit auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stoßen würde. Zur Vermeidung von Eingriffen ist eine ökologische Baubegleitung vorgesehen, die die bereits untersuchten Quartierpotenziale vor Baubeginn erneut überprüft.</p>	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
65	Eingriffe ZD 200	Mit Gräuel habe der Stellungnehmende bereits beobachten müssen, wie der Naturgarten im Zehlendorf 200 in 6 Wochen in eine auf Generationen hinweg unfruchtbare Betonwüste verwandelt worden sei. Mit brutaler Gewalt seien dort die komplette Muttererde bis zu 2 Meter tief abgetragen worden, Bäume in der Schutzperiode ohne Sondergenehmigung gefällt worden und alles mit undurchlässigem Betongranulat zu einer naturfeindlichen Schicht verfestigt worden. Dabei seien auch Untergehölze außerhalb des Grundstücks einfach mit einem riesigen und schweren Bagger zerstört worden, weil man dort den abgetragenen Waldboden „zwischenlagert“ habe. Bis zu diesem Zeitpunkt sei der Stellungnehmende für eine kulturelle Entwicklung des Gebäudes Z200 gewesen. Da er aber Natur wesentlich wichtiger fände als Kultur stünde er nun auch der gesamten Entwicklung dieses Objekts nicht mehr freundlich gegenüber.	Kenntnisnahme.	K
65	Anregung Naturpfad	Ein Natur(lehr)pfad durch einen wirklich natürlich gewachsenen, gesunden Wald(rand) mit ein paar Bänken unter den großen Eichen zum Verweilen wäre die naturnähere angebrachtere Alternative zum „Kulturpark“. Dafür könne man auch Teile des bereits vorhandenen Kopfsteinpflasters wieder frei legen, die vor dem Grundstück 202 unter der Humusschicht zu finden seien. Sollte man mit den Totholz-Skulpturen nicht relevanter, ortsansässiger Künstler die Natur verschandeln wollen, könne man das sicher auch entlang eines solchen Pfades machen, ohne gleich großflächig Wald zu roden und ein gesundes Ökosystem zu zerstören.	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die festgesetzte Zweckbestimmung der Grünfläche als „Kunst- und Kulturgarten“ schließt die Anlage eines Naturpfades oder Naturlehrpfades auf Teilen der Fläche sowie darüber hinaus im angrenzenden, überwiegend nicht zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zählenden Wald nicht aus.	K
<b>Besonderer Artenschutz</b>				
1, 2, 63; 9.1-9.3	Fledermäuse, Untersuchungen	Der Umweltbericht müsse dringend mit aktuellen Daten ergänzt werden. Besonders gravierend sei das unvollständige Gutachten zur Fledermauspopulation. Die Gutachter hätten die Fledermäuse nur im Zeitraum Juli bis September erfassen können. Sie weisen darauf hin, dass das Untersuchungsgebiet mit seinen alten Baumbeständen, Ruinen, benachbarten Gebäuden und Parkanlagen besonders artenreich sei und für die Fledermausfauna eine bedeutende Relevanz besitze. Zur Vervollständigung forderten die Gutachter unbedingt Untersuchungen zur Winter / Forstzeit und am Beginn der Wochenstubenzeit und Untersuchungen in komplexen Bauwerken, wie	Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurden 2011 im Bereich des „Alten Dorfes“ Erhebungen zu Fledermaus-Sommerquartieren durchgeführt. Diese wurden im Jahr 2013 vertieft und aktualisiert. Im Rahmen der nochmaligen <i>Bestandserfassung des Potentials an Fledermausquartieren</i> bestätigten sich die im Jahr 2011 erfassten potentiellen Quartiere als vorhanden aber ungenutzt. Insbesondere auf den Flächen, auf denen es durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu baulichen Veränderungen/ Verdichtungen kommen kann (Bereich alte Dorfkirche, Teilbereiche ehemaliger Gutshof), ergaben sich keine Hin-	V

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		<p>Schlossruinen, Kirche, Bäckemühle. Es sei davon auszugehen, dass unzugängliche Bereiche, wie hohle Doppelwände, Schächte, Bauschutthaufen, Rohröffnungen, Dachkästen, Traubleche und Mauerwerksspalten, die bislang nicht einsehbar waren, mit Sicherheit weitere Quartiere aufweisen. Die Relevanz der Untersuchungsbereiche würde sich weiter erhöhen. Es sei nicht zulässig, die fehlenden Daten über Wochenstuben und Winterquartiere aus einer veralteten Veröffentlichung anderer Autoren von 2007 anzuführen.</p> <p>Die verschiedenen Quartierstypen, wie Wochenstuben, Männchenquartiere, Winter- und Zwischenquartiere würden naturschutzrechtlich keine unterschiedliche Wertigkeit besitzen. Der § 44 BNatSchG stelle somit die Tiere selbst und die von ihnen regelmäßig genutzten Quartierstrukturen (Wohn- und Zufluchtsstätten) unter Schutz.</p>	<p>weise auf aktuell bestehende Sommerquartiere. Auf dem Grundstück Zehlendorfer Damm 200 (Fl. 13, Flst. 180) kann ein Quartier von Zwergfledermäusen vermutet werden.</p> <p>Potentieller Raum für Fledermaus-Winterquartiere wird nach dem Endbericht lediglich auf solchen Bereichen vermutet, die abseits von den hier in Aussicht genommenen künftigen Bauflächen liegen.</p> <p>Tatsächlich beobachtet werden konnten jagende Fledermäuse im Bereich des ehemaligen Gutshofes und des Bäketales. Nahrungs- und Jagdhabitats unterliegen jedoch nicht dem Schutzstatus des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG und sind im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange unbeachtlich. Artenschutzrechtliche Belange stehen demnach einer Umsetzung des Bebauungsplanes nicht entgegen.</p> <p>Die beobachteten drei Arten sind im Rahmen der Eingriffsermittlung zu betrachten. Das Ergebnis der neuerlichen Kartierungen 2013 ist in der Begründung ergänzt.</p> <p>Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Tiere werden Empfehlungen zur weiteren Umgehensweise mit den geschützten Tieren gegeben, die als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan und in den mit der ev. Kirchengemeinde abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Damit kann sichergestellt werden, dass durch die Planungen keine erheblichen Beeinträchtigungen möglicher Quartiersstrukturen erfolgen.</p> <p>Noch darüber hinaus und den weiteren Maßnahmevorschlägen der Gutachter folgend, wird das im Eigentum der Gemeinde stehende – potentielle – Winterquartier, unabhängig von der Bauleitplanung, im Verlauf des Jahres 2014 zur Erhaltung und Erweiterung des Quartierpotentials gesichert und hergerichtet werden.</p>	
63	Fledermäuse, Untersuchungszeitraum	<p>Studien belegten, dass die Reviere und verschiedenen Quartiere der Fledermäuse über das Jahr hinweg unterschiedlich genutzt würden. Zur Beurteilung der Relevanz des gesamten Gebietes müsse daher das gesamte Revier im Zusammenhang und über den gesamten Jahreszyklus untersucht werden. Die Fledermausstudie des B-Plans sei unzureichend und dahingehend zu erweitern.</p>	<p>Die aktualisierte Kartierung der Fledermäuse ergab keinen Hinweis auf besetzte Quartiere in den Eingriffsflächen. Die Erfassung eines Fledermausreviers über das ganze Jahr ist faktisch unmöglich, da der Wirkungsraum eines Tieres teilweise mehrere Kilometer umfasst. Aus diesem Grunde wurden Standortuntersuchungen mittels Sichtbeobachtungen, Detektor, Echometer, Nachtsichtgerät, Batcoder sowie Endoskop-Kamera mit expliziter Baumhöhlenkartierung (Klettern) durchgeführt. Diese Methodik entspricht dem Stand der Wis-</p>	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			senschaft und wird als ausreichend erachtet. Der Landkreis Potsdam-Mittelmark als zuständige Untere Naturschutzbehörde hat diesem Vorgehen zugestimmt.	
63	Fledermäuse, Untersuchungsgebiet	In einem Gutachten „Fledermäuse und Straßenbau“ fordere z.B. der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein für eine erste Untersuchung wesentlich weitergehendere Analysen. Gefordert werde neben der Analyse der Quartiersstrukturen im Plangebiet ein Untersuchungsradius von mindestens 100 m um die betrachteten B-Plangebiete sowie eine genaue Erfassung der Jagdgebiete und Flugrouten der Fledermäuse im gesamten Untersuchungsraum. Es müsse das gesamte Revier der Fledermäuse mit allen funktionalen Beziehungen betrachtet werden. Zu berücksichtigen sei dabei auch ein erheblicher Flugradius, da die meisten Fledermausarten jede Nacht ein mehrere Kilometer großes Revier durchflögen.	Die Vorgaben betreffen lineare Planvorhaben in Schleswig-Holstein. Die für den Bebauungsplan durchgeführten faunistischen Untersuchungen entsprechen den fachlichen Anforderungen des Landes Brandenburg.	N
1; 2	Fledermäuse, Auswirkungen auf Quartiere und Jagdgebiet	Der Lebensraum der besonders artenreichen Fledermausfauna werde durch die Fällung der Bäume, auf denen Habitate nachgewiesen wurden, stark geschädigt und eingeschränkt. Die Fledermaus-Quartiere in den untersuchten Baumbeständen und Ruinen sowie in benachbarten Gebäude und Parkanlagen stellten zusammen mit dem Nahrungsumfeld ein wichtiges ökologisches Verbundsystem dar. Die Altbäume entlang des Zehlendorfer Damms und seinen Nebenwegen würden einen Teil der Nahrungsgebiete darstellen. Diese würden vervollständigt durch die angrenzenden Wasserflächen des Manchower Sees, der Bäke und des Mühlenteichs sowie durch die angrenzenden Waldstrukturen. Daraus ergebe sich ein ideales Jagdgebiet für die festgestellten Fledermausarten.	Die aktualisierte Kartierung in 2013 ergab, dass keines der vorhandenen und bekannten Quartiere in den Eingriffsflächen gegenwärtig besetzt ist und dort auch Winterquartiere gegenwärtig ausgeschlossen werden können. Das Plangebiet stellt einen kleinen Teil des Jagdgebiets für die gefundenen Fledermausarten dar, die Qualitäten und Strukturen werden durch die ausgewiesenen Planungen nicht beeinträchtigt. Zur Vermeidung von Konflikten wird im Gutshofbereich jedoch eine ökologische Baubegleitung eingesetzt. Zur weiteren Aufwertung der Quartiersstrukturen im Gebiet sind darüber hinaus Maßnahmen in Form der Errichtung von Fledermauskästen, der Sicherung von Strukturen (Hohlräume in Ruinen) sowie der Aufwertung der Gruft in der alten Dorfkirche vorgesehen. Die Altbäume, die Wasserflächen des Manchower Sees, der Bäke und des Mühlenteichs sowie die angrenzenden Waldstrukturen sind von den Planungen nicht betroffen. Die Jagdgebiete der Fledermäuse werden deshalb nicht beeinträchtigt.	N
2, 46	Fledermäuse, Auswirkungen Kirche	In der im August 2011 durchgeführten Untersuchung zur Fledermausfauna seien 8 Fledermausarten festgestellt worden. Der Manchower See, das Bäketal, der Mühlenteich und die verbindende Waldstruktur mit der Dorfkirche und dem Gelän-	Die Fledermauskartierung wurde 2013 aktualisiert. Dabei wurden alle potenziellen Quartiersstrukturen einzeln überprüft sowie Gebäude und Ruinen auf einen möglichen Besatz hin untersucht. Weiterhin wurden das Flug- und Schwärmverhal-	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		<p>de des alten Gutshofes würden im Umweltbericht als wichtiges ökologisches Verbundsystem, besonders im Hinblick auf die dort lebende Fledermauspopulation, bewertet. Die durchgeführten Beobachtungen kämen zu dem Ergebnis, dass das von der Bauplanänderung betroffene Gebiet besonders artenreich und von bedeutender Relevanz für die Fledermausfauna sei. Hier besonders im Hinblick auf die hohe Anzahl gefährdeter und stark gefährdeter Arten gemäß der aktuellen Roten Liste (vgl. S. 20 ff, Umweltbericht). Die Untersuchung weise darauf hin, dass die Gesamtheit der vorhandenen Strukturen der Grund für den Artenreichtum sei. Die Beobachtungen seien auf die warme Jahreszeit begrenzt gewesen. Der Verfasser gehe von einer Erhöhung der Relevanz des Gebietes aus, hätten die Beobachtungen einen kompletten Jahreszyklus durchlaufen können. Da schon die Neuanlage von Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Quartiere als Beeinträchtigung erwähnt werde, würden die Bautätigkeiten und der darauf folgende rege Betrieb im Gemeindezentrum zur Einschränkung, Störung und letztendlich zur bedeutenden Veränderung eines der letzten artenreichen Naturräume im Raum Kleinmachnow/Stahnsdorf führen.</p>	<p>ten der Tiere in mehreren Begehungen beobachtet. Die aktualisierte Kartierung ergab, dass keines der vorhandenen und bekannten Quartiere in den Eingriffsflächen gegenwärtig besetzt ist und dort auch Winterquartiere gegenwärtig ausgeschlossen werden können.</p> <p>Das Plangebiet stellt nur einen kleinen Teil des Jagdgebiets für die gefundenen Fledermausarten dar, die Qualitäten und Strukturen werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt. Der Machnower See, das Bäketal, der Mühlenteich und die verbindende Waldstrukturen mit der Dorfkirche und dem Gelände des alten Gutshofes sind entweder nicht Gegenstand der Planung oder werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die faunistischen Untersuchungen werden aufgrund dessen als ausreichend erachtet. Im Ergebnis gibt es keinen Verdacht oder Anhaltspunkte, dass die Planung zu Konflikten mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG führt.</p>	
63; 68	Fledermäuse, Auswirkungen Kirche	<p>Im Kapitel II.2.2.4 der Begründung des B-Plans werde festgestellt, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Lebens- und Nahrungsräume der Fledermäuse nicht zu erwarten sei, da zum einen die Eingriffsflächen relativ gering seien und zum anderen ausreichende Strukturen im Plangebiet und in der Umgebung verblieben. Dadurch könne der Erhaltungszustand der lokalen Population der Arten gewahrt bleiben. Dieser Feststellung werde widersprochen. Vielmehr komme es durch die baulichen Eingriffe im Gutshof zu erheblichen Gefährdungen der Fledermauspopulationen. Dem Umweltbericht zugrunde liege der „Endbericht Untersuchung der Fledermausfauna“, erstellt i. A. des Büros Trautmann, 14.02.2011. Im gesamten Untersuchungsraum seien 55 (Untersuchungsgebiet 1) plus 9 (Untersuchungsgebiet 2) plus 15 (Untersuchungsgebiet 31) = insgesamt 69 Fledermausquartiere gefunden worden: <i>„Es konnten in dem relativ kleinen Gebiet entlang des Zehlendorfer Damms acht Fledermausarten mit Quartieren ermittelt werden... Damit ist dieses Gebiet als artenreich und mit bedeutender Relevanz für die regionale Fledermausfauna zu charakterisieren. Die Quartiere in den untersuchten Baum-</i></p>	<p>Die Fledermauskartierung wurde 2013 aktualisiert. Dabei wurden alle potenziellen Quartiersstrukturen einzeln überprüft sowie Gebäude und Ruinen auf einen möglichen Besatz hin untersucht. Weiterhin wurden das Flug- und Schwärmverhalten der Tiere in mehreren Begehungen beobachtet. Die aktualisierte Kartierung ergab, dass keines der vorhandenen und bekannten Quartiere in den Eingriffsflächen gegenwärtig besetzt ist und dort auch Winterquartiere gegenwärtig ausgeschlossen werden können.</p> <p>Das Plangebiet stellt nur einen kleinen Teil des Jagdgebiets für die gefundenen Fledermausarten dar, die Qualitäten und Strukturen werden durch die ausgewiesenen Planungen nicht beeinträchtigt. Der Machnower See, das Bäketal, der Mühlenteich und die verbindende Waldstrukturen mit der Dorfkirche und dem Gelände des alten Gutshofes sind nicht Gegenstand der Planung oder werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Dies gilt auch für die die Altbäume entlang des Zehlendorfer Damm.</p> <p>Damit bleibt das ökologische System in seiner Gesamtheit bewahrt. Wesentliche Eingriffe für die Fledermauspopulation</p>	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		<p><i>beständen und Ruinen sowie in benachbarten Gebäuden und Parkanlagen stellen zusammen mit dem Nahrungsumfeld ein wichtiges ökologisches Verbundsystem dar.“</i> Bei den Quartieren handele es sich sowohl um natürliche Strukturen, als auch um Spalten und Ritzen in Mauer- bzw. Ruinenstrukturen. Wichtige Quartiere fänden sich v. a. auch in den Ruinenhöhlungen am alten Herrenhaus sowie in der Kirche, welche ebenfalls wichtige Ganzjahres- und Kommunikationsquartiere beherbergten. Die Studie stelle fest, dass es sich im Plangebiet um ein sehr artenreiches Gebiet mit bedeutender Relevanz für die regionale Fledermausfauna handelt. Die Quartiere stellten zusammen mit dem Nahrungsumfeld ein wichtiges ökologisches Verbundsystem dar. Außerdem stellten die Altbäume entlang des Zehlendorfer Damms wichtige Leitstrukturen und Nahrungsgebiete mehrerer Arten dar. Vervollständigt würden die Nahrungshabitate durch die angrenzenden Wasserflächen des Machnower Sees, der Bäke und des Mühlenteiches sowie die benachbarten Waldstrukturen, wodurch sich ein ideales Jagdgebiet für das festgestellte breite Artenspektrum ergebe. In der Begründung zum B-Plan würden die Ergebnisse der Studie nur unzureichend berücksichtigt und gefolgert, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der Lebens- und Nahrungsräume der Fledermäuse zu erwarten sei. Dieser Einschätzung werde widersprochen. Vielmehr ließen die Ergebnisse der Studie den Schluss zu, dass das Gebiet eine hohe Relevanz für die Fledermauspopulationen habe und das ökologische System in seiner Gesamtheit bewahrt werden müsse. Der artenrechtlichen Einschätzung werde deshalb widersprochen. Nach Einschätzung der Stellungnehmenden würden Schädigungstatbestände gem. § 44 BNatSchG Abs. 1 und 2 vorliegen.</p> <p>Mit Sicherheit sei zu erwarten, dass der Kirchneubau die Flugrouten und Leitlinienstrukturen, sowie den Wechsel zwischen den Revieren behindern wird. Der Kirchneubau habe eine max. Höhe von 12 m. Die meisten Fledermausarten flögen jedoch in deutlich niedrigerer Höhe, häufig in einer Höhe zwischen 1 m und 5 m. Da der geplante Kirchbau genau im Zentrum zwischen den Quartieren liege, würde ein erhebliches Hindernis sowohl für den Wechsel zwischen den Quartieren als auch zu den Flugrouten entlang des Zehlendorfer Damms entstehen. Das gesamte Fledermausrevier werde durch den Bau gefährdet und die gesamten Populationen sei betroffen,</p>	<p>erfolgen nicht, unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse sind nicht zu erwarten. Die Höhe des geplanten Kirchenneubaus überragt nicht den jetzigen Baumbestand, eine wesentliche Beeinträchtigung der Flugbewegungen der Fledermäuse erfolgt dadurch nicht. Der Erhaltungszustand der lokalen Population der Arten kann daher gewahrt bleiben.</p>	

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		da Jagd- und Lebensräume erheblich beeinträchtigt werden.		
63	Fledermäuse, Ausweichquartiere	Der Einschätzung des B-Plans, dass der Eingriff nicht gravierend sei, da genügend „Ausweichquartiere“ in unmittelbarer Nähe bestünden, werde widersprochen. Es könnten nicht einfach Quartiere aus dem Revier herausgenommen werden, da davon auszugehen sei, dass Wechselwirkungen zwischen den Quartieren bestünden und diese gleichzeitig bzw. im Wechsel genutzt würden. Die Nutzungen der verschiedenen Quartiere und deren Wechselwirkungen sei in der Studie nicht untersucht worden. Der B-Plan übersehe erhebliche Gefahren für das gesamte ökologische System der Fledermauspopulationen.	Die aktualisierte Fledermauskartierung 2013 ergab, dass durch das Planvorhaben keine aktuell besetzten Quartiere betroffen sind. Es sind deshalb keine erheblichen Beeinträchtigungen der Fledermauspopulation zu erwarten.	N
63, 68	Fledermäuse, Lärm und Licht	Es käme zu Lärm- und vor allem Lichtbelastungen in der Bauphase und bei der späteren Nutzung des Kirchengebäudes, welche die Tiere empfindlich stören würden. In zahlreichen Studien werde auf die Licht- und Lärmempfindlichkeit der Fledermäuse hingewiesen. Auch das dem Umweltbericht zugrunde liegende Gutachten fordere, dass auf die Neuanlage von Beleuchtungsanlagen in der Nähe von Quartieren verzichtet werden sollte. Die Umsetzung dieser Anforderung sei bei der beabsichtigten Nutzung der Kirche und der Parkplätze völlig unrealistisch.	Die aktualisierte Fledermauskartierung von 2013 ergab, dass durch das Planvorhaben keine aktuell besetzten Quartiere betroffen sind. Weiterhin befindet sich der geplante Kirchenstandort in einem genutzten Bereich mit der alten Dorfkirche sowie an einer Hauptverkehrsstraße. Die durch die geplante Nutzung zu erwartenden Licht- und Lärmemissionen werden als nicht erheblich beeinträchtigend für die Fledermauspopulation eingeschätzt.	N
63	Fledermäuse, Verkehr	Es seien Beeinträchtigungen und Konflikte zwischen Straßen und Fledermäusen zu erwarten. Diese sind von Relevanz, da ähnliche Beeinträchtigungen durch die Baustelle, sowie aufgrund der Barrierewirkungen des Gebäudes, der Parkplätze und der Zufahrten zu erwarten seien. Bei den Fledermäusen ergebe sich durch das Bauwerk eine Beeinträchtigung ihres Lebensraumes. Gemäß Begründung zum B-Plan sollen die Fledermäuse auf die Quartiere am Zehlendorfer Damm ausweichen. Sofern diese angenommen würden, könne es grundsätzlich bei niedrigem Überflug der Straße zu Unfällen mit fahrenden Autos kommen.	Mit dem Zehlendorfer Damm besteht bereits eine Straßenfläche, die durch die Planungsausweisungen nicht verändert wird. Das Gebäude des Kirchenneubaus stellt keine Barriere dar, da es in seinen Dimensionen die des derzeit dort befindlichen Gehölzstreifens nicht erreichen wird. Parkplätze und Zufahrten weisen keine Barrierewirkung für Fledermäuse auf. Die aktualisierte Fledermauskartierung von 2013 zeigt auf, dass der Zehlendorfer Damm von Fledermäusen bereits als Flugstraße genutzt wird. Eine zusätzliche Gefährdung der Fledermausfauna durch den Kirchenneubau wird nicht erwartet.	N
63	Fledermäuse, Auswirkungen Kirche	Aufgrund der Beeinträchtigung der Fledermäuse durch angrenzende Bebauungen sei der Kirchbau auf den Grundstücken 180 und 181 zuvor abgelehnt worden. Nicht nachvollziehbar sei, warum bei gleichen Gegebenheiten nun der Bau erlaubt und die Beeinträchtigung in Kauf genommen	Die Möglichkeit eines Kirchenneubaus auf den Flurstücken 180 und 181 (Zehlendorfer Damm 200) wurde auf Bitten des MUGV zwar geprüft, war aber schon aus städtebaulichen Gründen nicht realistisch.	

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		werden sollen. Der Kirchbau im alten Gutshof sei aus denselben Gründen abzulehnen und hätte erhebliche artenschutzrechtliche Schäden in dem Gebiet zur Folge.		
9.1-9.3; 1; 55, 57, 63	Untersuchungsgebiet, Untersuchungen Avifauna	Es seien keine Gutachten zu Vögeln, Kriechtieren und Käfern erstellt worden. Diese müssten nachgereicht werden. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag beschränke sich auf den Untersuchungsraum nur auf die Flurstücks 48,49,51,52 und 181. Die Artenerfassung auf so kleinen Flächen innerhalb eines Bauplangebiets widerspreche den Arealansprüchen der behandelten Arten. So müssten nicht nur Annahmen und Vermutungen für das Vorkommen von Amphibien, Reptilien und Vögel in den genannten Flurstücken aufgeführt werden, sondern der potenzielle Lebensraum der betreffenden Arten in Betracht gezogen werden. Die sehr artenreiche Avifauna sei nur unzureichend erfasst. Zum Beispiel fehle in der Erfassung das allbekannte Vorkommen der Nachtigall an der Dorfkirche. Mehrere Paare von Nachtigallen seien auf dem Gutshofgelände in der letzten Zeit gehört worden, außerdem Kuckuck-Rufe. Hier sollte die Erfassung auf das gesamte B-Plan-Gebiet erweitert werden. Es sei übersehen worden, dass auch Haus- und Feldsperlinge im Gebiet brüteten. In der Nähe befänden sich Habitats von Habicht, Bussard, Nachtigall, Kuckuck, Gartenrotschwanz, Grünspecht, Eulen. Diese müssten, auch wenn nicht direkt auf dem Baufeld vorkommend, in ihrem angrenzenden Lebensraum berücksichtigt werden. Vorkommen geschützter Arten seien nochmals zu prüfen und die Gutachten zu aktualisieren und zu ergänzen.	Es wurden Fachgutachten zur Avifauna, zur Fledermausfauna, zu den Kriechtieren und Lurchen sowie zu xylobionten Käferarten erstellt. Sie werden als Anlagen zum Umweltbericht dokumentiert. Die Artenerfassung erfolgte für die betroffenen Artengruppen im Bereich der zu erwartenden Eingriffsflächen. Dabei wurden die Arealansprüche der erfassen Arten berücksichtigt und die potenziellen Lebensräume in den Ergebnissen der fachlichen Gutachten mit betrachtet. Der räumliche Umfang der Artenerfassung wurde von den Fachbehörden für Natur- und Artenschutz nicht bemängelt. Die Erfassung des gesamten Lebensraums einer Art ist nicht Gegenstand der Eingriffsregelung für einen Bebauungsplan. Die Kontrolle einer Teilfläche unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche ist Stand der Wissenschaft und wird als ausreichend erachtet.	N
1	Auswirkungen Vögel	Die Avifauna werde durch die Baumaßnahmen stark negativ beeinflusst.	Mögliche Beeinträchtigungen werden im Umweltbericht sowie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag thematisiert und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich festgesetzt. Bei der Umsetzung der Planung sind deshalb keine dauerhaft unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse zu erwarten, die der Vollzugsfähigkeit des Planes entgegenstehen könnten.	N
63; 2; 55	Untersuchungen Reptilien	Der Umweltbericht stelle fest, dass es keine besonderen Vorkommen an Reptilienarten auf dem Plangebiet gebe und eine Gefährdung von Amphibien oder Reptilien ausgeschlossen werden könne. Dem werde widersprochen. Das zugrunde lie-	Die für den Bebauungsplan durchgeführten faunistischen Untersuchungen entsprechen den Anforderungen des Landes Brandenburg. Während des Erfassungszeitraums konnten die genannten Arten nicht auf den Eingriffsflächen beobach-	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		<p>gende Gutachten halte das Vorkommen weiterer Reptilienarten im Bereich der Bäke-Niederung sowie angrenzender Flächen für möglich, diese seien von Anwohnern und Spaziergängern in den letzten Jahren dort auch gesehen worden. Vermutungsweise kämen weitere Reptilienarten im geplanten Baugebiet vor, insbesondere die geschützte Waldeidechse, die in der Nähe bereits 1992 kartiert worden sei. Der Gutshof stellte in seiner Struktur einen idealen Landlebensraum für Erdkröte, Grasfrosch, Blindschleiche und Ringelnatter dar, von weiteren Vorkommen dort sei auszugehen. Anwohner und Spaziergänger hätten Blindschleichen und Eidechsen mehrfach in den letzten 5 Jahren im Plangebiet gesichtet. Die Untersuchungen der Reptilienarten seien dahingehend zu erweitern und das Gutachten zu aktualisieren.</p> <p>Die vertieften faunistischen Untersuchungen müssten durch weitere Untersuchungen, unter anderem zu Reptilien und Amphibien ergänzt werden.</p>	<p>tet werden. Weitere dokumentierte Funde waren den Gutachtern zum Zeitpunkt der Begehungen nicht bekannt. Zur Vermeidung von Konflikten wird im Gutshofbereich eine ökologische Baubegleitung eingesetzt.</p> <p>Untersuchungen zu Reptilien und Amphibien sind bereits 2010 erfolgt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dokumentiert.</p>	
63	Auswirkungen auf geschützte Arten	<p>In Kapitel II.2.2.24 der Begründung des B-Planes werde festgestellt, dass aufgrund der relativ geringen Größe der Eingriffsflächen sowie dem Erhalt großer Teile der Biotopstrukturen davon auszugehen sei, dass ausreichend Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Umfeld zur Verfügung stünden und die ökologischen Funktionen der Lebensstätten daher für die Artengruppe Brutvögel, Reptilien, Amphibien gewahrt bleiben würden. Diesem Punkt werde widersprochen. Insgesamt werde es durch den stark zunehmenden Lärm und Verkehr zu einer Beeinträchtigung des Gebietes kommen. Im Plangebiet und dessen Umgebung seien durch Spaziergänger Rufe geschützter Vogelarten gehört worden. Insofern sei zu befürchten, dass es zu einer Beeinträchtigung der geschützten Arten komme.</p>	<p>Alle Eingriffsflächen liegen im Bereich bereits genutzter Flächen (Straßen, Wohn- und Erholungsgrundstücke etc.), es liegen somit Vorbelastungen an den Standorten vor. Wertvolle oder geschützte Biotope sind von den Vorhaben nicht betroffen. Die wesentlichen Strukturen des Landschafts- und Naturraums bleiben erhalten (Altbäume, Wald- und Wiesenflächen, Gewässer etc.). Deshalb kann eingeschätzt werden, dass die Beeinträchtigungen für die betroffenen Arten nicht erheblich sind.</p>	N
63	Auswirkungen auf geschützte Arten	<p>Die Auswirkungen von Straßen und Bauwerken auf die Tierwelt könnten vielfältig sein. So sei als Primärwirkung zuerst der durch den Neubau verursachte direkte Lebensraumverlust von für den Natur- und Artenschutz wertvollen Flächen zu nennen. Weiterhin könnten durch zukünftige akustische und visuelle Störungen (Lärmemissionen, Personen- und Fahrzeugbewegungen) empfindliche und gefährdete Tierarten aus dem Umfeld nachhaltig vertrieben werden. Sekundäreffekte auf die Fauna</p>	<p>Alle Eingriffsflächen liegen im Bereich bereits genutzter Flächen (Straßen, Wohn- und Erholungsgrundstücke etc.), es liegen somit Vorbelastungen an den Standorten vor. Wertvolle oder geschützte Biotope sind von den Vorhaben nicht betroffen. Die wesentlichen Strukturen des Landschafts- und Naturraums bleiben erhalten (Altbäume, Wald- und Wiesenflächen, Gewässer etc.). Die bau- und nutzungsbedingten Auswirkungen sind temporärer Art, Barriere- und Isolationswirkungen sind nicht zu erwarten, da nur punktuelle zusätz-</p>	

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		stellten die Aktivitäten auf der Baustelle und deren Lärmemission dar. Noch wesentlich vielfältiger seien die Dauereffekte der späteren Bebauung. Hierzu gehörten Randwirkungen des Bauwerkes und Auswirkungen des Verkehrs. Hierbei sei die Fauna besonders negativ betroffen durch Barriere- und Isolationswirkungen, durch Schadstoffbelastungen, erhöhten Lärmpegel, Verkehrstod, und durch Beunruhigungen, wie verschiedene Untersuchungen gezeigt haben. Neben dem geplanten Bauwerk stehe insbesondere die generelle Frage zu der zukünftigen Verkehrs- und Lärmbelastung. In dem Plangebiet seien durchaus gefährdete Tierarten bodenständig und biotopgebunden (z. B. Fledermausarten, Nachtigall, Habicht, Bussard, Kuckuck, Gartenrotschwanz, Grünspecht, Eulen u.a.).	lich bebaubare Flächen ausgewiesen sind. Die künftigen Verkehrs- und Lärmbelastungen sind nicht erheblich, da sie räumlich und zeitlich eingegrenzt sind. Deshalb kann eingeschätzt werden, dass die Beeinträchtigungen für die betroffenen Arten nicht erheblich sind.	
63	Auswirkungen auf geschützte Arten	Das Baufeld und die neuen Parkplatzflächen würden eine wesentliche Beeinträchtigung für die Tierwelt im LSG darstellen. In verschiedenen Studien sei gezeigt worden, dass die Barriere- und Isolationswirkung eines Bauwerkes (Straße) u. a. abhängig sei von der Breite, Verkehrsdichte und der Anlage der Trasse (Damm, Einschnitte etc.), der Straßenrandgestaltung und vom betroffenen Lebensraum (BERGMANN 1974; FUJILHAAS et al. 1989). Sogar verkehrsarme Straßen bis hin zu asphaltierten Feld- und Forstwegen könnten Isolationseffekte auf bestimmte Tierarten erzeugen, wie MADER et al. (1979a, b, 1981, 1988) am Beispiel von Arthropoden (Laufkäfer) und von Kleinsäugetern der Waldbiozönose zeigte. Diese Studien seien auch für die Baufläche am alten Gutshof relevant. Hinsichtlich der Avifauna bedeuteten die Erkenntnisse von STEIOF (1996), dass neben der Aufgabe oder Verlagerung von Revieren auch der Straßentod einen dauerhaften wichtigen Faktor darstelle.	Alle Eingriffsflächen liegen im Bereich bereits genutzter Flächen (Straßen, Wohn- und Erholungsgrundstücke etc.), es liegen somit Vorbelastungen an den Standorten vor. Wertvolle oder geschützte Biotope sind von den Vorhaben nicht betroffen. Die wesentlichen Strukturen des Landschafts- und Naturraums bleiben erhalten (Altbäume, Wald- und Wiesenflächen, Gewässer etc.). Die bau- und nutzungsbedingten Auswirkungen sind temporärer Art, Barriere- und Isolationswirkungen sind nicht zu erwarten, da nur punktuelle zusätzlich bebaubare Flächen ausgewiesen sind. Die künftigen Verkehrs- und Lärmbelastungen sind nicht erheblich, da sie räumlich und zeitlich eingegrenzt sind. Deshalb kann eingeschätzt werden, dass die Beeinträchtigungen für die betroffenen Arten nicht erheblich sind. Die Tierwelt des LSG wird nicht wesentlich beeinträchtigt.	
2; 20, 57	artenschutzrechtliche Hindernisse	Der Planung stünden unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegen. Durch das geplante Bauwerk würden die Natur und speziell die Lebensräume von an diesem Standort beheimateten Vögeln und Fledermäusen zerstört.	Aus der Artenerfassung der betroffenen Artengruppen im Bereich der zu erwartenden Eingriffsflächen ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die Planung zu Konflikten mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG führen wird, die nicht ggf. durch Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können. Ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote ist deshalb nicht zu erwarten. Somit stehen der Planung auch keine unüberwindlichen ar-	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			tenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.	
2, 45	veraltete Daten, unzureichende Gutachten	Die angeführten faunistischen Untersuchungen bezögen sich auf Untersuchungen aus dem Jahr 1998. Sie seien veraltet und müssten durch neue Untersuchungen ersetzt werden. Die im Entwurf als Belege angeführten Gutachten, z.B. zu den Fledermäusen, seien vielfach veraltet oder nicht vollständig. Dort müsste unbedingt aktualisiert werden.	Es wurden im Rahmen der Bestandsaufnahmen Fachgutachten zur Avifauna, zur Fledermausfauna, zu den Kriechtieren sowie zu xylobionten Käferarten erstellt. Die faunistischen Untersuchungen stammen aus den Jahren 2010 und 2013 und sind als Anlagen zum Umweltbericht dokumentiert. Der räumliche und inhaltliche Umfang der Artenerfassung wurde von den Fachbehörden für Natur- und Artenschutz nicht bemängelt.	N
44a; 52	Artenvielfalt	Das gesamte Gebiet sei von einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt geprägt. Besonders die Bereiche am Kleinmachnower See, die noch in einem naturbelassenen Zustand sind, böten hervorragende Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, die in urbanisierten Bereichen kaum noch vorkämen. Der Busch- und Baumbestand böte Sing- und Wasservögeln hervorragende Brutmöglichkeiten (Kleiber, Spechte, Zaunkönig, Rotkehlchen, Mandarinenten, Stockenten, Reiher und viele mehr).	Die Flächen am Kleinmachnower See werden, soweit sie sich im B-Plan-Gebiet befinden, in ihrem Bestand als Grün- oder Waldflächen gesichert.	V
<b>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>				
2	Schutzgut Boden	Durch die weitere Versiegelung durch den Kirchenneubau werde die Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erheblich beeinträchtigt.	Der geplante Kirchenneubau befindet sich auf dem Standort der ehemaligen Stallungen des Gutshofs, es entsteht keine Neuversiegelung durch den Kirchenneubau.	T B
63	Maßnahmen	Gegen viele der vorgeschlagenen Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen im B-Plan würden Bedenken geäußert, da sie für wenig realistisch und schwierig umsetzbar gehalten würden.	Die Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und Ersatz stellen gängige und durchführbare Maßnahmen dar.	T B
1, 2, 63	Geplante Pflanzungen	Die im Umweltbericht geforderten Ausgleichsmaßnahmen seien nicht umsetzbar. Die Ersatzpflanzungen für die versiegelte Parkfläche im Wald bzw. auf Flächen, auf denen bereits Primärwald aufwachse, vorzunehmen (Flurstücke 190,192, 193, 221), beweise, dass es keine für den Ausgleich geeignete Flächen in Eingriffsnähe gebe. Der Platz auf den Flurstücken 190,192, 193 und 221 reiche für die angestrebten Ersatzpflanzungen nicht aus, zum einen seien dort bereits Bäume vorhanden und zum anderen müsse über dem Klärwerksableiter ein 9,5 Meter breiter Streifen von Bäumen freigehalten werden.	Dem Einwand wird gefolgt. Als Flächen für Ausgleichspflanzungen für Bodenversiegelungen werden die Baugrundstücke, die öffentlichen und privaten Grünflächen und die Gemeinbedarfsfläche „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Die Ersatzpflanzungen für Baumfällungen sind, sofern nicht im Geltungsbereich möglich, außerhalb des Plangebiets zu realisieren.	T B

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		Die Maßnahmen seien nicht sinnvoll und wertlos, da es sich bei den Flurstücken bereits um Waldgebiet handele und dieses durch die Maßnahmen nicht aufgewertet würde. Eher käme es durch eine zu enge Bepflanzung zu einer Abwertung. Es müssten Flächen nachgewiesen werden, die eine biologische Auswertung im Sinne eines Ausgleichs bringen.		
20, 57	Eingriff nicht ausgleichbar	Die im Augenblick geplante Bebauung des Landschaftsschutzgebietes stelle einen unzulässigen Eingriff in die Natur dar, eine Kompensation dieses Eingriffs durch etwaige Ausgleichsmaßnahmen sei nicht erkennbar.	Für die im LSG gelegenen neuen Gemeinbedarfsflächen erfolgt eine Ausgliederung, so dass es keinen Normenkonflikt geben wird. Außerdem wird ein Teil der bereits bebauten Grundstücks im Zuge einer Grenzkorrektur aus dem LSG ausgegliedert. Eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet stellt einen Verwaltungsvorgang dar, der vom MUGV durchgeführt wird. Dieser stellt noch keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden für Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, über den Bebauungsplan ausgewiesen.	N
22	Ausgleich erfolgt	Das Bauvorhaben der Kirchengemeinde werde zwar mit gewissen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sein. Diese könnten jedoch ausgeglichen werden. Soweit dem Stellungnehmenden bekannt sei, habe die Kirchengemeinde ihre Verpflichtung, Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, mehrfach bekräftigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K
39, 53; 62, 67	Ausgleich, Defizit	In einer der wenigen grüne Idyllen, die Kleinmachnow noch besitze, würden zwangsweise durch diesen Bau größere Umweltschäden entstehen: Versiegelung der Grünfläche durch Zufahrten, Wege und Parkflächen, Lärm- und Abgasbelastung durch verstärkten Autoverkehr, und das alles im Bäketal. Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen würden keinesfalls ausreichen. Die Kirchengemeinde habe sich der Bewahrung der Schöpfung verpflichtet, plane aber einschneidende Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden könnten	Die zu erwartenden Umweltschäden werden über die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Diese werden als ausreichend erachtet.	N?
47	Ausgleich erfolgt	Die Ev. Kirchengemeinde bedauere, dass für ihr neues Haus Bäume, im wesentlichen Robinien und Spitzahorn, gefällt werden müssten. Selbstverständlich würde sie allen geforderten	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		Ausgleichsmaßnahmen, auch im Hinblick auf die Fledermauspopulation und den Artenschutz insgesamt nachkommen, soweit sie das Neubauvorhaben betreffen.		
1, 2, 57, 63, 68	Ausgleich Baumfällungen	Für das Bauvorhaben im alten Gutshof müssten ca. 75 Bäume auf dem Baufeld gefällt werden. Ersatzmaßnahmen für diese Bäume blieben im B-Plan völlig unberücksichtigt. Es fehlten genaue Angaben, wie und wo der Ausgleich für die zu fällenden Bäume erfolgen sollte. Da diese Bäume der Baumschutzsatzung von Kleinmachnow unterlägen, müssten jedoch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet umgesetzt werden, wofür jedoch im Plangebiet keinerlei Flächen vorhanden seien.	Dem Einwand wird gefolgt. Die gemäß kommunaler Gehölzschutzsatzung zu fordernden Ersatzpflanzungen für Fällungen sind auf Standorten nach folgender Gewichtung möglich: - auf dem betroffenen Grundstück, - im Geltungsbereich des Bebauungsplans, - innerhalb der Gemarkung Kleinmachnow, - außerhalb, über die Flächenagentur Brandenburg oder über den Landesbetrieb Forst.	T B
28	Ausgleich Baumfällungen	Die Anzahl von zu fällenden Bäumen sei durch Ersatzpflanzungen gemäß Festsetzung 22.3 wieder zu erreichen.	Die Kompensation von zu fällenden Bäumen erfolgt nach der kommunalen Gehölzschutzsatzung. Der Umfang der Ersatzpflanzungen richtet sich nach dem Stammumfang (in der Regel je angefangene 15 cm Stammumfang ein Ersatzbaum), so dass die Anzahl der Ersatzpflanzungen die Anzahl der gefällten Bäume meist deutlich übersteigt.	V
63	Externer Ausgleich	Die Ersatzmaßnahmen für die Waldumwandlung in öffentliche Grünfläche erfolgten nicht auf dem Gebiet von Kleinmachnow. Die Kosten trage die Gemeinde, der Nutzen entstünde woanders und käme nicht der Gemeinde zu gute.	Da innerhalb der Gemeinde Kleinmachnow keine Flächen für Ersatzaufforstungen bei Waldumwandlung mehr vorhanden sind, haben diese Maßnahmen außerhalb der Gemarkung zu erfolgen.	N
55	Pflanzenliste	Die Ersatzpflanzungen sollen nur mit einheimischen Arten durchgeführt werden. Dabei werde auf eine Pflanzenliste verwiesen, die jedoch auch nicht heimische Arten enthalte.	Die Pflanzenliste enthält fast ausschließlich heimische Arten gemäß der Liste "Einheimische Baum- und Straucharten" des MLUR von 2003.	N
63	Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahme VM1	Den Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen VM1 [Sicherung der Wohn- und Erholungsfunktionen im Gebiet ...] stünde die Ausgliederung von 1.500 m <sup>2</sup> für den Kirchenbau entgegen.	Die auszugliedernden Flächen für den Kircheneubau befinden sich am Zehlendorfer Damm. Es sind weder der Machnower See sowie dessen Uferzone noch wertvolle Waldflächen betroffen. Die auszugliedernden Flächen sind durch bauliche Nutzungen vorgeprägt und stellen nur einen geringen Teil des LSG dar. Sie weisen keinen besonders hohen Erholungswert auf. Die Ausgliederung hat außerdem keine Auswirkungen auf die Wohnfunktionen im Gebiet.	N
63	VF1	Die Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen VF1 [Erhaltung von fast allen nach LWaldG geschützten Waldflächen] sei nicht zutreffend. Entwertung durch geplante Ersatzpflan-	Von den Ausweisungen sind nur in geringem Umfang Waldflächen nach LWaldG betroffen. Lediglich die rückwärtige Fläche auf dem Grundstück Zehlendorfer Damm 200 und ei-	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		zungen.	ne kleine Fläche im Uferbereich des Machnower Sees – weniger als 5 % des Waldbestandes im Gebiet - werden nicht als Wald gesichert, sondern als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Dem Einwand hinsichtlich der bewaldeten Flurstücke, die in einem ersten Entwurf für Ersatzpflanzungen genutzt werden sollten, wird gefolgt. Die Flurstücke 190, 192, 193 und 221 werden nicht mehr für Ersatzpflanzungen vorgesehen.	T, B
63	VF2	Zur Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahme VF2 [Erhaltung und Sicherung der geschützten Biotopflächen und Alleen]: Die Allee am Zehlendorfer Damm werde durch das Vorhaben und die Anlage der Parkplätze zerstört, da die Parkplätze im Wurzelbereich der Bäume lägen und die Bäume stark schädigen würden. Verstoß gegen § 31 BbgNatSchG.	Die Festsetzung von Parkplätzen im Bereich des Zehlendorfer Damms ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Der Bebauungsplan setzt die zum Zehlendorfer Damm gehörigen Flurstücke insgesamt als Straßenverkehrsfläche fest. Deren Einteilung z. B. in Fahrbahn, Bürgersteig, Radweg, Pflanzstreifen und Parkstreifen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um grundsätzlich die in der Stellplatzvariante 2.1 vorgesehenen Stellplätze am Zehlendorfer Damm unterbringen zu können. Im Zuge der konkreten Planung für diese Stellplätze wird selbstverständlich der gesetzliche Schutz der Allee im Zehlendorfer Damm zu beachten sein. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält bereits Hinweise auf diese Beachtungspflichten. Weiterhin gilt bei Baumaßnahmen der gesetzlich geregelte Baumschutz (Vermeidungsmaßnahme VF6: Schutz des Baumbestands nach RAS-LP 4 und DIN 18920).	K
63	VF3	Zur Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahme VF3 [Erhaltung und Sicherung der markanten Solitärbäume]: Solitärbäume auf Parkflächen im Gutshof würden durch die Anlage der Parkplätze im Wurzelbereich geschädigt. Auch bei Verwendung des geplanten Rasenschotters / wassergebundene Decke seien Mindestauskofferungen erforderlich.	Bei Baumaßnahmen ist grundsätzlich der gesetzlich geregelte Baumschutz zu beachten (Vermeidungsmaßnahme VF6: Schutz des Baumbestands nach RAS-LP 4 und DIN 18920). Der Bebauungsplan enthält im Übrigen noch keine detaillierten Festlegungen zur Ausführung der Stellplätze.	N
63	VF6	Zur Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahme VF6 [Möglichst umfangreicher Erhaltung des Baumbestands bei Baumaßnahmen ...]: Es sei nicht klar, welcher Baumbestand geschützt werden solle. Für die Baumaßnahme würden ca. 75 Bäume gefällt. Während der Bauphase würden die alten Bäume im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich geschädigt. Insbesondere erscheine	Der Schutz des Baumbestands betrifft die nicht vom Bauvorhaben betroffenen Gehölze, insbesondere den zu erhaltende Altbaumbestand. Für zu fällende Bäume werden auf Grundlage der kommunalen Gehölzschutzsatzung Ersatzpflanzungen festgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz des Ahorns, der im Bebauungsplan mit Erhaltungsbindung versehen ist, ist	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		der alte Ahorn im Gutshof durch den Neubau gefährdet. Schutzmaßnahme in Form der unterirdischen Geländegrenze von 15 m gegenüber der oberirdischen Grenze von 20 m scheinbar unrealistisch in der Umsetzung.	anspruchsvoll, aber technisch möglich.	
63	VF7	zur Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahme VF7 [Vor Beginn von Baumaßnahmen sind Bäume, Gebäude und Ruinen von fachkundigen Experten (Fachbiologen) ... zu untersuchen ...]: Es werden Ergänzungen des Fledermausgutachtens bez. Winterquartiere und Wochenstuben sowie ein neues Vogelgutachten gefordert.	Das Fledermausgutachten wurde 2013 ergänzt und aktualisiert, das Vogelgutachten ist noch aktuell. Je nach Zeitpunkt der tatsächlichen Bebauung werden die in den Gutachten festgestellten Qualitäten und Vorkommen am Standort durch Gutachter erneut geprüft. Diese Vorgehensweise ist fachlich ausreichend, um dem Artenschutz zu genügen.	N
63	VF8	zur Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahme VF8 [Zur Vermeidung der Störung oder Tötung von Brutvögeln und sonstiger Individuen sind Bau- und Fällarbeiten ... zwischen Oktober u. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen ...]: Baumaßnahmen dürften keinesfalls ohne genaue Prüfung und Gutachten zu Wochenstuben und Brutplätzen der Vögel begonnen werden. Sonst liege ein Verstoß gegen § 19 Abs. 1 BNatSchG (Gefährdung geschützter Arten) vor.	Die vorgesehenen artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen für die Avifauna und die Fledermausfauna gewährleisten, dass den Forderungen nachgekommen wird. Im parallel mit der ev. Kirchengemeinde ausgehandelten Städtebaulichen Vertrag sind entsprechende Vorgaben enthalten. Der Abschluss des Vertrages erfolgt im zeitlichen Zusammenhang mit der Beschlussfassung über den Bebauungsplan.	V
63	VF9	zur Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahme VF9 [Einsatz einer ökologisch / naturschutzfachlichen Baubegleitung bei Bau-, Rodungs- und Abrissarbeiten. ...]: Maßnahmen würden abgelehnt, da das Bauvorhaben abgelehnt würde. Baubegleitung müsse ggf. dokumentiert werden, Firmen müssten durch Verträge gebunden werden.	In den Hinweisen zum Artenschutz ist bereits die Pflicht zur Dokumentation enthalten. Dass Fachfirmen vertraglich gebunden werden, ist selbstverständlich. Im parallel mit der ev. Kirchengemeinde ausgehandelten Städtebaulichen Vertrag sind entsprechende Vorgaben enthalten.	N
63	VF10	zur Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahme VF10 [Innerhalb der Baugebiete wird je angefangene 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum ... mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm gepflanzt und erhalten. ...]: Maßnahme sei wirkungslos, da sie auf bereits bewaldete und sogar als Waldflächen klassifizierte Grundstücke umgesetzt werden soll. Dadurch komme es eher zu einer Entwertung als einer Aufwertung der genannten Flächen.	Die Festsetzung betrifft die Baugrundstücke in den Baugebieten. Diese weisen ausreichend Platz für Baumpflanzungen auf. Waldflächen sind davon nicht betroffen. Eine naturschutzfachliche Entwertung von Flächen durch standortgerechte Bepflanzung wird nicht gesehen.	N
63	VB1	zur Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahme VB1 [Begrenzung der Baustelleneinrichtung auf den Bereich der Bauvorhaben. ...]: Guter Vorsatz, aber nicht umsetzbar, da Zuwege viel zu	Aufgrund der vorhandenen Enge der Bauflächen im Gutshof sowie zur Sicherung des angrenzenden Landschaftsraums ist die Maßnahme möglichst umfänglich umzusetzen. Im parallel mit der ev. Kirchengemeinde ausgehandelten Städtebaulichen	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		schmal. Das umgrenzende Gebiet werde in Mitleidenschaft gezogen. Es seien zudem kaum Flächen für die Lagerung von Baumaterial vorhanden. Anlage der Parkplätze im Gutshof werde die anschließenden Flächen beeinträchtigen.	chen Vertrag sind entsprechende bereits Vorgaben enthalten. Gegebenenfalls sind Lagerflächen außerhalb des Gelungsbereichs auf vorbelasteten Flächen einzurichten.	
63	VB2 / VW1	zu den Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahme VB2 und VW1 [Sicherung der Grünflächen vor Bebauung bzw. Erhaltung und Schutz der Gewässer ...]: Dies sei nur eine Zielsetzung, scheine unrealistisch in der Umsetzung, insbesondere bezüglich der als Ersatzparkplätze ausgewiesenen Flächen. Zudem würden am Ufer des Machnower Sees die Grundstücke nur zur Hälfte von einer weiteren Bebauung freigehalten, hieraus ergebe sich der Schluss, dass die Bebauung der landseitigen Hälften durchaus angedacht werde! Um dies zu vermeiden, müssten die Grenzen für die Bebauung bis zur Allee am Forsthaus und Zehlendorfer Damm hochgesetzt werden.	Die zusätzlich mögliche Bebauung im Bereich der Ufergrundstücke ist nur minimal und betrifft ausschließlich die festgesetzten Baugebiete. Die Freihaltung des größten Teils der Uferzonen wird durch die Ausweisung von Wald und öffentlichen Grünflächen sowie die noch darüber hinausgehende Festsetzung als „von Bebauung freizuhalten Fläche“ gesichert. Die Fläche für die Bedarfsstellplätze im Gutshofbereich ist ebenfalls als Grünfläche festgesetzt. Es sind deshalb Ausführungen möglich, die mit dieser Festsetzung vereinbar sind.	N
63	VK1	zur Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahme VK1 [Weitgehende Erhaltung und Sicherung des Gehölzbestands ...]: Durch Fällung erheblicher Baumbestände und Versiegelung von Flächen werde das Mikroklima auf dem Gutshof und in seiner näheren Umgebung negativ beeinflusst.	Mit der Umsetzung der Planungen für den Gutshof wird eine geringfügige Verschlechterung des Mikroklimas verbunden sein. Da jedoch die klimatisch wertvollen Strukturen im Umfeld (Wald- und Gehölzflächen der Parforceheide, Grün- und Gartenland, Wiesen und Gewässer sowie Altbäume) vom Vorhaben nicht betroffen sind, weiterhin Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Bäume vorgesehen sind, wird dieser Eingriff als nicht erheblich eingeschätzt. Eine zusätzliche Versiegelung von Flächen im Bereich des ehem. Gutshofs erfolgt nicht, da die Flächen bereits durch die Fundamente der historischen Bebauung versiegelt sind.	N
63	VK2	zur Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahme VK2 [Erhaltung des Waldbestands ...]: Dies sei gerade nicht zutreffend für Baufeld im Gutshof.	Das Baufeld im Gutshof überdeckt keine Waldfläche nach Landeswaldgesetz.	N
63	VK3	zur Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahme VK3 [Mit Ausnahme der Baumaßnahmen nur geringfügig zusätzlicher Verkehr ...]: Dies sei völlig unrealistisch und nicht zutreffend. Mit erheblichem Verkehrsaufkommen und Parksuchverkehr in dem Gebiet müsse gerechnet werden. Damit einhergehend stiegen Lärm- und Abgasbelastung erheblich.	Von einer erheblichen Zunahme des Verkehrsaufkommens ist nicht auszugehen: Der zu erwartende Nutzungsverkehr wird nicht dauerhaft und nur veranstaltungsbezogen erfolgen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist daher temporär. Die Flächen für den Gemeinbedarf liegen direkt am Zehlendorfer Damm, einer Hauptverkehrsstraße. Das durch die neuen Nutzungen verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen wird in der Regel so gering sein, dass es problemlos bewältigt	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			werden kann, da die Straße als Landesstraße den nötigen Ausbaustandard besitzt. Lediglich bei den gelegentlich stattfindenden größeren Veranstaltungen, muss von einer zeitweise spürbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens ausgegangen werden. Gravierend beeinträchtigende Auswirkungen sind aber auch dann nicht zu befürchten, da im Zuge des Bauvorhabens zusätzliche Stellplätze angelegt werden.	
63	VL3	zur Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen VL3 [Berücksichtigung der denkmalschützerischen und historischen Belange ...]: Denkmalschutzbezogene und historische Belange würden nicht ausreichend berücksichtigt. Die historische Kubatur der Gutshofanlage werde überbaut und unwiederbringlich zerstört. Die Ausweisung der Baugrenzen gehe über die historischen Flächen hinaus in das LSG: Baugrenze für Kirchbau um 5 m, für Parkplätze um mind. 1 m	Diese Festsetzungen erfolgten in Abstimmung mit den Denkmalbehörden. Grundsätzliche Bedenken gegen den Bebauungsplan und die Festsetzungen für den ehemaligen Gutshof wurden von Seiten der Denkmalbehörden nicht erhoben. Das Landschaftsschutzgebiet wird von den Ausweisungen nicht betroffen sein, da eine Ausgliederung beantragt wurde.	N
63	VL4	zur Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahme VL4 [Verminderung von Beeinträchtigungen in den Flächen für den Gemeinbedarf ...]: Die Kubatur des Gutshofes gehe verloren. Die Grundfläche des Neubaus sei doppelt so groß wie diejenige der alten Dorfkirche; der Neubau werde den Platz dominieren.	Zielstellung des Bebauungsplans ist es, eine Revitalisierung des Alten Dorfes als historische Keimzelle Kleinmachnows zu ermöglichen. Von dem ehemaligen Gebäudebestand auf dem Gutshofgelände sind im Wesentlichen nur noch die Fundamente erhalten. Die Kubaturen der ehemaligen Bebauung soll dabei soweit wie möglich aufgegriffen werden. Es ist allerdings erforderlich, in gewissen Grenzen von den historischen Kubaturen abzuweichen, damit eine zeitgemäße Nutzung und wirtschaftlich tragfähige Lösungen möglich sind. So werden etwa heute an diesem Standort weder Stall- noch Scheunengebäude benötigt. Es ist deshalb ein Kompromiss zu finden zwischen den Anforderungen an eine zeitgemäße Nutzung und der Zielstellung, möglichst viele raumbildende Elemente der historischen Bebauung aufzugreifen. Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Bauhöhe werden der jetzige Baumbestand sowie die alte Dorfkirche nicht übertagt. Die neue Gemeindekirche wird zwar den Gutshof dominieren, dies jedoch, weil die übrigen Gebäude (Herrenhaus, alte Hakeburg) derzeit nicht errichtet bzw. neugebaut werden.	
63	VL5	zur Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahme VL5 [... Stellplätze ... "Neue Gemeindekirche" mit Mauern bzw. Hecken ... eingefasst]: Hierdurch entstünden erhebliche Verkehrsgefährdungen auf-	Die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Einfriedungen sind so herzustellen, dass die erforderlichen Sichtdreiecke freigehalten bleiben und damit die Verkehrssicherheit für die Nutzer der Stellplatzanlage und für die Verkehrsteilnehmer auf	V

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		grund der Uneinsehbarkeit der Einfahrt zum Zehlendorfer Damm, Verkehrsbehinderungen seien zu erwarten.	dem Zehlendorfer Damm gewährleistet bleibt. Dies ist entsprechend textlich festgesetzt.	
1, 2	CEF-Maßnahmen	Für die Fledermäuse und Vögel würden Ersatzmaßnahmen mit dauerhafter Betreuung der Nistkästen gefordert, deren praktische Umsetzung jedoch nicht realistisch sei und nicht sichergestellt werden könne. Es seien keine Spezialisten für diese Aufgaben vorhanden, welche die dauerhafte Pflege und Aufrechterhaltung der Kästen übernehmen könnten. Zudem müsste der Verursacher oder die Gemeinde Kleinmachnow die Verantwortung für die dauerhafte Pflege tragen, was rechtlich abzusichern sei. Hier könnten nur langfristige Verträge der Forderung gerecht werden. Diese seien vorzulegen bevor der B-Plan beschlossen wird.	Der Einwand ist unbegründet. Im parallel mit der ev. Kirchengemeinde ausgehandelten Städtebaulichen Vertrag sind entsprechende Vorgaben enthalten. Der Abschluss des Vertrages erfolgt im zeitlichen Zusammenhang mit der Beschlussfassung über den Bebauungsplan. Experten, die die Betreuung der Nistkästen übernehmen können, sind vorhanden.	N, V
45, 63	CEF-Maßnahmen	Die für die Fledermäuse und Vögel vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen und langzeitige fachliche Betreuung seien praktisch nur unvollkommen umzusetzen und finanziell kaum zu bezahlen. Auch in dem Punkt müsste unbedingt nachgearbeitet werden.	Die praktische Umsetzung und die finanzielle Absicherung der Ersatzmaßnahmen sind in ihrer Form und in ihrem Umfang realistisch und durchführbar. Im parallel mit der ev. Kirchengemeinde ausgehandelten Städtebaulichen Vertrag sind entsprechende Vorgaben enthalten.	N
63	CEF-Maßnahmen	Gemäß Begründung zum B-Plan soll eine Anbringung von 10 Halbhöhlenkästen und 10 Höhlenbrüterkästen für bedrohte Avifauna, sowie von 4 Fledermauskästen erfolgen. Diese Maßnahmen seien völlig unzureichend.	Es ist nicht richtig, dass nur 4 Fledermauskästen vorgesehen sind. Tatsächlich sind insgesamt 40 Fledermauskästen vorgesehen. Vor dem Hintergrund, dass in der aktuellen Fledermauskartierung keine aktuell besetzten Quartiere erfasst wurden, ist dies in jedem Fall ausreichend. Die CEF-Maßnahmen für die Avifauna entsprechen den gängigen Regelungen des Artenschutzes.	N
63	CEF-Maßnahmen	Selbst wenn sich langfristige Verträge zur Betreuung der Kästen schließen ließen, sei es fraglich, wie die Maßnahme nach einem Auslaufen der Verträge fortgesetzt werden solle.	Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitlich begrenzt, da sie nicht endlos durchführbar sind. Dies entspricht den gängigen Regelungen des Artenschutzes.	N
63	CEF-Maßnahmen	Zahlreiche bedrohte Arten würden Ersatzkästen als Nist- oder Brutstätte nicht oder so gut wie nie annehmen (Nachtigall, Rotkehlchen, Fransenfledermaus, Bechsteinfledermaus u. a.).	Eine Besetzung der Ersatzquartiere kann generell nicht gewährleistet werden. Die Maßnahmen stellen ein Angebot für die betroffenen Artengruppen dar. Für die Fledermäuse ist darüber hinaus die Aufwertung von Quartiersstrukturen vorgesehen, um möglichst viele Arten zu berücksichtigen.	N
63	CEF-Maßnahmen Fledermäuse	Zu der vorgeschlagenen Aufhängung von Fledermauskästen als Ausgleichsmaßnahme werde zudem eingewandt, dass dies keine adäquate Ersatzmaßnahme für die Zerstörung ein-	In der aktuellen Fledermauskartierung wurden keine aktuell besetzten Quartiere festgestellt. Das Aufhängen von Fledermauskästen ist deshalb vor allem eine Maßnahme, die das	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		zelner Quartiere und die Gefährdung des gesamten Reviers darstelle. „Das Aufhängen von Fledermauskästen ist kein vollwertiger Ersatz für natürliche Baumhöhlen. Ein Ziel des Fledermausschutzes im Wald ist der Erhalt von Höhlenbäumen in einer naturnahen Waldstruktur! ... Fledermauskästen sind eine Hilfe, mit der Engpässe der Quartierinfrastruktur überbrückt werden können und ein Einblick in den Bestand gewonnen werden kann“ (vgl. <a href="http://www.fledermausschutz-suedhessen.de">http://www.fledermausschutz-suedhessen.de</a> ).	Quartierspotenzial und die Qualitäten des Gebiets als Jagdrevier erhalten und aufwerten soll. Darüber hinaus sollen weitere Qualifizierungsmaßnahmen in der alten Dorfkirche erfolgen. Damit werden adäquate Maßnahmen für die im Gebiet vorgefundenen Fledermausarten getroffen.	
<b>Standort neue ev. Gemeindekirche, Alternativen u. Alternativenprüfung</b>				
3, 44a, 44f, 45, 63; 39 44f;	Alternativenprüfung	Der Standort für das Gemeindezentrum sei offensichtlich gewählt worden, ohne die möglichen Varianten umfassend und ausreichend objektiv zu untersuchen. Argumente für alternative Standorte seien bei der Standortfestlegung für den Kircheneubau nicht ausreichend gewürdigt worden. Appell an alle Beteiligten des Verfahrens, alternative Standorte nochmals sorgfältig zu prüfen und ggf. auch weitere, optimalere Standorte in die Standortwahl einzubeziehen. Es gebe noch genügend andere geeignete Flächen in Kleinmachnow. Bitte an den Bürgermeister, sich dafür einzusetzen, die Kirche nicht an dieser Stelle zu bauen. Die vom Kirchenvorstand abgelehnten Standorte Jägerstieg und Adolf-Grimme-Ring seien ökologisch nachhaltiger, umweltschonender und wesentlich besser erreichbar, insbesondere für Kinder, Jugendliche und ältere Menschen.	Schon in einem frühen Stadium der Bauleitplanung waren mögliche alternative Varianten zur Realisierung einer ev. Gemeindekirche untersucht worden. Nachdem der zunächst gewählte Standort im Alten Dorf – Flur 13, Flst. 52, westlich der alten Dorfkirche – Anfang 2012 keine Zustimmung bei den Naturschutzbehörden gefunden hatte und jetzt als „Wald“ erhalten und festgesetzt wird, gab die Kirchengemeinde eine vergleichende Standortuntersuchung in Auftrag, mit der erneut nach einem geeigneten Grundstück gesucht werden sollte. Diese Untersuchung wurde mehrfach auch mit Mitgliedern der Gemeindevertretung Kleinmachnow diskutiert. Es kristallisierte sich bald heraus, dass von den verschiedenen denkbaren Standorten tatsächlich nur zwei für eine neue ev. Gemeindekirche sowohl geeignet als auch verfügbar sind. Ergebnis war, dass die ev. Kirchengemeinde keine tatsächlich nutzbaren und ihr angebotenen Alternativstandorte hat. Sie trat daher auf Grund fehlender anderer Möglichkeiten mit der Bitte an die Gemeinde heran, am Standort „Altes Dorf“ Planungsrecht für den rasch steigenden kirchlichen Bedarf zu schaffen. Es besteht keine Veranlassung, die in dieser Standortuntersuchung berücksichtigten kirchlichen Belange und Erfordernisse, die zugrunde gelegten Bedarfe, die gewählten Prämissen und vorgenommenen Bewertungen anzuzweifeln. Gemäß herrschender Rechtsauffassung ist es nur erforderlich, die Standortwahl der Kirchengemeinde zu hinterfragen, wenn ein Standort offensichtlich nicht geeignet ist und zwingende öffentliche oder private Belange entgegenstehen. Dies ist aber an dem gewählten Standort nicht der Fall.	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
46	Alternative Jägerstieg	Die Diskussion, ob das Alte Dorf der einzige Weg zum neuen und notwendigen Gemeindezentrum sei, beschäftige und belaste die beteiligten Entscheidungsträger unaufhörlich. Der Gemeindegemeinderat habe sich dazu entschlossen auf die Verwirklichung des neuen Gemeindezentrums im Alten Dorf hinzuwirken. In diesem Falle würden Flächen langfristig versiegelt, das LSG solle zu Gunsten des Bauvorhabens verkleinert werden, der Gemeinde entstünden hohe Kosten in Bezug auf Verkehrsführung, Parkplatzbau etc. Das alles wäre gut investiertes Geld, wenn nicht der Zweifel bliebe, dass die Aufstehungskirche als bestehendes und gewachsenes Gemeindezentrum in Einheit mit dem Kindergarten nicht doch die nachhaltigere Lösung wäre. Investitionen in Ausbau und Sanierung seien unbestritten nötig. Die Parkplatzsituation sei eine Herausforderung, aber nicht unlösbar. Hierfür gebe es fachkundige Vorplanungen. Frage, ob diese Variante ausreichend untersucht, diskutiert und in Betracht gezogen worden sei? Der Stellungnehmende habe Zweifel und möchte es nicht verpassen, diesen Punkt noch einmal in die Debatte zu bringen, auch wenn es irrelevant für die Änderung des Bebauungsplanes sei.	Die ev. Kirchengemeinde hat sich umfassend der Suche nach einem Standort für die neue ev. Gemeindekirche gewidmet und im Frühjahr 2012 in einer vergleichenden Standortuntersuchung insgesamt 12 über die gesamte Gemarkung verteilte Alternativen untersucht und bewertet. Dabei wurden auch zwei Alternativen am bestehenden Standort Jägerstieg – Anbau bzw. Neubau – betrachtet. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde von der ev. Kirchengemeinde eine Entscheidung zugunsten des gewählten Standorts im „alten Dorf“ getroffen. Diese Standortwahl muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht grundsätzlich hinterfragt werden. Gemäß herrschender Rechtsauffassung ist es nur erforderlich, die Standortwahl der Kirchengemeinde zu hinterfragen, wenn ein Standort offensichtlich nicht geeignet ist und zwingende öffentliche oder private Belange entgegenstehen. Dies ist aber an dem gewählten Standort nicht der Fall. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind außerdem lediglich Standorte innerhalb des Plangebietes, also innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, ggf. als Alternativen in Betracht zu ziehen. Eine Prüfung der Standortalternativen außerhalb des Plangebietes, wie beispielsweise am Jägerstieg, ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt.	N
24; 31.1-31.8; 3, 6.1-6.13, 7.1-7.21, 9.1-9.3, 13, 14, 17, 18, 31.1-31.8, 35, 41.1,41.2, 44f, 45, 55, 60, 70, 71; 51; 62, 67	Alternative Bauhof / Jägerstieg	Die ev. Kirche besitze ein Anwesen am Jägerstieg. Frage, warum sie sich so penetrant sträube, dort zu investieren. Für einen Neubau käme allenfalls ein Ort in der Nähe des vorhandenen Gemeindegebäudes am Jägerstieg in Frage. Der nachvollziehbare Bedarf eines Neubaus für die ev. Kirchengemeinde brauche eine Lösung ohne Verlust von Naturflächen. Da der Bauhof der Gemeinde voraussichtlich in absehbarer Zeit das Gelände räumen werde, wären beispielsweise die seitens des Kirchenbeirates aufgebrachten Vorschläge für eine Entwicklung des jetzigen Standorts am Jägerstieg – der deutlich naturverträglichere Ausbau des bestehenden Gemeindezentrums am Jägerstieg oder ein Neubau anstelle des Bauhofs – möglich und die sinnvollste Variante. Dann wäre die Kirche mitten im Dorf - Kleinmachnow habe sich im 20. Jahrhundert einseitig nach Berlin hin entwickelt, deshalb auch die „Neukleinmachnower Kirche“ folgerichtig am Jägerstieg – mit einer guten Verkehrsanbindung für jedes	Der im Rahmen der Standortuntersuchung umfassend betrachtete und neben dem „Alten Dorf“ noch geeignete und verfügbare Standort, das bereits für kirchliche Zwecke genutzte Grundstück „Jägerstieg 2“, steht ebenfalls unter Denkmalschutz. Die Untere Denkmalschutzbehörde äußerte sich zurückhaltend bzw. ablehnend gegenüber der damit verbundenen Notwendigkeit zu tiefgreifenden Veränderungen. Aus kommunaler Sicht ist das Grundstück „Jägerstieg 2“ vor allem wegen seiner Lage im innerörtlichen Grünzug „Bannwald“ sowie inmitten eines Wohngebietes nicht für eine erweiterte Nutzung geeignet. Insbesondere müsste hier – anders als an dem durch die Landesstraße Zehlendorfer Damm gut erschlossenen Standort „Altes Dorf“ – der gesamte Zu-/Abfahrtsverkehr vollständig über Anwohnerstraßen geführt werden. Die erforderlichen Stellplatzflächen wären inmitten von Wohngebieten anzuordnen. Dies hätte neben Eingriffen in den Bannwald auch erhebliche	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		Gemeindemitglied, sei es zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem Auto, denn dort wäre genug Fläche für Stellplätze vorhanden. Kinder, Jugendliche und Senioren könnten auch ohne zusätzlichen Autoverkehr zu erzeugen ihre Veranstaltungen erreichen. Dieser Standort würde die Kinder nahegelegenen Eigenherd-Schule anziehen und den Ortskern beleben. Die nicht genutzten Flächen könnten dem Bannwald durch Entsiegelung als Erholungsflächen zurückgegeben werden. Frage, ob die Möglichkeiten am Jägerstieg wirklich erschöpft oder derartig nachteilig seien, dass das „Alte Dorf“ die einzige bzw. bessere Perspektive biete. Die Aufgabe der Auferstehungskirche sei nicht nachvollziehbar.	zusätzliche Immissionsprobleme zur Folge. Ob und wann das westlich angrenzende Grundstück des Bauhofes tatsächlich ganz oder in Teilen für andere Nutzungen zur Verfügung steht, ist nicht absehbar. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind außerdem lediglich Standorte innerhalb des Plangebietes, also innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, ggf. als Alternativen in Betracht zu ziehen.	
58	Alternative Jägerstieg	Gegenvorschlag zur Bebauung im alten Dorfkern: Der Standort Jägerstieg werde beibehalten, das Hauptgebäude könnte so bleiben, der Kirchsaal werde grundrissmäßig erweitert. Einwände wegen des „Bannwaldes“ dürften nicht schwerwiegend sein, da der Bauhof (der dort eigentlich gar nicht sein dürfte) umziehen solle und das freiwerdende Gelände als Ausgleich aufgeforstet werden könnte. Vielleicht könnten auch geeignete Gebäude stehen bleiben und für kirchliche Zwecke genutzt werden. Ein weiterer Vorteil wäre die enge Verbindung des ev. Kindergartens mit der Kirche und guter Parkmöglichkeit in der abzweigenden Straße „Am Fenn“.	Die ev. Kirchengemeinde hat sich umfassend der Suche nach einem Standort für die neue ev. Gemeindekirche gewidmet und im Frühjahr 2012 in einer vergleichenden Standortuntersuchung insgesamt 12 über die gesamte Gemarkung verteilte Alternativen untersucht und bewertet. Dabei wurden auch eine „Ergänzungsvariante“ am bestehenden Standort Jägerstieg untersucht. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde von der ev. Kirchengemeinde eine Entscheidung zugunsten des gewählten Standorts im „alten Dorf“ getroffen. Diese Standortwahl muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht grundsätzlich hinterfragt werden. Gemäß herrschender Rechtsauffassung ist es nur erforderlich, die Standortwahl der Kirchengemeinde zu hinterfragen, wenn ein Standort offensichtlich nicht geeignet ist und zwingende öffentliche oder private Belange entgegenstehen. Dies ist aber an dem gewählten Standort nicht der Fall. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind außerdem lediglich Standorte innerhalb des Plangebietes, also innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, ggf. als Alternativen in Betracht zu ziehen. Eine Prüfung der Standortalternativen außerhalb des Plangebietes, wie beispielsweise am Jägerstieg, ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt.	N
45, 61; 14	Alternative Jägerstieg mit Ausweichstandorten	Anregung, bei Sonderveranstaltungen auf andere geeignete Veranstaltungsräume auszuweichen. Z. B. könnten die ev. Kirche Teltow, die Kammerspiele oder andere große Säle ge-	Nach Angaben der ev. Kirchengemeinde besteht der Bedarf für einen Neubau mit einem multifunktionalen Gemeindesaal. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB kommt den öffentlich-recht-	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		<p>nutzt werden. Die Auferstehungskirche könnte weiterhin für die „normalen“ wöchentlichen Gottesdienste genutzt werden, da außer für Gottesdienste wie Erntedankfest / Weihnachten bzw. Konzerte der Platz ausreichend wäre. Der Erhalt dieser schönen Kirche wäre damit auch gesichert. Für kirchliche Gruppen könnte das Wohnhaus am Jägerstieg genutzt werden.</p>	<p>lichen Kirchen ein autonomes Bedarfsfeststellungsrecht zu. Die planende Gemeinde muss die kirchlich festgestellten Erfordernisse entsprechend hinnehmen und ihnen Rechnung tragen. Soweit der Gemeinde bekannt, beabsichtigt die ev. Kirchengemeinde ihre Aktivitäten identitätsstiftend an einem Standort zu bündeln, um derzeit an unterschiedlichen Orten praktizierte Zwischenlösungen aufgeben zu können. Es ist eine Entscheidung der ev. Kirchengemeinde, ob sie die Auferstehungskirche erhält und/oder das Wohnhaus am Jägerstieg für kirchliche Gruppen bereit stellt. Diese ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Weiternutzung deshalb nicht entgegen.</p>	
48	Alternative Bannwald	Ein Neubau im Zentrum (Bannwaldgebiet) würde viele Besucher veranlassen, mit dem Fahrrad zu kommen.	<p>Die ev. Kirchengemeinde hat sich umfassend der Suche nach einem Standort für die neue ev. Gemeindekirche gewidmet und im Frühjahr 2012 in einer vergleichenden Standortuntersuchung insgesamt 12 über die gesamte Gemarkung verteilte Alternativen untersucht und bewertet. Dabei wurde auch eine realistische Alternative im Bereich Bannwald untersucht. Gegenstand der Betrachtungen waren auch die Lageeignung und die verkehrliche Erschließung der jeweiligen Standorte. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde von der ev. Kirchengemeinde eine Entscheidung zugunsten des gewählten Standorts im „alten Dorf“ getroffen. Diese Standortwahl muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht grundsätzlich hinterfragt werden. Gemäß herrschender Rechtsauffassung ist es nur erforderlich, die Standortwahl der Kirchengemeinde zu hinterfragen, wenn ein Standort offensichtlich nicht geeignet ist und zwingende öffentliche oder private Belange entgegenstehen. Dies ist aber an dem gewählten Standort nicht der Fall. Einem Standort im innerörtlichen Grünzug des Bannwaldes stünde das von der Gemeindevertretung mit breiter Mehrheit gebilligte Bannwaldkonzept entgegen, das den langfristigen, schrittweisen Rückbau von baulichen Anlagen vorsieht und die Zulassung neuer Vorhaben ausschließt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind allerdings lediglich Standorte innerhalb des Plangebietes, also innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, ggf. als Alternativen in Betracht zu ziehen. Eine Prüfung der Stand-</p>	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			ortalternativen außerhalb des Plangebietes, wie beispielsweise im Bannwald, ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt.	
17, 36; 53; 59	Alternative Rathausmarkt	Für einen Erweiterungsbau wäre ggf. auch der Rathausmarkt eine Alternative. An diesem Standort seien die Parkplätze vorhanden und an Sonn- und Feiertagen sogar frei. Das brächte erhebliche Einsparungen und keine Verschwendung von Steuergeldern. Es sei bedauerlich, dass die Gemeinde der ev. Kirchengemeinde nicht ein kostengünstiges Baugrundstück am Rathausmarkt angeboten habe. Die Kirche gehöre ins Dorf – sage der Volksmund zu Recht – und nicht an dessen Rand. Die Baufläche hinter dem Rathausmarkt sei für das Gemeinwohl und die Erhaltung des Ortsbildes den bauspekulativen Gewinnen Einzelner eindeutig vorzuziehen. Das Ortszentrum mit Rathaus, Altensitz und Kirche somit vollständig.	Im Bereich des Rathausmarktes sind keine geeigneten Baugrundstücke mehr verfügbar. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind auch lediglich Standorte innerhalb des Plangebietes, also innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, ggf. als Alternativen in Betracht zu ziehen. Das angesprochene Grundstück Adolf-Grimme-Ring 7, südlich des Rathauses gelegen, wird nach inzwischen abgeschlossener Änderung des dortigen Bebauungsplanes ab 2014 mit einer neuen Grundschule bebaut, die im August 2015 ihren Betrieb aufnehmen soll. Für andere Zwecke steht dieses Grundstück daher nicht (mehr) zur Verfügung.	N
74	Alternative Standort Herrenhaus	Idealerweise könnte das Schloss mit moderner Innenaufteilung, die auch eine Nutzung durch die ev. Kirchengemeinde für Konzerte und besondere Gottesdienste ermögliche, rekonstruiert werden.	Die ev. Kirchengemeinde hat sich umfassend der Suche nach einem Standort für die neue ev. Gemeindekirche gewidmet und im Frühjahr 2012 in einer vergleichenden Standortuntersuchung insgesamt 12 über die gesamte Gemarkung verteilte Alternativen untersucht und bewertet. Dabei wurde auf Anregung der politischen Gemeinde auch der Standort des ehem. Herrenhauses im B-Plan-Gebiet in die Betrachtungen einbezogen. Der Standort Herrenhaus zählt zum Denkmal mit Gebietscharakter „historischer Ortskern“, die denkmalfachlichen Anforderungen an einen dortigen Wiederaufbau sind, auf Grund der herausgehobenen Lage, deutlich höher als im Bereich der Stallungen. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die Bindung an die Grundfläche des Herrenhauses eine funktional sinnvolle Anordnung des erforderlichen Saals und der zugeordneten Haupt- und Nebenräume nicht zulässt und der Standort somit nicht für einen Neubau der ev. Kirchengemeinde in Frage kommt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um diesen Aspekt ergänzt.	B
72	Alternative Bestandsgebäude	Die Nutzung eines vorhandenen Hauses erscheine sinnvoll.	Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind lediglich Standorte innerhalb des Plangebietes, also innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, ggf. als Alternati-	B

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			ven in Betracht zu ziehen. Innerhalb des B-Plan-Gebietes existieren jedoch keine Bestandsgebäude, die für eine neue ev. Gemeindekirche in Betracht kommen und den erforderlichen Saal mit einer Fläche von knapp 300 m <sup>2</sup> aufnehmen könnten. Die Begründung wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.	
33	Bewertungsvergleich	Es fehle ein Bewertungsvergleich zwischen aktuellem, beabsichtigtem und möglichem Alternativstandort.	Dem Einwand wird teilweise gefolgt. Die von der Kirchengemeinde 2012 in Auftrag gegebene vergleichende Standortuntersuchung ist in der Begründung zum Bebauungsplan im Abschnitt „ <i>Städtebaulicher Realisierungswettbewerb, Neubau Kirchliches Zentrum und weitere Konzeptionen zum Kirchenneubau</i> “ in Kapitel III.1 dargelegt. Die Ausführungen in der Begründung zu den innerhalb des B-Plan-Gebietes betrachteten Alternativstandorten werden ergänzt. Eine Prüfung von Standortalternativen außerhalb des Plangebietes ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt.	B
69	Erschließung	Das Bauvorhaben sei besser an einem bereits verkehrstechnisch erschlossenen Standort anzusiedeln.	Der Standort ist verkehrstechnisch hervorragend erschlossen. Unmittelbar am Standort führt der Zehlendorfer Damm, die Landesstraße L 77, vorbei. Diese Straße verfügt überwiegend über beidseitige Radwege, so dass die neue ev. Kirche auch mit dem Fahrrad sehr gut zu erreichen sein wird. Darüber hinaus befindet sich am Zehlendorfer Damm eine Bushaltestelle. Der Standort ist also auch an den ÖPNV angebunden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind außerdem lediglich Standorte innerhalb des Plangebietes, also innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, ggf. als Alternativen in Betracht zu ziehen. Diese sind aufgrund der räumlichen Nähe verkehrstechnisch nicht besser erschlossen als der gewählte Standort. Eine Prüfung der Standortalternativen außerhalb des Plangebietes ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt.	N
<b>Straßenverkehrsflächen</b>				
55	Aufweitung Stichweg	Hinweis, dass der südlichste Stichweg östlich des Zehlendorfer Damms mittlerweile als Wanderweg entwidmet wurde, so dass eine Aufweitung der Einmündung am Zehlendorfer Damm nicht mehr erforderlich sei.	Der Hinweis auf die Entwidmung des südlichen Stichwegs wird zur Kenntnis genommen. Unabhängig davon wird jedoch die geringfügige Aufweitung im Einmündungsbereich auf 4 m beibehalten, um die Ein- und Ausfahrt zu den rückwärtig außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches gelegenen Wohn-	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			grundstücken zu erleichtern.	
	<b>Immissionen, Emissionen</b>			
1, 20, 44.1-44.1144a, 44b1-44b3, 44e, 44f 57, 63, 68	Auswirkungen Kirche	Durch die mit der Ansiedlung der Kirchengemeinde bei Veranstaltungen (Gottesdienste, Konzerte, Jugend- und Kinderarbeit, Arbeit in verschiedenen Gruppen und Kreisen) an diesem Standort einhergehenden Emissionen (Lärm, Abgase, Schadstoffe) durch den stark zunehmenden Fahrzeug- und Personenverkehr würden auch die Menschen und die Natur erheblich zusätzlich belastet und belästigt. Die Lebensqualität der Anwohner würde durch die Belastungen erheblich beeinträchtigt.	Gemäß Schallimmissionsprognose ist eine Erhöhung des Straßenverkehrsaufkommens auf dem Zehlendorfer Damm durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zwar prinzipiell nicht auszuschließen, eine relevante Erhöhung der Geräuschemissionen jedoch sehr unwahrscheinlich. Gleiches gilt auch für die Zunahme von Schadstoffimmissionen, da der Bebauungsplan das hohe Grünvolumen im Gebiet weiterhin sichert. Die Lebensqualität der Anwohner wird deshalb nicht erheblich beeinträchtigt.	N
19	Entschädigung	Frage, wie Gemeindefkirchenrat und Gemeindeverwaltung die erhebliche Verschlechterung der Lebensqualität der Bewohner des alten Dorfes durch den zunehmenden Verkehr und damit die Belästigung durch Lärm und Abgase bewerten würden. Frage, wie die Betroffenen entschädigt würden.	Gemäß Schallimmissionsprognose ist eine Erhöhung des Straßenverkehrsaufkommens auf dem Zehlendorfer Damm durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zwar prinzipiell nicht auszuschließen, eine relevante Erhöhung der Geräuschemissionen jedoch sehr unwahrscheinlich. Gleiches gilt auch für die Zunahme von Schadstoffimmissionen, da der Bebauungsplan das hohe Grünvolumen im Gebiet weiterhin sichert. Die Lebensqualität der Anwohner wird deshalb nicht erheblich beeinträchtigt. Ein entschädigungspflichtiger, enteignungsgleicher Eingriff erfolgt nicht.	N
25, 28	Schutz durch Kirche	Hinweis, dass der Baukörper des neuen Gemeindezentrums unmittelbar am Zehlendorfer Damm auch positiv als Lärmschutz und Barriere für Emissionen für das rückwärtige LSG wirke. Es entstünde entlang der Straße ein von Verkehrslärm geschütztes Areal, so dass eine Aufwertung des Erlebnisraumes westlich des Zehlendorfer Dammes stattfinde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K
33	Nutzungskategorien	Die im B-Plan konzipierten Nutzungskategorien und Bebauungsmöglichkeiten würden erhebliches Verkehrsaufkommen und damit zusätzliche Schadstoffemission erzeugen.	Der Bebauungsplan sichert in weiten Teilen des Gebietes den Bestand an Grünflächen und Wald sowie die vorhandenen baulichen Nutzungen. Eine zusätzliche Bebauung wird lediglich ermöglicht auf vorhandenen Baulücken östlich Zehlendorfer Damm – eine Bebauung ist dort auf der Grundlage des § 34 BauGB bereits ohne Bebauungsplan möglich – und auf dem Gelände des ehem. Gutshofes. Darüber hinaus wird eine Nachnutzung des ehem. Gutsarbeiterhauses Zehlendorfer Damm 200 zugelassen. Die Nutzungen auf dem ehem. Gutshof und im ehem. Gutsarbeiterhaus können bei Veran-	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			staltungen ggf. zu einer kurzzeitigen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs führen. Gemäß Schallimmissionsprognose ist eine relevante Erhöhung der Geräuschemissionen durch ein erhöhtes Straßenverkehrsaufkommen jedoch sehr unwahrscheinlich. Gleiches gilt auch für die Zunahme von Schadstoffimmissionen, da der Bebauungsplan das hohe Grünvolumen im Gebiet weiterhin sichert.	
55	Untersuchungsumfang Gutachten	Die schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan seien unzureichend. Es sei weder der bereits bestehende Verkehr auf der Allee am Forsthaus berücksichtigt worden, noch die zusätzlichen Schallimmissionen beispielsweise vom Gymnasium, der Musikschule oder der Wilhelm-Külz-Strasse in Stahnsdorf, welche insbesondere im Zehlendorfer Damm 202 deutlich vernehmbar seien.	Die Regelungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beziehen sich auf schädliche Umwelteinwirkungen, „... Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen ...“. Inwieweit Geräusche als schädliche Umwelteinwirkungen, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen zu werten sind, wird in weiteren Regelwerken spezifiziert. Aus diesen ergibt sich, dass eine bloße Wahrnehmung von Geräuschen durch die Betroffenen nicht als Kriterium für eine (einfache oder auch erhebliche) Belästigung anzusehen ist. Aufgrund der örtlichen und akustischen Randbedingungen, insbesondere auch aufgrund der vorhandenen Abstände, werden die in der Einwendung genannten Geräusche nicht als schädliche Umwelteinwirkung angesehen.	N
55	ehem. Gutsarbeiterhaus Zehlendorfer Damm 200	Bedenken, dass die gebäudeeigene Schalldämmung des Gutsarbeiterhauses ausreiche, um Belästigungen der Anwohner durch Veranstaltungen im Gebäudeinneren zu verhindern, da die Wände offensichtlich nicht gedämmt sind und auch keine Schallschutzfenster vorhanden seien.	Auch beim ehem. Gutsarbeiterhaus Zehlendorfer Damm 200 hängen mögliche Belästigungen in erster Linie von der Art der Veranstaltung ab. Grundsätzlich sind Veranstaltungen aus schalltechnischer Sicht unkritisch, sofern die Geräuscherzeugung im Inneren des Gebäudes ein bestimmtes Maß nicht überschreitet. Kulturelle Veranstaltungen wie z. B. Lesungen, Ausstellungen u. ä. sind sicherlich unkritisch. Eventuell geplante lärmintensive Veranstaltungen (Konzerte u. ä.) sind durch die zuständigen Behörden im Einzelfall zu prüfen und – ggf. nur unter Erteilung von entsprechenden Auflagen – zu genehmigen.	N
55	Stellplätze Zehlendorfer Damm 200	Die Berechnungen der Schallimmissionen aus dem zukünftigen Kulturzentrum im Zehlendorfer Damm 200 seien übrigens ungültig, da sie sich auf eine andere Stellplatzvariante bezögen, als die, die bereits in den letzten Monaten umgesetzt worden sei.	Der Einwand trifft insoweit zu, als zwischenzeitlich (und anders als in der schalltechnischen Untersuchung beschrieben) eine provisorische Stellplatzkonfiguration auf dem gemeindeeigenen Grundstück Zehlendorfer Damm 200 realisiert wurde. Dies war notwendig, weil die im Bebauungsplan vorgesehene Lösung aufgrund des nicht wirksamen B-Planes noch nicht zulässig war. Nach Rechtskraft des B-Planes wird nur die in der schalltechnischen Untersuchung beschriebene Stellplatzkonfiguration zulässig sein und so auch umgesetzt werden.	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
55	Stellplätze Zehlendorfer Damm	Die direkten Anwohner des Zehlendorfer Damms müssten schon heute ständig mit einer Überschreitung der zulässigen Grenzwerte leben und sollten daher nicht noch durch zusätzlichen Lärm durch Stellplätze entlang der Straße belastet werden	Die Festsetzung von Parkplätzen im Bereich des Zehlendorfer Damms ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan setzt die zum Zehlendorfer Damm gehörigen Flurstücke insgesamt als Straßenverkehrsfläche fest. Diese Festsetzung entspricht dem Bestand. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche z. B. in Fahrbahn, Bürgersteig, Radweg, Pflanzstreifen und Parkstreifen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.	K
57	Klimakonvention	Die Planung entspräche gar nicht dem weltweiten Ziel (Klimakonvention) der Minderung von Emissionen zum Schutz der Umwelt. Kleinmachnow habe sich dieser Zielsetzung ebenfalls angeschlossen.	Mit der Umsetzung der Planungen für den Gutshof wird eine allenfalls geringfügige Verschlechterung des Mikroklimas verbunden sein, da der Bebauungsplan in erste Linie die klimatisch wertvollen Strukturen im Gebiet (Wald- und Gehölzflächen der Parforceheide, Grün- und Gartenland, Wiesen und Gewässer sowie Altbäume) sichert. Für zu fällende Bäume sind außerdem Ersatzpflanzungen vorgesehen. Der Uferbereich des Machnower Sees wird nicht nur als Grün- oder Waldfläche festgesetzt, sondern es erfolgt zusätzlich auch noch eine Festsetzung als von Bebauung freizuhalten Fläche, so dass auch eine Verbauung des Seeufers mit Nebenanlagen künftig zuverlässig ausgeschlossen wird. Dies ist wegen der Funktion des Machnower Sees als Luftaustausch- und Frischluftleitbahn von besonderer Bedeutung. Außerdem kann so die klimatisch bedeutsame Frischluftschneise zwischen dem Machnower See und der Bakeniederung gesichert werden. Eine bauliche Entwicklung innerhalb des Gebietes über den Bestand ist hinaus ausschließlich in Baulücken bzw. auf ehemals bebauten Flächen vorgesehen. Auch im Bereich des Gutshofs erfolgt keine zusätzliche Versiegelung von Flächen, da die als Bauland in Aussicht genommenen Bereiche noch durch die Überreste früherer Bebauung versiegelt sind. Die festgesetzte Art der Nutzung ermöglicht in fast allen Baugebieten eine stärkere Nutzungsmischung als gegenwärtig vorhanden. Dadurch wird ein Ort der kurzen Wege gefördert, der eine Voraussetzung für die Reduzierung klimaschädlicher Individualverkehre mit dem Pkw ist. Der Neubau einer Gemeindekirche soll den bisherigen Standort an anderer Stelle in der Gemeinde Kleinmachnow ersetzen. Damit erfolgt eine Nutzungsverlagerung, keine generelle Neunutzung. Aufgrund dessen ist von keiner erheblichen Emissionserhöhung im	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>Gemeindegebiet auszugehen, wenn die Kirchengemeinde nicht zusätzlich einen starken Mitgliederzuwachs verzeichnet. Dies ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Maßgeblicher als das generelle Verkehrsaufkommen sind außerdem die Art der Verkehrsabwicklung und damit verbunden die Belastungen, zu denen die Verkehrsabwicklung führt. In dieser Hinsicht hat der gewählte Standort große Vorzüge, auch gegenüber dem bestehenden Standort:</p> <p>Er liegt zwar am Rand der Gemarkung Kleinmachnow, ist aber gut verkehrlich angebunden und damit von allen Gemeindeteilen aus erreichbar. Unmittelbar am Standort führt der Zehlendorfer Damm, die Landesstraße L 77, vorbei. Diese Straße verfügt überwiegend über beidseitige Radwege, so dass eine neue ev. Kirche auch mit dem Fahrrad sehr gut zu erreichen sein wird. In diesem Zusammenhang ist auch auf die bereits bestehenden und noch geplanten Uferwege entlang des Teltowkanals zu verweisen. Darüber hinaus befindet sich am Zehlendorfer Damm eine Bushaltestelle.</p> <p>Der Standort ist damit gut in das örtliche und überörtliche Radwegenetz sowie das ÖPNV-Netz („TKS-Netz“) eingebunden. Auch für Menschen ohne Pkw bestehen also Alternativen. Die Voraussetzungen für eine verträgliche Verkehrsabwicklung sind damit gegeben.</p>	
55, 63	Auswirkungen auf Fauna	<p>Es seien Auswirkungen der Lärmbelastungen auf die geschützte Fauna zu berücksichtigen: Der B-Plan komme aufgrund der zugrunde liegenden Schalltechnischen Untersuchungen zu dem Schluss, dass es auf dem Gelände des Gutshofes zu keinen wesentlichen Lärmbelastungen komme und die maßgeblichen Richtwerte eingehalten werden. Dem wird widersprochen. Das Schallschutzgutachten fokussiere auf die Untersuchung der Lärmauswirkungen auf den Menschen. In dem vorliegenden Fall seien jedoch gerade die negativen Auswirkungen auf die Natur im angrenzenden LSG und NSG von entscheidender Bedeutung.</p> <p>Bei dem geplanten Bauvorhaben sei zu beachten, dass Lärm und Baustellen erhebliche negative Auswirkungen auf die Fauna haben könnten. In zahlreichen Studien seien die negativen Auswirkungen von Bauvorhaben insbesondere durch Straßenbau auf die Tierwelt untersucht worden. Weiterhin sei nachgewiesen worden, dass gerade für lärmempfindliche Tiere hohe Schallbelastungen schädlich seien</p>	<p>Es ist zu bemerken, dass die in Stellungnahme lfd. Nr. 63 zitierte Literatur sowie der Wert von 47 dB(A) nicht den neuesten Erkenntnisstand wiedergibt.</p> <p>In der sehr umfangreichen Untersuchung des Kieler Instituts für Landschaftsökologie "Vögel und Verkehrslärm" (Schlussbericht des FuE-Vorhaben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Kieler Instituts für Landschaftsökologie, November 2007) wird festgestellt, "... dass die 47 dB(A) tags-Grenzwertisophonie für die Mehrheit der Vogelarten kein geeignetes Bewertungsinstrument darstellt." Außerdem ist der A-bewertete Schalldruckpegel gerade als Kenngröße für Geräuscheinwirkungen auf den Menschen entwickelt worden. Die A-Bewertungskurve weist bereits bei 20 kHz eine Dämpfung von etwa 9 dB auf. Ein Wert von 47 dB(A) (oder auch ein anderer Wert in dB(A)) lässt somit keinerlei Beurteilung für Geräusche im Ultraschallbereich, d.h. für die Einwirkung auf Fledermäuse, zu. Negative Auswirkungen von menschlich verursachten Geräu-</p>	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		<p>(<a href="http://www.naturtipps.com/laerm.html">http://www.naturtipps.com/laerm.html</a>). Viele Vögel mieden stark befahrene Straßen und andere verlärmte Lebensräume. Lärm verursache bei vielen Wirbeltierarten einschließlich des Menschen Stressreaktionen und wirke negativ auf den Gesundheitszustand. Fledermäuse orientierten sich mit Hilfe von Ultraschall. Bei starken Störgeräuschen stellten Fledermäuse die Jagd nach Insekten ein. Zudem versetzten plötzlich auftretende Geräusche Tiere in Alarmbereitschaft und könnten heftige Fluchtreaktionen auslösen - besonders dann, wenn der Lärm gemeinsam mit optischen Reizen auftrete. Unvorhergesehene Störungen wirkten sich in wenig belasteten Regionen besonders stark aus. Bei der Beurteilung der Lärmempfindlichkeit dürften nicht nur die für den Menschen wahrnehmbaren Frequenzen berücksichtigt werden, da viele Tiere auch Ultra- und Infraschall hören. Als Bewertungsgrundlage seien folgende Schwellenwerte definiert worden: Ab einer Lautstärke von 47 dB(A) müsse bei einer dauerhaften Belastung mit einer Verminderung der Lebensraumeignung für lärmempfindliche Tierarten ausgegangen werden. 60 bis 70 dB(A) sind etwa mit einem 55 %igen Lebensraumverlust gleichzusetzen, 90 dB(A) bedeuten auf Dauer einen 100 %igen Lebensraumverlust (vgl. Reck et al. 2001). Diese naturschutzlichen Aspekte seien bei der Einschätzung der geplanten Lärmbelastung des Plangebiets dringend zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Lärmempfindlichkeit bei Vögeln lägen aufschlussreiche Untersuchungen bezüglich Auswirkungen von Straßenlärm vor. Erkenntnisse aus den 1990er Jahren zeigten, dass eher der Verkehrslärm als die optischen Reize fahrender Autos z.T. gravierende Effekte auf diverse Vogelarten haben könne, wobei der Lärm als Störgröße dominiere (MACZEY &amp; BOYE 1995). Obwohl auch Gewöhnungseffekte bei manchen Tierarten gegenüber Lärm beschrieben würden, schienen unter dem Strich die negativen Folgen gravierender zu sein. Es sei davon auszugehen, dass dies auch für Lärmemissionen von Baustellen zutrifft. Die Lärmwirkungen seien somit ökologisch relevant. Die Wirkungen des Lärms seien bei Vögeln umso größer, je ähnlicher der Frequenzbereich des Gesanges einer Art dem Lärmspektrum der Straße sei (MACZEY &amp; BOYE 1995). In den Arbeiten von REJNINIEN ET AL. (1994, 1995) werde gezeigt, dass der Einfluss von erhöhtem Verkehrsaufkommen auf die Brutvogeldichte bei Waldvogelarten von 100</p>	<p>schen auf die Tierwelt sind sicherlich möglich bzw. unter bestimmten Voraussetzungen auch wahrscheinlich. Der wissenschaftliche Erkenntnisstand erlaubt derzeit jedoch noch keine einigermaßen gesicherte (prognostische) Beurteilung von Lärmauswirkungen für die Vielzahl unterschiedlicher Tierarten unter Berücksichtigung von derzeit vielfach noch ungeklärten Randbedingungen. Das vorhandene Regelwerk der Lärmbekämpfung enthält keinerlei methodische Vorgaben zur Ermittlung von Kenngrößen für die Beurteilung von Lärmauswirkungen auf Tiere; es existieren keine rechtlich verbindlichen Grenz-, Richt- oder Orientierungswerte für Lärmimmissionen bei Tieren.</p> <p>Insofern kann diesbezüglich nur eine qualitative Einschätzung vorgenommen werden. Die konkreten Planungen des B-Planes KLM-BP-007 stellen hinsichtlich der akustischen Auswirkungen im Vergleich zu Neubau- oder Ausbauprojekten von Autobahnen und Schienenwegen oder aber auch zu großen industriellen Projekten nur einen relativ geringen Eingriff dar. Die oben bereits zitierte Untersuchung des Kieler Instituts für Landschaftsökologie konnte keine negativen Auswirkungen auf Vögel an Straßen mit einer Verkehrsstärke bis zu ca. 10.000 Kfz/24 h feststellen.</p> <p>In Anbetracht der für den Zehlendorfer Damm prognostizierten Verkehrsstärke von 10.153 Kfz/24 h erscheint es als nicht notwendig, in dieser Hinsicht gesonderte Untersuchungen zur Auswirkung der Bebauungsplanung auf die Tierwelt vorzunehmen.</p>	

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		<p>m (z.B. Kleinspecht) bis 1.750 m (Pirol) nachweisbar sei. Dass manche Kleinvogelarten in Straßenhecken brüteten, sei nur eine scheinbare Anpassung an moderne Zeiten. Tatsächlich deuteten infertile Eier auf eine hohe Schadstoffbelastung (Blei- und Cadmiumverbindungen, Schwefelstaub, Ruß, Kohlenmonoxid, Abrieb, Schmierfette, Öl- und Benzinreste, Konservierungs- und Vergällungsmittel, Auftausalze, Herbizide) in der Nahrung hin. Auch deutete stark beeinträchtigte Körpermassenentwicklung der Nestlinge sowie große Nestlingsverluste auf Nahrungseingpässe hin (BAIERLEIN &amp; SONNTAG 1994). Es gebe von PRZYBILSKJ (1979) sowie BOLSINGER &amp; FLUCKINGER (1989) ebenfalls Untersuchungen zur Kfz-Abgasimmission an Straßen, die in ihren Untersuchungen zu den Wirkungen der Abgase auf Tiere zu dem Ergebnis kämen, dass die Menge und Größe der Insekten in Straßennähe negativ beeinflusst würden.</p> <p>Die im Gutachten ermittelten Werte überschritten bei Berücksichtigung eines Zuschlags für die Straßenoberfläche am Rand des Bedarfsparkplatzes erheblich die für die Fauna anzunehmenden Belastungswerte. Insofern werde der Bau im alten Gutshof strikt abgelehnt, weil damit eine erhebliche Gefährdung für die Fauna im angrenzenden LSG und NSG, insbesondere für die lärmempfindlichen Fledermäuse verbunden sei.</p>		
63	Methode	<p>Kritisiert werde das methodische Vorgehen in dem zugrundeliegenden Schallschutzgutachten. In die Berechnung der Lärmbelastungen für den Gutshof gingen nur die im Gutshof geplanten Parkplätze ein. Es müsse jedoch bei größeren Veranstaltungen im Plangebiet von wesentlich höherem Verkehrsaufkommen, verbunden mit erheblichem Durchgangs-Parksuchverkehr und parkenden Autos ausgegangen werden. Dieses erhöhte Parkverkehrsaufkommen werde nicht berücksichtigt, was jedoch zwingend notwendig sei, um auf aussagekräftige Lärmbelastungswerte zu kommen.</p>	<p>Die Behauptung, in die schalltechnischen Berechnungen seien nur die im Gutshof geplanten Parkplätze eingegangen, ist falsch. Wie im Abschnitt VII der Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan ausführlich beschrieben, wurden auch die anderen Parkplätze im Untersuchungsgebiet berücksichtigt.</p>	N
63	Großveranstaltungen	<p>Lärmbelastungen der Großveranstaltungen seien unberücksichtigt geblieben, weil angenommen werde, dass nur weniger als 10 Großveranstaltungen pro Jahr stattfinden und bei seltenen Ereignissen die Lärmbelastung höher sein dürfe. Die getroffene Annahme sei unrealistisch; zudem dürfte die Anzahl der tatsächlichen Großveranstaltungen später kaum kontrol-</p>	<p>Es wird kritisiert, dass in der schalltechnischen Untersuchung die Geräuschwirkungen von Großveranstaltungen, z. B. kulturellen Veranstaltungen, nicht berücksichtigt wurden. Der Grund hierfür liegt in der sehr großen Vielzahl möglicher kultureller Veranstaltungen, die unter Berücksichtigung der ebenfalls nahezu unüberschaubaren Randbedingungen mit</p>	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		<p>lierbar und nur äußerst schwer begrenzt sein. Großveranstaltungen müssten daher in die Berechnung Lärmbelastung eingehen, um, wie mit der Studie beabsichtigt, tatsächlich einen „worst case“, d.h. den schlimmsten Fall der Lärmbelastungen zu prognostizieren.</p>	<p>akzeptablem Aufwand nicht prognostiziert werden können. Es ist jedoch nicht Aufgabe der Bebauungsplanung, alle nur möglichen immissionsschutzrechtlichen Probleme vorherzusagen und zu lösen. Grundsätzlich ist das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht realisierbar. Kulturelle Veranstaltungen, auch Großveranstaltungen (z. B. Kirchentage, Lesungen, Ausstellungen u.a.) können unter der Maßgabe geltender immissionsschutzrechtlicher Bestimmungen durchgeführt werden. Solche Veranstaltungen sind durch die zuständigen Behörden im Einzelfall zu genehmigen. Bei zu erwartenden schallschutztechnischen Problemen wird durch die Umweltbehörde die Erarbeitung einer konkreten schalltechnischen Untersuchung gefordert, gegebenenfalls werden Auflagen zum Immissionsschutz erteilt, unter Umständen auch die Genehmigung für eine bestimmte Veranstaltung verweigert. Dieses Vorgehen ist übliche und bewährte Praxis in Deutschland.</p>	
63	Methode	<p>Es ergäben sich zu niedrige Lärmbelastungen daraus, dass statt den tatsächlichen Spitzenbelastungen Mittelwerte für die Lärmberechnung verwendet würden. Während in der zugrunde liegenden Bayerischen Parkplatzlärmstudie erhebliche Sorgfalt darauf verwendet wurde, die Parkbewegungen eines Parkplatzes über den Tag / Woche möglichst genau zu erfassen und darauf basierend eine Lärm-Prognose zu erstellen, setze das Schallgutachten vereinfachende, pauschale Mittelwerte an. Die Verwendung der Mittelwerte über den Tag führe jedoch dazu, dass die Lärmbelastung unterschätzt werde, da Spitzenwerte der Lärmbelastung zu einzelnen Zeitpunkten nicht in die Berechnung eingingen. Dies werde den tatsächlichen Gegebenheiten, insbesondere bei größeren Veranstaltungen, nicht gerecht (erheblich höheres Verkehrsaufkommen, Parksuchverkehr, sowie Bringer/Abholer würden dabei nicht berücksichtigt). Hierbei seien nicht nur die Großveranstaltungen der Kirche, sondern auch weiterer Veranstalter zu berücksichtigen. Berücksichtigt werden müssten außerdem An- und Abfahrten auch unter der Woche. Von der Kirche selbst würden ca. 800 Besucher pro Woche geschätzt.</p>	<p>Die Berechnungen wurden auf der Grundlage des in Deutschland geltenden Regelwerkes durchgeführt. Für fast alle Lärmquellenarten werden in Deutschland als Beurteilungskennwert (Beurteilungspegel) zeitliche Mittelungspegel (gegebenenfalls mit bestimmten Zu- oder Abschlägen) vorgeschrieben. Wegen der besonderen Störwirkungen von Einzelereignissen, die gegebenenfalls auch nur sehr kurzzeitig auftreten können (z. B. beim Zuschlagen der Kofferraumklappe eines Pkw), erfolgt in einigen Lärmschutzvorschriften, so z. B. auch in der TA Lärm, eine Begrenzung des Maximalpegels ("Spitzenpegel"). In der schalltechnischen Untersuchung sind in den gemäß TA Lärm ermittelten Ergebnistabellen neben den zeitlich gemittelten Beurteilungspegeln in den Spalten 10 und 11 auch die Maximalpegel enthalten.</p>	
63	Prognoseverfahren	<p>Weiterhin sei das in der Lärmschutzstudie verwendete Prognoseverfahren an sich zu kritisieren, da damit die Lärmbelastung tendenziell unterschätzt werde. Das vorliegende Schall-</p>	<p>In der Stellungnahme Nr. 63 wird fälschlicherweise davon ausgegangen, dass in der Bayerischen Parkplatzlärmstudie zwei konkurrierende Verfahren beschrieben sind: Ein</p>	

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		<p>gutachten basiere auf die Verfahren zur Lärmmessung der Bayerischen Lärmstudie. In dieser würden grundsätzlich zwei Verfahren der Lärmmessung unterschieden, das Normalverfahren und das getrennte Verfahren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Normalverfahren stelle den Regelfall dar und werde üblicherweise angewendet. Es führe aufgrund der Annahme pauschalerer Eingangsgrößen tendenziell zu höheren Messergebnissen als das getrennte Verfahren. Die Teilschallquellen würden dabei aus dem Ein- und Ausparken sowie aus dem Verkehr auf den Fahrgassen (Durchfahranteil) zusammengesetzt. Das Verfahren sei gemäß der Bayerischen Studie stets zur Berechnung der Schallemission anzuwenden, wenn „sich für die einzelnen Fahrgassen das Verkehrsaufkommen nicht genügend zuverlässig prognostizieren lässt.“</li> <li>• Das getrennte Verfahren berechne dagegen die Schallemissionen aus dem Ein- und Ausparken sowie aus dem Durchfahranteil gesondert; mit diesem Berechnungsverfahren erhalte man niedrigem bis gleich hohe Beurteilungspegel als mit dem zusammengefassten Verfahren. Als wichtige Voraussetzung für die Anwendung des Verfahrens stellte die Bayerische Studie dabei heraus, dass man das Verfahren nur anwenden dürfe; wenn alle Inputgrößen, insbesondere die genaue Struktur der Fahrgassen, auf denen sich der Parksuchverkehr abspiele, genau bekannt seien.</li> </ul> <p>In dem vorliegenden Schallgutachten werde jedoch die Formel für das getrennte Verfahren verwendet, ohne dass die Voraussetzung dafür gegeben seien und die erforderlichen Inputdaten ermittelt wurden. Im Ergebnis fielen dadurch die ausgewiesenen Werte für die Lärmbelastung tendenziell niedriger aus.</p> <p>Weiterhin würden bei den Lärmprognosen des Schallgutachtens wichtige Einflussgrößen vernachlässigt. In die Lärmberechnungen eines Parkplatzes fließen nach der Bayerischen Lärmstudie die Einflussgrößen Ausgangsschall und Berechnungsgrößen bzw. Zuschläge für die jeweilige Parkplatzart, die Impulshaltigkeit, den Durchfahranteil und die Straßenoberfläche ein. Im Schallgutachten seien diese Größen nur unvollständig berücksichtigt worden: Der Ansatz für den Lärmeinfluss von Durchfahrten sei nicht nachvollziehbar, und der wesentliche Einflussfaktor Straßenoberfläche sei überhaupt nicht berücksichtigt worden. Gerade dieser spiele aber eine wichtige Rolle für die Lärmbelastung im Gutshof, da</p>	<p>"richtiges" Verfahren (das zusammengefasste Verfahren, auch "Normalfall" genannt) und ein Verfahren, welches falsche, weil zu niedrigere Ergebnisse liefert (das getrennte Verfahren, auch "Sonderfall" genannt).</p> <p>Man kann nun sicherlich darüber streiten, ob bereits durch die Benennung der Verfahren eine methodische Wertung vorgenommen wurde. Fakt ist aber, dass beide Verfahren als mathematisch-akustische Modelle gleichberechtigt neben einander stehen und keines der beiden Verfahren "richtigere" oder "falschere" Werte liefert.</p> <p>Ein Berechnungsverfahren, welches falsche Werte liefert, hätte im deutschen Regelwerk keinen Bestand. Die Entscheidung für eines der beiden Verfahren richtet sich nach den zu modellierenden Randbedingungen des jeweiligen Parkplatzes. Die beiden Verfahren unterscheiden sich durch die Berücksichtigung des Fahrverkehrs auf den Fahrgassen zwischen den Stellplätzen einschließlich des Parksuchverkehrs. Es ist offensichtlich, dass bei den direkt am Zehndorfer Damm gelegenen Stellplätzen keine Fahrgassen existieren. Insofern sind Schallemissionen durch einen diesbezüglichen Verkehr bzw. Parksuchverkehr irrelevant. Unter diesem Gesichtspunkt wäre also eher die Verwendung des zusammengefassten Verfahrens zu kritisieren, da eben <i>nicht</i> der im Abschnitt 8.2.1 der Bayerischen Parkplatzlärmstudie beschriebene Normalfall vorliegt.</p> <p>Auch bei den anderen Parkplätzen ist die Anwendung des getrennten Verfahrens gerechtfertigt, da (wie im Abschnitt 8.2.2 der Bayerischen Parkplatzlärmstudie beschrieben) das Verkehrsaufkommen auf den Fahrgassen aufgrund der einfachen Strukturierung der Parkplätze (keine Fahrschleifen, teilweise nur eine Fahrgasse als Stichstraße) bei gegebenen Stellplatzwechseln eindeutig bestimmbar ist. Die durch den Verkehr auf den Fahrgassen verursachten Geräuschemissionen werden durch die in der technischen Akustik durchaus gängige und im getrennten Verfahren auch in der Bayerischen Parkplatzlärmstudie verwendete Modellierung mittels Linienschallquellen berücksichtigt. Der längenbezogene Schallleistungspegel der Linienquelle ist als Schallleistungspegel unabhängig von der Entfernung.</p> <p>Es ist richtig, dass die auf Seite 15 der schalltechnischen Untersuchung aufgeführte Formel in dieser Form nicht in der Bayerischen Parkplatzlärmstudie enthalten ist. Sie ist jedoch</p>	

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		<p>aufgrund der geplanten Rasenschotterfläche hierfür ein hoher Zuschlagsfaktor zu berücksichtigen sei. Dieser betrage bei dem verwendeten „getrennten Verfahren“ und für die wassergebundene Oberfläche des Rasenschotterers 4dB(A). Hieraus ergäben sich wesentlich höhere Lärmpegel für sämtliche betrachtete Bereiche. Addiere man den Zuschlag für die Straßenoberfläche im Bereich des Gutshofes, so lägen die Belastungen an den Parkplätzen - und damit auch in unmittelbarer Nähe der Fledermaushabitate, wesentlich höher als im Gutachten angegeben.</p> <p>Zudem sei die Berechnungsformel für den Parksuchverkehr nicht nachvollziehbar. Sie werde auch nicht in der Bayerischen Parklärmmstudie in dieser Form hergeleitet, auf welche diesbezüglich Bezug genommen werde. Der Ausgangspegel von 50 dB(A) würde nicht erläutert und scheinbar niedrig. Unklar bleibe auch, wie der <i>längenbezogene</i> Schallpegel in Abhängigkeit von der Anzahl der Fahrbewegungen N, aber <i>nicht</i> in Abhängigkeit von einer Entfernungsgröße (z. B. in Metern) erfolge. Frage, ob hier eine pauschale Entfernungsgröße angesetzt werde. Dies würde dem getrennten Verfahren nicht gerecht, das die Bekanntheit der Lage der Fahrgassen voraussetze.</p>	<p>unabhängig davon hinsichtlich der zu berücksichtigenden Anzahl der Ereignisse (Fahrbewegungen) Grundwerkzeug der technischen Akustik. Der Ausgangswert von 50 dB(A) ergibt sich aus den im Abschnitt 6.3.1 aufgeführten Messergebnissen der Bayerischen Parkplatzlärmmstudie im Zusammenhang mit Fußnote 40.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass, obwohl sie eine anerkannte Methode zur Berechnung von Parkplatzgeräuschen ist, die Anwendung der Bayerischen Parkplatzlärmmstudie in Brandenburg oder in anderen Bundesländern nicht zwingend vorgeschrieben ist.</p>	
63	Schallpegel	<p>Gemäß den Karten in der Anlage des Gutachtens ergäben sich unter Berücksichtigung des Zuschlags für die Straßenoberfläche am Rand des Bedarfsparkplatzes im Gutshof Werte von tagsüber zwischen <math>56+4=60</math> dB(A) und <math>59+4=63</math> dB(A), sowie nachts zwischen <math>50+4=54</math> dB(A) und <math>53+4=57</math> dB(A). Diese Werte lägen damit nicht nur über den für allgemeine Wohngebiete zulässigen Grenzen von 55dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts, und wären damit auch für eine zukünftige Nutzung von Herrenhaus und Schloss von erheblicher Relevanz, sondern sie überschritten auch erheblich die für die Fauna anzunehmenden Belastungswerte. Insofern werde der Bau im alten Gutshof strikt abgelehnt, weil damit eine erhebliche Gefährdung für die Fauna im angrenzenden LSG und NSG, insbesondere für die lärmempfindlichen Fledermäuse verbunden sei.</p>	<p>In der Stellungnahme Nr. 63 wird versucht, aus Schallpegeln, die aus den Schallimmissionsplänen für den Rand des Bedarfsparkplatzes entnommen wurden, Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm für das Herrenhaus und Schloss abzuleiten.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass der maßgebliche Immissionsort gemäß TA Lärm, Anhang A.1.3, sowie auch gemäß RLS-90 direkt an der Fassade von vorhandenen oder planerisch möglichen Gebäuden liegt. Insofern gelten weiterhin die in den Ergebnistabellen des Anhanges der schalltechnischen Untersuchung für die einzelnen Immissionsorte enthaltenen Beurteilungspegel und die auf dieser Grundlage vorgenommenen Beurteilungen.</p>	
63	Nutzungszeit	<p>Im B-Plan seien Beschränkungen der Nutzung des Gutshofes auf Tageszeiten aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastungen vorzunehmen, wie im Gutachten vorgeschlagen werde:</p>	<p>Festsetzungen zu Nutzungszeiten sind im Bebauungsplan nicht möglich, da ihnen der erforderliche bodenrechtliche Bezug fehlt. Ein Ausschluss von Abend- und Nachtveranstal-</p>	

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		Der B-Plan komme zu der Einschätzung, dass keine wesentliche Lärmbelastung mit dem Bauvorhaben einhergehe. Aufgrund der vorangehenden Kritikpunkte werde den Einschätzungen des B-Plans widersprochen. Trotz der viel zu leichten Annahmen komme das Schallgutachten zu dem Schluss, dass auf Nachtveranstaltungen verzichtet werden sollte, weshalb eine auf die Tagsstunden Nutzung des Gutshofes und ein Verzicht auf Abendveranstaltungen empfohlen werde. Widersprochen werde deshalb der Folgerung im B-Plan, dass die im Schallgutachten empfohlene Nutzungsbeschränkung <i>nicht</i> notwendig sei.	tungen ist deshalb im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich. Der Ausschluss ist aber auch nicht erforderlich. Gemäß Schallimmissionsprognose wären Lärmschutzmaßnahmen nur für schutzwürdige Aufenthaltsräume in einem wiederrichteten Herrenhaus erforderlich, wenn in den Nachtstunden die Stellplätze auf dem Gutshofgelände genutzt würden. Eine sachgerechte Lösung dieses potenziellen Konflikts kann noch mittels einer Nachsteuerung z. B. durch Nebenbestimmungen im späteren Genehmigungsverfahren erfolgen. Ein zwingendes Regelungsbedürfnis auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht vorhanden.	
63	Seltene Ereignisse	Zur im Umweltbericht benannten Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahme VM4 [Bedarfsweise Festlegung von Nutzungsregelungen in den Nachtstunden bei größeren Veranstaltungen]: Laut TA Lärm seien max. 14 „seltene Ereignisse“ im Jahr zulässig. Es seien daher klare Vorschriften im B-Plan zur Nutzungsbegrenzung erforderlich. Fraglich scheine die praktische Durchsetzung und Kontrolle dieser Maßnahme.	Festsetzungen zu Nutzungszeiten sind im Bebauungsplan nicht möglich, da ihnen der erforderliche bodenrechtliche Bezug fehlt. Ein Ausschluss von Abend- und Nachtveranstaltungen ist deshalb im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich. Der Ausschluss ist aber auch nicht erforderlich. Gemäß Schallimmissionsprognose wären Lärmschutzmaßnahmen nur für schutzwürdige Aufenthaltsräume in einem wiederrichteten Herrenhaus erforderlich, wenn in den Nachtstunden die Stellplätze auf dem Gutshofgelände genutzt würden. Eine sachgerechte Lösung dieses potenziellen Konflikts kann noch mittels einer Nachsteuerung z. B. durch Nebenbestimmungen im späteren Genehmigungsverfahren erfolgen. Bei zu erwartenden schallschutztechnischen Problemen wird durch die Umweltbehörde die Erarbeitung einer konkreten schalltechnischen Untersuchung gefordert, gegebenenfalls werden Auflagen zum Immissionsschutz erteilt, unter Umständen auch die Genehmigung für eine bestimmte Veranstaltung verweigert. Dieses Vorgehen ist übliche und bewährte Praxis in Deutschland. Ein zwingendes Regelungsbedürfnis auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist deshalb vorhanden.	N
63	Gefährdungen NSG	Zur im Umweltbericht benannten Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahme VF5 [Berücksichtigung des angrenzenden Naturschutzgebiets "Bäketal", keine zusätzlichen Nutzungsausweisungen im südlichen Plangebiet.]: Aufgrund der steigenden Lärmbelastung entstünden erhebli-	Das Naturschutzgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und ist von den Planausweisungen nicht direkt betroffen. Es entstehen auch keine erheblichen Gefährdungen für das NSG. Ganz im Süden des Plangebietes sichert der Bebauungsplan lediglich die aktuelle Nutzung	

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		che Gefährdungen für das NSG (Verlängerter Geschäftsbetrieb Bäckemühle, Hotelbetrieb, Ausbau Herrenhaus, Parkplätze im Gutshof (vgl. Lärmstudie!), vor allem auch Gefährdungen für die Fledermauspopulationen im Gutshof)	der Bäckemühle als Restaurant mit einigen Gästebetten. Diese Nutzung besteht in dieser Form bereits seit Jahren. Der Bebauungsplan hat weder einen verlängerten Geschäftsbetrieb zur Folge, noch eine Veränderung der Art der Nutzung. Für den ehemaligen Gutshof schaffte der Bebauungsplan die Grundlage für eine Revitalisierung. Er stellt eine ehemals gebaute und intensiv genutzte, seit Jahrzehnten brachliegende Fläche am stark befahrenen Zehlendorfer Damm dar. Die Funktion als naturräumlicher Puffer ist insofern deutlich eingeschränkt. Gefährdungen für die Fledermauspopulationen entstehen nicht. Eine zweite, ergänzende Untersuchung der Fledermausfauna 2013 hat ergeben, dass die Flächen zwar Teile des Lebensraums der vorgefundenen Fledermausarten sind, es konnten jedoch keine Quartiere in den Ruinen der Alten Hakeburg und des Gutshauses nachgewiesen werden. Die geplanten Nutzungen stehen deshalb der Qualität als Fledermaus-Lebensräume nicht entgegen.	
63	neue Gemeindekirche, Zehlendorfer Damm	Die Studie komme zu dem Schluss, dass die Lärmbelastungen an der Straßenfront zum Zehlendorfer Damm in einem mittleren bis hohen Bereich liegen werden und empfiehlt für Wohnräume entsprechend hohen Schallschutz. Dies führe zu der Frage, ob der Kirchenstandort am Zehlendorfer Damm überhaupt geeignet sei als „Ort der Stille“ - bzw. ob die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen und die zu erwartenden Kosten für die Schalldämmung den Kirchbau überhaupt in der gewünschten Weise realisierbar machten.	Die ev. Kirchengemeinde hat sich umfassend der Suche nach einem Standort für die neue ev. Gemeindekirche gewidmet und im Frühjahr 2012 in einer vergleichenden Standortuntersuchung insgesamt 12 über die gesamte Gemarkung verteilte Alternativen untersucht und bewertet. Die erfolgte Standortsuche ist in der Begründung zum Bebauungsplan im Abschnitt „ <i>Städtebaulicher Realisierungswettbewerb ‚Neubau Kirchliches Zentrum‘ und weitere Konzeptionen zum Kirchenneubau</i> “ in Kapitel III.1 dargelegt. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde von der ev. Kirchengemeinde eine Entscheidung zugunsten des gewählten Standorts im „alten Dorf“ getroffen. Diese Standortwahl muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht grundsätzlich hinterfragt werden. Nach herrschender Rechtsauffassung ist dies nur erforderlich, wenn ein Standort offensichtlich nicht geeignet ist und zwingende öffentliche oder private Belange entgegenstehen. Dies ist aber nicht der Fall.	
68		Die wichtige grüne „Pufferzone“, welche Schadstoffe und Lärm, vom Zehlendorfer Damm ausgehend, ferngehalten habe, ginge verloren.	Von den Baumfällungen sind die auf den Gebäudetrümmern des Gutshofs sukzessiv entstandenen Gehölzstrukturen betroffen. Aufgrund der im Boden des Gutshofs verbliebenen Fundamente und des Trümmerschutts ist der Baumbestand sehr instabil. Der Wurzelbereich ist eingeschränkt, größere	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>Bäume kippen aus statischen Gründen um. Der Bestand stellt aufgrund dessen ein Gefährdungspotenzial dar. Die Gehölzstrukturen auf dem Gutshof bewirken außerdem nur eine sehr geringe Lärminderung für die dahinter gelegenen Flächen. Diese liegen aufgrund der Durchlässigkeit des Gehölzbestandes in einem kaum spürbaren Bereich. Dagegen wird das geplante Bauwerk wie eine Lärmschutzwand wirken.</p> <p>Auch von einer Zunahme der Schadstoffbelastung ist nicht auszugehen, da insgesamt das hohe Grünvolumen innerhalb des Gebietes erhalten bleibt. So sind auch die Baumfällungen durch Ersatzpflanzungen wieder auszugleichen.</p>	
<b>Geh- und Fahrrecht über Fläche „H“</b>				
44b.1, 44b.2, 44b.3	Zehlendorfer Damm 202a, aktuelle Zuwegung nutzen	<p>Der Verlauf der im B-Plan mit „H“ gekennzeichneten Fläche stelle keine sinnvolle Lösung dar. Eine zukünftige Anbindung des Flurstückes 195 müsse unter aufwandstechnischen sowie ökologischen Gesichtspunkten auch weiterhin mittels der bereits vorhandenen Zuwegung über die unbebauten Flurstücke 187, 193 und 194 erfolgen. Dazu sollten diese drei Flurstücke mit den notwendigen Rechten belastet bzw. die entsprechenden Dienstbarkeiten im Grundbuch festgeschrieben werden. Bei zukünftiger Bebauung bzw. Veräußerung des Flurstückes 187 sei die Führung der Zuwegung über selbiges Flurstück dann weiterhin möglich. Ebenfalls wäre eine Aufteilung des Flurstückes 187 in 187/1 sowie 187/2 denkbar, falls sich dieses in Besitz der Gemeinde Kleinmachnow befinde. Dabei werde die bisher genutzte Zuwegung als Flurstück 187/1 und öffentlicher Verkehrsweg festgelegt, der Rest des Flurstückes mit der Bezeichnung 187/2 stünde dann weiterhin als bebaubares Grundstück zur Verfügung. Möglicherweise müsse daraufhin die bisher auf dem Flurstück 187 geplante Baugrenze verschoben werden. Eine Bebauung bliebe dadurch allerdings weiterhin möglich.</p>	<p>Die bisherige, rechtlich nicht gesicherte Zufahrt zum Grundstück Zehlendorfer Damm 202a stellt sowohl unter aufwandstechnischen, als auch unter ökologischen Gesichtspunkten einen Missstand dar.</p> <p>Die bisherige Zufahrt verläuft von der Straße aus nicht direkt, sondern im Bogen über insgesamt drei fremde Grundstücke. Dabei werden sowohl der Waldbestand auf Flurstück 193, als auch der vorhandene Garten auf Flurstück 194 durchquert und in Mitleidenschaft gezogen. Diese beiden Flurstücke befinden sich im LSG und sollen auch in diesem verbleiben. Eine rechtliche Sicherung dieser Situation erscheint auf Grund der einzubeziehenden drei Grundstückseigentümer nicht unproblematisch. Die bisherige Zufahrt ist damit deutlich aufwendiger als die geplante neue Erschließung.</p> <p>Diese ist im Bereich der im Bebauungsplan mit „H“ gekennzeichneten Fläche vorgesehen, wird auf dem kürzesten Weg von der Straße aus zum Flurstück 195 verlaufen und dabei lediglich ein fremdes Flurstück, nämlich das im Eigentum der Gemeinde stehende Flurstück 185 (Zehlendorfer Damm 204 u. 206) tangieren. Die geplante neue Erschließung verläuft vollständig außerhalb von LSG und Wald. Da der Weg kürzer ist, kann auch die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden.</p> <p>Die neue Wegeführung ist deshalb auch unter ökologischen Gesichtspunkten eindeutig der aktuellen Erschließung vorzuziehen.</p>	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
44b.1, 44b.2, 44b.3	Zehlendorfer Damm 202a, Alternative über „J“	Eine weitere sinnvollere Möglichkeit zur Anbindung des Flurstückes 195 wäre ein Abzweig von der im B-Plan mit „J“ gekennzeichneten Fläche über die Flurstücke 193 und 194 zum Flurstück 195.	Eine Wegeföhrung über die mit „J“ gekennzeichnete Fläche stellt keine sinnvolle Alternative zur Planung dar. Der Vorschlag würde vielmehr ebenso wie die derzeitige Situation über mehrere fremde Flurstücke föhren, darunter das private Flurstück 193, die sich teilweise im LSG befinden. Die Wegeföhrung über die Fläche „J“ würde zusätzlich das landeseigene Flurstück 188 und weitere Waldflächen auf dem im LSG gelegenen Flurstück 192 tangieren.  Diese Wegeföhrung wäre somit noch länger und aufwendiger als die bestehende, würde zusätzliche Grundstücke belasten und zu erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft, beispielsweise durch Versiegelung, föhren.	N
44b.1, 44b.2, 44b.3; 50	Zehlendorfer Damm 202a, Aufwand „H“	Die Realisierung einer neuen Zuwegung via Flurstück 185 und damit unmittelbar zwischen den bereits seit Langem bestehenden Häusern Nr. 204 und Nr. 206 ist mit erheblichem Aufwand verbunden. Zwischen dem Flurstück 195 und dem Zehlendorfer Damm bestehe unter anderem ein Höhenunterschied von mehreren Metern.	Die Möglichkeiten für eine Realisierung der Zufahrt über das kommunale Flurstück 185 (Zehlendorfer Damm 204 u. 206) wurden bei einem Ortstermin mit allen Beteiligten geprüft und erörtert.  Der insgesamt zu überbrückende Höhenunterschied ist bei einer Wegeföhrung gemäß Bebauungsplan nicht größer als bei der vorhandenen Zuwegung. Die Realisierung ist zwar aufwendig, stellt aber die beste dauerhafte Lösung zur Erschließung des Flurstücks 195 (Zehlendorfer Damm 202a) dar.	N
44b.1, 44b.2, 44b.3	Zehlendorfer Damm 202a, Gärten	Des Weiteren wäre die neue Zuwegung laut B-Plan auf einer Länge von mehr als 50 Metern quer durch die Gärten der langjährigen Anwohner einzurichten. Diese Gärten stellten mit ihren zahlreichen Bäumen und Sträuchern einen besonderen Rückzugsort, exzellente Nistgelegenheiten und eine wichtige Nahrungsquelle für avifaunistische Lebewesen dar. Bemerkenswert sei die extrem hohe Artenvielfalt der sich hier aufhaltenden Vogelwelt mit mindestens 23 beobachteten verschiedenen, teils sehr selten vorkommenden Vogelarten. Die biologische Qualität dieses Habitats für Flora, Fauna und ebenso für die Anwohner würde unter der Errichtung einer neuen Zuwegung über das Flurstück 185 und der damit verbundenen Zerstörung der Pflanzen und Bäume und Vertreibung zahlreicher Lebewesen erheblich leiden bzw. zunichte gemacht werden. Für die vorhandenen Gärten und sollte unter den soeben angeführten Gesichtspunkten Bestandsschutz gelten.	Die vorgesehene Fläche der geplanten neuen Erschließung umfasst etwa zur Hälfte eine bestehende, unbefestigte Grundstückszufahrt. Der übrige Teil stellt eine genutzte Gartenfläche dar, die betroffene Gehölze bestehen im Wesentlichen aus Ziergehölzen. Wertvoller Altbaumbestand ist von der Planausweisung nicht betroffen. Aufgrund dessen mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Avifauna zu rechnen, die Zerstörung von Pflanzen und Bäume betrifft nur einen geringen Teil der gesamten Gartenflächen.	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
50	Zehlendorfer Damm 202a, rechtliche Klarheit	Die neue Zufahrt sichere den Benutzern laut Beschreibung und wie zuvor schon während eines Ortstermins besprochen ein Wege- und Leitungsrecht zu. Bitte, in diesen Plan mit einzubeziehen, dass die jetzige Zufahrt in dem Bebauungsplan KLM-BP-007 als Zuweg nicht vorhanden sei und daher eine neue Zuwegung zu dem Flurstück 195 benötigt werde. Diese neue Zuwegung sei im Bebauungsplan mit „H“ gekennzeichnet. Bitte um rechtliche Klarheit für die Zufahrt auf das Flurstück 195.	Durch die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche im Bereich der geplanten künftigen Zuwegung zum Flurstück 195 (Zehlendorfer Damm 202a) – Fläche „H“ – wird die Sicherung dieser Rechte vorbereitet. Zur Sicherung der Geh-, Fahr- und Leistungsrechte bedarf es zusätzlich zu der Festsetzung im Bebauungsplan noch der grundbuchlichen Eintragung oder eines privatrechtlichen Vertrags. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans sind aber Nutzungen dieses Teils des gemeindeeigenen Flurstücks 185 (Zehlendorfer Damm 204 u. 206), die der Verwirklichung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts entgegenstehen, unzulässig, so dass die Fläche freigehalten wird.	V??
50	Zehlendorfer Damm 202a, Kosten und Ausführung	Bitte um schriftliche Darstellung der Breite und Befahrbarkeit des Zuweges. Es sei zu bedenken, dass auch Rettungs-, Bau- und Tankfahrzeuge den Weg befahren müssten. Bitte, zuzusichern, dass wenn die jetzige Zufahrt nicht mehr zur Verfügung stünde, eine Zuwegung über H ermöglicht werde, ohne dass für die Eigentümer des FS 195 Kosten entstünden.	Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche weist mit 4,0 m bzw. 6,5 m im Einmündungsbereich am Zehlendorfer Damm eine ausreichende Breite auf, um einen auch mit Rettungs-, Bau- und Tankfahrzeuge befahrbaren Weg herstellen zu können. Der Bebauungsplan schafft die Grundlage für die Begründung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und die Herstellung einer neuen Erschließung zum Flurstück 195 (Zehlendorfer Damm 202a). Wer die Kosten für die Herstellung, Unterhaltung etc. dieser neuen Zufahrt trägt, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.	K
<b>Finanzielle Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>				
44.1-44.11, 44a, 44b1-44b3, 44e, 44f, 54	Folgen für die Anwohner	Die Einwendenden befürchten als Anwohner finanzielle Einbußen durch die Minderung ihrer Grundstücks- und Immobilienwerte sowie durch Umlagen, die im Zusammenhang mit dem Bauprojekt ggf. auf die Anwohner zukämen, wie z. B. Erschließungskosten für den Medienausbau (Wasser, Abwasser, Strom), Geh-, Radwegausbau, Parkplätze an der Straße, Veränderung Straßenbelag, Straßenbeleuchtung etc.	Die Befürchtungen hinsichtlich der Minderung der Grundstücks- und Immobilienwerte sind unbegründet. Der Bebauungsplan sichert auf allen bewohnten Grundstücken im Plangebiet diese Nutzung. Weitere unmittelbare erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar. Eine Erhöhung des Straßenverkehrsaufkommens auf dem Zehlendorfer Damm durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist zwar prinzipiell nicht auszuschließen, von relevanten Erhöhungen der Immissionen ist jedoch nicht auszugehen.  Die Befürchtungen der Anwohner für straßenbauliche Maßnahmen Beiträge zahlen zu müssen werden zur Kenntnis genommen.	N  K

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
55	Kosten Archäologie	Bei den finanziellen Auswirkungen des Bebauungsplanes gebe es Unstimmigkeiten. Dort werde behauptet, die Gemeinde müsse die Kosten der archäologischen Begleituntersuchungen auf dem ehemaligen Gutshof tragen. Laut Kapitel I.2.8. sei für die Begleichung dieser Kosten jedoch der Veranlasser des Vorhabens (also die Kirche) verantwortlich.	Es ist richtig, dass die Kosten für archäologische Untersuchungen gemäß § 7 Abs. 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) grundsätzlich der Veranlasser der Eingriffe tragen muss. Dies gilt selbstverständlich auch für erforderliche Untersuchungen auf dem ehem. Gutshofgelände. Die ev. Kirchengemeinde wird deshalb die Kosten für die archäologischen Untersuchungen zu tragen haben, die durch die Eingriffe im Rahmen ihres Bauvorhabens veranlasst werden. Die in Kapitel IV.7 aufgeführten, voraussichtlich von der Kommune zu tragenden Kosten beziehen sich dagegen nicht auf das Bauvorhaben der ev. Kirchengemeinde, sondern auf die geplante öffentliche Parkanlage auf dem Gutshofgelände. Die Kosten für die erforderlichen archäologischen Untersuchungen durch solche Eingriffe in das Bodendenkmal müsste folglich die Kommune zahlen. Gleiches wäre der Fall, wenn die Gemeinde Träger einer Bebauung im Bereich des ehemaligen Herrenhauses würde.	K
55	Kosten Grunderwerb	Es würden für den Grunderwerb von einigen Grundstücken bzw. Grundstücksteilen lediglich 10 € pro Quadratmeter veranschlagt. Dieser Wert sei deutlich zu gering angesetzt. Es bleibe zu befürchten, dass auch beim Verkauf der Flächen an die Kirche zu geringe Beträge angesetzt würden. Einer eventuellen „Verschleuderung“ der Grundstücke werde entschieden widersprochen. Verweis auf den Bodenrichtwert für Bauland, der aktuell in Kleinmachnow bei weit über 200 € pro Quadratmeter liege.	Der angegebene Grundstückswert ist zum jetzigen Zeitpunkt ein reiner Schätzwert, der der Folgekostenabschätzung des Bebauungsplans dient. Die genaue Ermittlung des Grundstückswertes kann z. B. auf der Grundlage eines Gutachtens erfolgen, wie es für das von der ev. Kirchengemeinde zu erwerbende Grundstück bereits erfolgt ist. Gegenstand der Angaben in der Begründung sind aber nicht die Flächen, die die Kirchengemeinde als Bauland erwerben will, sondern die Flurstücke 12, 59 und 258 tw., die die Kommune zur Realisierung der geplanten öffentlichen Parkanlage „Ufergrünzug“ und zur Optimierung der Einmündung des südlichen Weges in den Zehlendorfer Damm erwerben muss. Da es sich bei diesen Flächen weder um baureifes Land, noch um Bauerwartungsland handelt, wurde der Wert der jetzigen Außenbereichesgrundstücke entsprechend niedrig beziffert.	N
55, 63	Umlage Ausbaukosten	Im Kapitel der finanziellen Auswirkungen würden Folgekosten für die Kommune aus dem Bauvorhaben im Gutshof in Höhe von 25.000 - 37.500 EUR angegeben, da die Gemeinde die Baukosten für die Anlage der Parkplätze am Zehlendorfer Damm übernimmt. Weiterhin müsse die Kommune eine Teilfläche des Flurstücks 258 (Straßenabschnitt vor der Parkzufahrt) erwerben für die Aufweitung der Einmündung in den	Die im Kapitel IV.7 der Begründung zum Bebauungsplan angegebenen Summen dienen der groben Folgekostenabschätzung für die Umsetzung des Bebauungsplans. Sowohl die in der Stellplatzkonzeption vorgesehenen Stellplätze am Zehlendorfer Damm, als auch die Aufweitung der Einmündung des südlichen Stichwegs in den Zehlendorfer Damm stehen in keinem Zusammenhang mit dem geplanten Neubau einer	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		Zehlendorfer Damm. Zur Gegenfinanzierung schlägt der B-Plan-Entwurf eine Umlage auf die angrenzenden Grundstückseigentümer vor: Es werde folglich in Erwägung gezogen, Baukosten des Kirchengemeindezentrums auf die Anwohner umzulegen. Dies sei strikt abzulehnen, insbesondere, da der Bau des Gemeindezentrums gerade für die Anwohner erhebliche Nachteile durch Lärm und parkende Kfz entstünden.	Gemeindekirche. Es handelt sich nicht um Baukosten dieses Vorhabens. Die in der Stellplatzkonzeption vorgesehen Stellplätze am Zehlendorfer Damm sollen als öffentliche Stellplätze der allgemeinen Verbesserung der Stellplatzsituation im Plangebiet dienen und u.a. den Bedarf der Erholungssuchenden decken. Die Einmündung der südlichen Stichstraße ist unabhängig davon, ob auf der gegenüberliegenden Straßenseite gebaut wird, zu eng und soll deshalb aufgeweitet werden. Diese Erschließungsmaßnahmen sind folglich keine Maßnahmen für den Kirchenneubau. Die Gemeinde hat deshalb die Möglichkeit, einen Teil der Kosten für diese Maßnahmen nach der gültigen Straßenbaubeitragssatzung auf die nach dieser Satzung Beitragspflichtigen umzulegen. Diese Möglichkeit wird in der Begründung aufgezeigt.	
61	Finanzierung Kirche	Das bisherige Gemeindehaus sowie das Kirchengrundstück im Bannwald könnten nicht gewinnbringend verkauft werden, da das Gebäude unter Denkmalschutz stehe und das Grundstück unbebaubar sei. Somit könne ein Neubau im alten Dorf nicht von Kirche finanziert werden.	Es ist nicht Aufgabe der Bebauungsplanung, sich mit der Finanzkraft sämtlicher potenzieller Bauherren im Plangebiet auseinanderzusetzen. Bei dem Bebauungsplan handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um einen Angebotsbebauungsplan, aus dem keine Pflicht zur Bebauung resultiert. Sollte die ev. Kirchengemeinde zurzeit nicht in der Lage sein, einen Neubau im alten Dorf zu finanzieren, ist sie das möglicherweise zu einem anderen Zeitpunkt. Alternativ findet sich womöglich ein anderer Vorhabenträger für den Neubau eines Kirchengebäudes entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben.	K
63	Grunderwerb Kirchenneubau	Geplant werde mit dem B-Plan-Entwurf ein Bauvorhaben für einen Investor, dem das Grundstück für den Bau noch nicht gehört. Das Grundstück des Gutshofes liege im Eigentum der Gemeinde. Das Vorhaben lasse nicht erkennen, wie, wann, bzw. zu welchen Konditionen der Eigentümerwechsel vollzogen werden soll. Im Kapitel der Finanziellen Auswirkungen fehle ein Hinweis auf den Verkauf des Grundstücks an die ev. Kirchengemeinde. Es werde befürchtet, dass ein im Vergleich zu Marktwerten erheblich vergünstigter Grundstücksverkauf an die Kirchengemeinde erfolge. Gerechnet werde in dem B-Plan für die notwendigen Grundstückskäufe durch die Kommune mit einem Quadratmeterpreis in dem Gebiet von 10 Euro pro m <sup>2</sup> , der als sehr niedrig eingeschätzt werde. Werde ein ähnlich	Bei dem im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche „Neue Gemeindekirche“ festgesetzten Grundstück handelt es sich um kommunales Eigentum. Der Gemeinde steht es frei, ihr Grundstück so zu überplanen, wie sie es für richtig hält. Der Bebauungsplan trifft auch grundsätzlich keine Festsetzungen für einen speziellen Investor, sondern schafft ein Angebot für potentielle Bauherren. In welcher Form die Gemeinde ihre eigenen Grundstücke diesen potentiellen Bauherren zur Verfügung stellt, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Es ist allerdings richtig, dass die Erlöse, die die Gemeinde aus Grundstücksverkäufen erzielen kann, der Finanzierung der kommunalen Aufwendungen, die zur Umsetzung des Bebauungsplans erfor-	B

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		niedriger Quadratmeterpreis für den Verkauf des Grundstücks im alten Gutshof an die Kirche angesetzt, entstünden der Kommune erhebliche Opportunitätsverluste aufgrund entgener Veräußerungsgewinne. Eine solide Haushaltspolitik und ein sorgfältiger Umgang mit dem Vermögen der Kommune müssten gewährleistet bleiben. Die Abwägung eines erheblich vergünstigten Grundstücksverkaufs an die Kirche mit dem Argument der sozialen Notwendigkeit schein wenig nachvollziehbar. Den dringenden sozialen Bedarf des Vorhabens für die Kirche an diesem Standort könne nicht erkannt werden.	derlich werden, dienen können. In Kapitel IV.7 der Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Bei dem in der Begründung angegebenen Grunderwerbskosten von 10 € / m <sup>2</sup> handelt es sich um einen geschätzten Wert für Grünflächen, die die Gemeinde erwerben muss, nicht jedoch für Bauland. Bei der konkreten Ermittlung des Grundstückswertes der Gemeinbedarfsfläche „Neue Gemeindekirche“ wird sich die Gemeinde eines Gutachtens bedienen. Dieses Wertgutachten liegt inzwischen vor.	
63	Grunderwerb Kirchenneubau	Hinweis auf § 79 BbgKVerf i.V.m. dem Runderlass in kommunalen Angelegenheiten des Ministeriums des Innern des Landes Brandenburg vom 2. April 2009. Die ev. Kirchengemeinde sei nach eigenen Angaben möglicherweise nicht in der Lage, den Kaufpreis für das für den Kirchenneubau vorgesehene Grundstück aufzubringen. Soweit Überlegungen bestünden, das Grundstück unterhalb des Verkehrswertes zu veräußern, werde auf obige Vorschriften verwiesen. Es wäre mit einem Einschreiten der Rechtsaufsicht zu rechnen, soweit hier nicht entsprechende Gründe angeführt, belegt und in die entsprechende Abwägung einbezogen würden. Ein alleiniges Berufen auf soziale, kulturelle oder kirchliche Zwecke sei irrelevant, soweit diese nicht belegt würden. Sollte die ev. Kirchengemeinde den Grundstückserwerb ersichtlich nicht realisieren können, so könnte ein Fortführen der Planungen im Widerspruch zu § 63 II BbgKVerf stehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es gibt keine Überlegungen, das Grundstück unterhalb des Verkehrswertes zu veräußern. Zur Ermittlung des Grundstückswertes wird sich die Gemeinde eines Gutachtens bedienen. Dieses Wertgutachten liegt inzwischen vor. Unabhängig davon dient die Planung weder ausschließlich einem bestimmten Vorhaben noch einem bestimmten Vorhabenträger. Das Plangebiet umfasst deshalb auch nicht ausschließlich das für den Kirchenneubau vorgesehene Grundstück, sondern insgesamt eine Fläche von etwa 17 ha. Die Ziele der Planung sind dementsprechend vielfältig und reichen von der Sicherung der prägenden Wohnnutzung im Gebiet bis zur Herstellung eines öffentlichen Ufergrünzugs.	K  N
<b>Folgen des Bebauungsplanes</b>				
19; 45; 29a-29b; 35; 71; 45	Folge Villenbebauung und Verdichtung	Damit das geplante Gemeindezentrum in seiner jetzigen abgechiedenen Lage überhaupt ein Zentrum werden könne, werde bald nötig sein, Änderungen an den gerade aufgestellten Bebauungsplänen vorzunehmen, um eine lukrative Villenbebauung am Seeufer und am Weinberg zu ermöglichen. Schnell werde man nämlich die abgelegene Position des Gemeindezentrums an den Besuchern bemerken: Jugendliche wollten sich im Ortszentrum aufhalten und seien somit für kirchliche Aktivitäten im neuen Gemeindezentrum schlecht erreichbar. Besucher des "Zentrums" seien weitgehend, besonders an Feiertagen, auf das Auto angewiesen. Damit werde dem bereits bestehenden Interesse, Bebauungspläne in Zu-	Die ev. Kirchengemeinde hat in ihrer Standortuntersuchung die Vor- und Nachteile aller in Frage kommenden Standorte untereinander und gegeneinander abgewogen und sich für den Standort im „Alten Dorf“ entschieden. Die (politische) Gemeinde hat keine Veranlassung, diese Standortentscheidung anzuzweifeln. Zwingende öffentliche oder private Belange stehen dem Standort nicht entgegen. Der Bebauungsplan sichert das Ufer des Machnower Sees als Grünfläche oder Wald und schafft mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage „Ufergrünzug“ die Voraussetzungen für eine weitergehend öffentliche Nutzung des Uferbereichs. Eine zusätzli-	N?

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		<p>kunft im Sinne einer weiteren Bebauung mit Villen zu ändern, weiterer Vorschub geleistet.</p> <p>Es drängt sich der Verdacht auf, dass mit dem vorliegenden B-Plan-Entwurf die Grundlage für weitere Bebauung des „Alten Dorfes“ geschaffen werden solle und das kirchliche Zentrum nur der Vorstoß in Richtung Villenbebauung am Machnower See und auf dem Weinberg darstellen könnte.</p> <p>Die Umsetzung des B-Plan-Entwurfs "Altes Dorf" birgt erhebliche Gefahren für die nachhaltige Bewahrung des Charakters von Kleinmachnow als Gemeinde im Grünen. Diese nachhaltige Bewahrung bedürfe aller Anstrengungen. Dazu sei Planung mit Qualität gefordert, die der vorliegende B-Plan-Entwurf jedoch nicht aufweise.</p> <p>Es wäre nur noch eine Frage der Zeit, bis der Status des LSG hinfällig geworden sei und sich ein Dominoeffekt einstelle, d.h. dass das Gelände für weitere Bauprojekte freigegeben würde.</p> <p>Dieser Bebauungsplan werde Bauanstoß mit Dominoeffekt für die Allee am Forsthaus und die umliegenden Gebiete geben. Forderung, eine mögliche Kommerzialisierung um den Bereich des alten Dorfes unter allen Umständen zu verhindern und eine Entwicklung und Gestaltung im Interesse des Allgemeinwohles zu vollziehen.</p>	<p>che Bebauung wird nicht ermöglicht.</p> <p>Der Verdacht, den der Stellungnehmende äußert, ist unbegründet, im Gegenteil: Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine (weitere) Bebauung insbesondere am Ufer des Machnower Sees gerade auf Dauer ausgeschlossen. Dort und für alle weiteren Wohnbauflächen wird lediglich die vorhandene Bebauung gesichert. Mit einer Vielzahl an Festsetzungen sichert der Bebauungsplan aber eine künftig öffentliche Nutzung des gesamten Uferbereiches und vorhandene Wald- und Grünflächen. Voraussetzungen für weitere Bauprojekte, eine Villenbebauung oder Dominoeffekte werden mit diesem Bebauungsplan nicht geschaffen.</p>	
<b>Baurechte</b>				
38	Verstoß gegen Baurecht	<p>Der Bebauungsplanentwurf verstoße gegen Baurecht, denn nach Baugesetzbuch (BauGB) sollten Bauleitpläne: gem. § 1(5) "die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und ... entwickeln". gem. §1(6)5. "die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes" berücksichtigen. gem. §1(6)7. "die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ... die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt" berücksichtigen.</p>	<p>Der Bebauungsplan verstößt nicht gegen Baurecht. Die in der Stellungnahme zitierten Allgemeinen Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 BauGB und die Besonderen Planungsleitlinien des § 1 Abs. 6 BauGB enthalten eine Aufzählung von Belangen, die für den einzelnen Planungsfall relevant sein können. Diese sind prinzipiell gleichrangig, ein Optimierungsgebot besteht aber nicht. Das Bemühen, alle genannten Belange in einem Planungsfall gleichzeitig zu optimieren, scheitert regelmäßig. Es richtet sich deshalb nach der jeweiligen städtebaulichen Situation, welchen planerischen Belangen nach Lage der Dinge der Vorrang einzuräumen ist. Maßgeblich ist, dass sich die Gemeinde mit den Belangen auseinandergesetzt hat. Diese Auseinandersetzung ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erfolgt und in der Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht umfassend dokumentiert.</p>	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
	<b>Verfahren</b>			
9.1-9.3, 33	B-Plan und FNP	Das gesamte Verfahren zum Bebauungsplan und FNP sei nicht in Ordnung. Es entwickle sich der Bebauungsplan immer auf der Grundlage des Flächennutzungsplans. Das praktizierte zeitgleiche Verfahren bzw. den FNP dem B-Plan anzupassen widerspreche dem prinzipiellen Anliegen des Baurechts: „Bebauungsplan wird aus einem Flächennutzungsplan“ entwickelt.	Für die Beurteilung der Frage, ob ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, muss auf das Inkrafttreten des Bebauungsplans abgestellt werden. Zu diesem Zeitpunkt muss dem Entwicklungsgebot Genüge getan sein. Im Fall einer engen inhaltlichen Verzahnung zwischen FNP-Änderungsverfahren und B-Plan-Verfahren, wie im Fall der hier in Rede stehenden Bauleitplanung können diese Verfahren auch gleichzeitig durchgeführt werden. Dabei ist nicht maßgeblich, welches Verfahren zuerst begonnen wurde. Auch in diesem so genannten <i>Parallelverfahren</i> bleibt es aber bei der prinzipiellen Anwendbarkeit des Entwicklungsgebots. Es genügt allerdings, wenn den materiellen Anforderungen des Entwicklungsgebotes Rechnung getragen wird: Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der Bebauungsplan sogar vor dem FNP bekannt gemacht und in Kraft gesetzt werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.	N
9.1-9.3	B-Plan und LSG-Ausgliederung	Das gesamte Verfahren zum Bebauungsplan und Veränderung des LSG sei nicht in Ordnung. Erst wenn eine Ausgliederung des zu bebauenden Bereichs aus dem LSG erfolgt sei, könne ein Bebauungsplan erstellt werden.	Es ist nicht richtig, dass ein Bebauungsplan erst erstellt werden kann, wenn eine Ausgliederung des zu bebauenden Bereichs aus dem LSG erfolgt ist. Im Gegenteil: Erst auf der Grundlage einer hinreichend konkreten Planungsabsicht für im LSG gelegene Flächen wird der Ordnungsgeber ein Ausgliederungsverfahren für diese Teilflächen einleiten. Dies ist sinnvoll, damit nur Flächen aus dem LSG ausgegliedert werden, für die eine Ausgliederung nach dem planerischen Wunsch der Gemeinde tatsächlich erforderlich ist, d. h. für die das Bauleitplanverfahren auch wirklich komplett durchgeführt wird. Ein Inkraftsetzen des Bebauungsplans ist erst nach einer Ausgliederung möglich.	N
9.1-9.3	FNP	Frage, warum so ein kurzfristiger Erörterungstermin am 23.04.2013 zum FNP anberaumt worden sei. Diese Trickserei diene der Aushebelung der Bürgerbeteiligung.	Der zeitliche Ablauf des FNP-Änderungsverfahrens ist nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens.	N
9.1-9.3	Auslegung	Es finde nun eine öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan	Die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgt in einem zwei-	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		statt, ohne dass es eine Zustimmung der TöB gegeben hätte, wie Landesumweltamt, wie obere und untere Denkmalbehörde.	stufen Verfahren. Neben einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in einem frühen Stadium des Verfahrens auch eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Auch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) und die Denkmalbehörden (Landesamt für Denkmalpflege u. Archäologisches Landesmuseum sowie Landkreis Potsdam-Mittelmark) wurden bereits „frühzeitig“ am Verfahren beteiligt. Es ist deshalb auch schon bekannt, dass der Planung keine nicht überwindbare Hindernisse von Seiten dieser Behörden entgegenstehen.	
54	Auslegung	Eine ausführliche Stellungnahme sei aus Gründen der kurzen Auslegefrist nicht möglich. Sie werde ggf. über einen bevollmächtigten Rechtsanwalt erfolgen.	Der Entwurf zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom 22.04. bis einschließlich 24.05. 2013 öffentlich ausgelegen. Dies entspricht dem in § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB gesetzlich vorgegebenen Auslegungszeitraum von mindestens 1 Monat.	N
59	Verfahren	Da bereits zahlreiche Gutachten und Stellungnahmen von den zu beteiligten Behörden und Gutachtern vorliegen würden, würden die Planungen dementsprechend als abgeschlossen betrachtet. Die Stellungnehmenden könnten dieser Betrachtung nicht folgen und bitten daher die Stellungnahme in allen rechtlichen Belangen, auch wenn sie gegebenenfalls den rechtlichen Anforderungen nicht genüge dahin gehend anzuerkennen, dass die vollständige Rücknahme des Bebauungsplanes gefordert werde.	Die Planung ist selbstverständlich nicht abgeschlossen und wird auch nicht als solche betrachtet. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass bereits zahlreiche Gutachten sowie Stellungnahmen der Behörden vorliegen. Die Gemeinde ist gemäß § 1 Abs. 7 BauGB verpflichtet, bei der Aufstellung des Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dazu müssen die abwägungserheblichen privaten und öffentlichen Belange zunächst ermittelt werden. Diesem Anliegen dient vor allem auch die Beteiligung der Öffentlichkeit, in deren Rahmen jeder Bürger seine Meinung äußern und seine Interessen vorbringen kann. Alle vorgebrachten Belange werden dann gründlich geprüft. Im Rahmen der Abwägung ist es dann allerdings nicht möglich, die Interessen aller vollständig zu berücksichtigen. Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde unterschiedliche Planungsziele, wie z. B. die Schaffung von Baurecht für die Kirchengemeinde, aber ebenso die Verbesserung der Versorgung mit öffentlichen Grünflächen und die verbesserte Zugänglichkeit des Machnower Sees etc. Zur Umsetzung dieser und der weiteren im Alten Dorf verfolgten Ziele ist ein Bebauungsplan erforderlich. Eine vollständige Rücknahme des Bebauungsplans ist daher nicht sinnvoll.	N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
64	Unzulässige Beeinflussung	Die Begründung zum Bebauungsplan enthielte falsche Angaben. Auf S. 104 und S. 112 heiße es zu der im B-Planentwurf vorgesehenen Überbauung von Teilen des in die Denkmalschutzliste aufgenommenen Historischen Dorfkernes, die Denkmalbehörden „haben zugestimmt“. Das sei für den Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung falsch. Die Denkmalbehörden hätten zu diesem Zeitpunkt und auch vorher nicht zugestimmt, sondern lediglich Kriterien benannt, die beachtet werden müssten. Indem der Öffentlichkeit fälschlich suggeriert werde, dass eine Zustimmung der zuständigen Behörde zu Maßnahmen, die den Denkmalcharakter des "Historischen Dorfkernes" massiv beeinträchtigen, bereits erfolgt sei, werde die Öffentliche Beteiligung in unzulässiger Weise beeinflusst. Die Falschbehauptung einer bereits erfolgten Zustimmung der Denkmalbehörde mache eine Neuauslegung nach Korrektur dieser Behauptung oder unter Beifügung der tatsächlichen schriftlichen Stellungnahme der Denkmalbehörde zwingend notwendig.	Im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan hat es mehrfach Abstimmungen mit den Denkmalfachbehörden gegeben, die vor allem auch die geplante Neubebauung im Bereich des Historischen Dorfkerns und des gleichnamigen Flächendenkmals zum Gegenstand hatten. Eine frühzeitige und regelmäßige Vorabstimmung mit den Denkmalfachbehörden war aufgrund der hohen Denkmaldichte im Bereich des Alten Dorfes unerlässlich, um überhaupt sachgerecht planen zu können. In diesen Abstimmungen haben Denkmalfach- und Denkmalschutzbehörde ihre Positionen und Forderungen zu den unterschiedlichen Verfahrensständen mitgeteilt und außerdem festgestellt, dass bei Beachtung bestimmter Prämissen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestünden. Ohne eine grundsätzliche Zustimmung der Denkmalbehörden zum Standort der neuen Gemeindekirche im Alten Dorf wäre die weitere Planung für diesen Bereich eine Ressourcenverschwendung gewesen. Die Öffentlichkeit wird dadurch nicht unzulässig beeinflusst, da sich die Gemeinde nicht gebunden hat und die Öffentlichkeitsbeteiligung deshalb selbstverständlich noch eine planrelevante Wirkung hat.	Z?
<b>Gesamtkonzept</b>				
25	Festwiese	Die landschaftliche Gestaltung der Festwiese und des Bäckelaufes, die außerhalb des Planes liegen, sei zu bearbeiten, um einen Gesamteindruck der Flächenplanung zu vermitteln.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es ist allerdings nicht erforderlich, die Festwiese und den gesamten Bäckelauf in den Bebauungsplan einzubeziehen, da die Festsetzungen im Plangebiet keinen städtebaulichen Regelungsbedarf auf diesen Flächen auslösen und umgekehrt die Gestaltung dieser Flächen keine Auswirkungen auf die Festsetzungen im Plangebiet hat. Die Flächen von Festwiese und Bäcketal gehörten ursprünglich zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wurden aber im weiteren Verfahrensverlauf herausgenommen, weil diese Grün- und Freiflächen durch die Zugehörigkeit zum Landschaftsschutzgebiet und teilweise auch zum Naturschutzgebiet ausreichend gesichert und die Flächen zudem überwiegend im Eigentum der Kommune sind.	K N
38	Forderung Gesamtkonzept	Zukünftig müsse die Geschichte des "Alten Dorfes" insgesamt besser als bisher erforscht, dokumentiert und kenntlich gemacht werden. Schließlich handele es sich um ein schutzbe-	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es ist allerdings nicht erforderlich, zunächst einen Masterplan für die gesamte Umgebung zu erstellen. Die Festsetzungen	K N

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		dürrtiges, unwiederbringliches Ensemble der Bau- und Gartendenkmalpflege, des Landschafts- und Naturschutzes. Anregung, dass die Gemeinde einen die gesamte Umgebung einschließenden Masterplan mit daraus entwickelten Bauleitplänen und Strategien zu Schutz, Erhalt, Wiederherstellung und nachhaltiger Weiternutzung von Landschaft, Natur, Park und Gebäuden im "Alten Dorf" erarbeiten sollte. Der Verweis möglicher Bauherren (evangelische Kirchengemeinde) auf Zeitdruck und Planungskosten sei kurzatmig, das Argument, man könne den Bauherrn nicht länger hinhalten und müsse jetzt, wie auch immer, entscheiden, sei kurzfristig.	im Plangebiet lösen keinen städtebaulichen Regelungsbedarf auf den Flächen in der Umgebung des Plangebietes aus. Umgekehrt hat die Gestaltung der umgebenden Flächen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Festsetzungen im Plangebiet.	
38	Rekonstruktion	Viele Bürgerinnen und Bürger vermissen den historischen Kleinmachnower Ortskern, den allerdings das beschriebene weitgehend funktionslos gewordene "Alte Dorf" gegenwärtig noch nicht ersetzen könne, es sei denn, es werde im Einklang mit Landschaftsschutz, Bau- und Gartendenkmalpflege behutsam rekonstruiert und bekomme zeitgemäße Aufgaben. Künftig werde in der Gesellschaft die Suche nach authentischen Orten zunehmen, auch wenn es nur Überreste seien, auch wenn sie wiederhergestellt seien. Der Wunsch nach Kontinuität werde den historischen Zusammenhang künftig höher bewerten als bisher.	Es ist ein wesentliches Anliegen des Bebauungsplans, die Grundlagen für eine behutsame Revitalisierung des „Alten Dorfs“ zu schaffen. Durch die Festsetzung des ehemaligen Gutshofs als Gemeinbedarfsfläche und als öffentliche Parkanlage werden die Voraussetzungen für zeitgemäße, der Allgemeinheit dienende Nutzungen geschaffen, die der privatwirtschaftlichen Gewinnerzielungsabsicht weitgehend entzogen in enger Abstimmung vor allem mit den Denkmalbehörden entwickelt werden sollen.	V
42	Festwiese	Über die Zukunft der Festwiese müsse zeitnah ebenfalls nachgedacht werden, auch wenn sie nicht Bestandteil des BP 007 sei.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	K
	<b>Sonstiges</b>			
24	Sonnenhäuser	Bisher habe die Firma Kondor-Wessels mit ihren Bauten Kleinmachnow zum Teil „versaut“. Die zuletzt gebauten „Sonnenhäuser“ in der Förster-Funke-Allee erinnerten an Kaninchentische im XXL-Format, übertrieben ausgedrückt.	Kenntnisnahme. Flächen entlang Förster-Funke-Allee sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.	K
25	Müllentsorgung	Die Müllentsorgung sollte an der Fahrbahn Zehlendorfer Damm erfolgen, ohne dass Müllfahrzeuge das LSG befahren müssten. Dies treffe auch für die Grundstücke hinter der Gärtnerei zu.	Kenntnisnahme. Der Wunsch betrifft keine auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung regelbaren Belange.	K
25	Lindenhäuschen	Anregung, die Grundfläche des ehemaligen Lindenhäuschens gegenüber der Bäckmühle als ehemaliges Zollhaus kenntlich	Kenntnisnahme. Die Anregung betrifft keine auf der Ebene der Bebauungs-	K

**Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“**

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 22.04. – 24.05.2013 –

Lfd. Nr.	Abwägungspunkt	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		zu machen, auch wenn jetzt dort Parkplätze ausgewiesen würden.	plan zu berücksichtigenden Belange.	
45	Umwelt- und Klimabelange	Wunsch, dass die Umwelt- und Klimabelange tatsächlich viel mehr bei Entscheidungen betrachtet und beachtet würden.	Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sind die Umwelt- und Klimabelange im Rahmen der Umweltprüfung umfassend ermittelt, bewertet, im Umweltbericht beschrieben und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt worden.	V
45	Fraktionszwang	Wunsch, dass die gewählten Volksvertreter sich ihrem Gewissen und dem Wähler verpflichtet fühlten und den Fraktionszwang hinten anstellten.	Der Wunsch wird zur Kenntnis genommen.	K
66.1-66.6	Nicht abschließend	Hinweis auf den nicht abschließenden Charakter der Ausführungen in der Stellungnahme. So seien Vorschriften, die keine subjektiv-öffentlichen Rechte vermittelten außer Acht gelassen worden. Im Rahmen der Bauleitplanung seien diese allerdings zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K
<b>Begründung zum Bebauungsplan</b>				
55	Stichwege	Entgegen der Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan seien nicht alle Stichwege östlich des Zehlendorfer Dammes unbefestigt. Zumindest der nördlichste Wege bestünde aus Kopfsteinpflaster, welches allerdings im Zuge der Sanierung des Gutsarbeiterhauses mit Schotter überdeckt worden sei.	Die Aussagen in der Begründung werden korrigiert.	B
55	Schluppen	Die Behauptung, dass alle festgesetzten Fußwegeverbindungen bereits bestünden, stimme nicht. Weder der Weg zwischen den Flurstücken 59 und 61 noch der Weg östlich vom Forsthaus seien heute erkennbar.	Die Aussagen in der Begründung werden korrigiert.	B
55	Fehler	In Begründung seien oft Himmelsrichtungen und zuweilen auch Flurstücksnummern vertauscht worden.	Die Fehler in der Begründung werden korrigiert.	B