



Gemeinde Kleinmachnow

1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-007 „Altes Dorf“ für das Grundstück Zehlendorfer Damm 217 – Bäckemühle

- Begründung -

Stand 27. November 2017
(Satzung)

Impressum

Auftraggeber:



Gemeinde Kleinmachnow
FB Bauen / Wohnen
FD Stadtplanung / Bauordnung
Adolf-Grimme-Ring 10
14532 Kleinmachnow

Auftragnehmer:



Stadtplanung B. Krause
Neue Bahnhofstraße 9-10
10245 Berlin
Tel. 030 97 00 23 15

Verfasser:

Bettina Krause
Florian Krawen

27. November 2017

Inhaltsverzeichnis

I	Planungsgegenstand	...01
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planänderung	...01
I.2	Plangebiet und Änderungsbereich	...01
I.2.1	Kurzcharakteristik des Änderungsbereiches	...01
I.2.2	Historische Entwicklung	...02
I.2.3	Bestand, Bauungs- und Nutzungsstruktur	...03
I.2.4	Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen	...04
	Landes- und Regionalplanung	...04
	Flächennutzungsplanung	...07
	Planungskonzeption und Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes	...07
	Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“	...09
	Stellplatzsatzung	...09
	Immissionsschutz	...09
I.2.5	Denkmalschutz	...10
I.2.6	Kampfmittelbelastung / Altlasten	...11
I.2.7	Kartengrundlage	...11
II	Inhalte der Planänderung	...12
II.1	Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen	...12
II.1.1	Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Restaurant“	...12
II.1.2	Grünflächen, Bindungen für Bepflanzungen	...13
	Grünflächen	...13
	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	...14
II.1.3	Örtliche Bauvorschriften: Notwendige Stellplätze	...14
II.1.4	Immissionsschutz	...15
II.1.5	Fortgelten sonstiger Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes	...16
II.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	...16
II.3	Flächenbilanz und Einwohnerentwicklung	...17
II.4	Sonstige Hinweise	...17
	Gewässerrandstreifen	...17
	Landesstraße L 77	...18
III	Von der Planänderung berührte Umweltbelange	...19
IV	Schlussfolgerungen für das Änderungsverfahren	...20
V	Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes	...22
VI	Verfahren	...24
VII	Rechtsgrundlagen	...26

Anhang	...27
Abkürzungsverzeichnis	...27
Quellenverzeichnis	...28

I Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planänderung

Das Gebäude der historischen, denkmalgeschützten Bäckemühle steht seit geraumer Zeit leer. Die dort seit 1990 ansässige Nutzung als Restaurant mit Gästezimmern wurde aufgegeben. Nachdem ein bekannter Gastronom das Restaurant einige Jahre geführt hatte, wurde das Restaurant danach nur kurzzeitig betrieben. In der Folgezeit konnte kein neuer Betreiber gefunden werden. Ursache ist offensichtlich das Rentabilitätsproblem vor allem im Winter, wenn die zum Restaurant gehörige großflächige Terrasse nicht betrieben werden kann.

Um den Weiterbestand des ortsbildprägenden Gebäudes zu sichern, ist eine möglichst kontinuierliche Nutzung erforderlich. Die Gemeinde strebt deshalb die Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums für das Gebäude an.

Gleichzeitig soll auch die planungsrechtliche Grundlage für die öffentliche Nutzung eines Teils der zur Bäckemühle gehörigen Parkanlage geschaffen werden, um den westlich gelegenen Naturlehrpfad „Bäketal“ und die Festwiese an die zurzeit gesperrte Brücke über die Bäke südlich des B-Plan-Gebietes anzubinden.

Zur Umsetzung dieser Zielstellungen ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes KLM-BP-007 „Altes Dorf“ (Satzungsbeschluss vom 30.01.2014) erforderlich. Da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die weiteren rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind (siehe Kapitel IV), kann die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

I.2. Plangebiet und Änderungsbereich

I.2.1 Kurzcharakteristik des Plangebietes

Der räumliche Änderungsbereich liegt im Süden der Gemeinde Kleinmachnow und im Süden des rechtskräftigen Bebauungsplanes KLM-BP-007 „Altes Dorf“ und reicht fast bis an die Ortsgrenze der Gemeinde Stahnsdorf. Er umfasst das Grundstück Zehlendorfer Damm 217, das Grundstück der ehemaligen Wassermühle an der Bäke (Bäckemühle). Zum Änderungsbereich gehören sowohl das historische Mühlengebäude als auch die heute angeschlossene Parkanlage. Insgesamt hat der räumliche Änderungsbereich eine Größe von etwa 4.300 m².

Der Änderungsbereich wird im Osten durch die Landesstraße L 77 Zehlendorfer Damm und im Westen in etwa durch den Fußweg in Richtung „Festwiese“ bzw. Bäketal begrenzt. Im Süden erstreckt sich der Änderungsbereich bis zur Grenze des Naturschutzgebietes „Bäketal“. Im Norden reicht der Änderungsbereich etwa bis zu den freigelegten Grundmauern der Alten Hakeburg bzw. zu den Fundamenten des ehemaligen Herrenhauses auf dem Gelände des historischen Gutshofs. Die Grenze des Änderungsbereiches ist dort an der Einfriedung ablesbar.

Der Änderungsbereich liegt am Rand des alten Dorfkerns von Kleinmachnow. Der Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde hat sich nach 1900 nach Norden verlagert und liegt heute jenseits vom Machnowener See und Teltowkanal, die eine deutliche Zäsur bilden. Das seit Ende der 1990er Jahre errichtete neue Ortszentrum Kleinmachnows mit wichtigen Verwaltungs- und Infrastruktureinrichtungen befindet sich ebenfalls nördlich des Teltowkanals in einer Entfernung von etwa 1.750 m.

Folgende Flurstücke der Flur 13, Gemarkung Kleinmachnow befinden sich im räumlichen Änderungsbereich des Bebauungsplanes (Stand Liegenschaftskataster: 06.12.2012):

45/1, 46/1, 46/2 teilweise, 47/1 und 47/2.

Bis auf das nur wenige Quadratmeter große kommunale Flurstück 45/1 befinden sich sämtliche Flurstücke im privaten Eigentum.

I.2.2 Historische Entwicklung

Die Wassermühle an der Bäke wurde 1695 in unmittelbarer Nachbarschaft der Burg, die seit Anfang des 14. Jahrhunderts den lange Zeit einzigen Bäkeübergang sicherte, und des Gutshofs errichtet. Das erstmals 1375 im Landbuch Karls V. erwähnte Dorf und Rittergut Machnow war von etwa 1400 bis Mitte des 20. Jahrhunderts im Besitz der Familie von Hake. Diese war es auch, die die Wassermühle errichten ließ. 1865 erhielt die Bäckemühle ihre heutige neugotische Form. Mit dem Bau des Teltowkanals Anfang des 20. Jahrhunderts versandete die Bäke, sodass die Mühle ihren Betrieb einstellen musste.



Abbildung 1: Gutshofbebauung im Jahr 1912¹

¹ Förderverein Alter Dorfkern Kleinmachnow e.V. (Hrsg.), Volker Buschmeyer ÖBVI, Übersichtsplan, historische Bebauung nach Katasterunterlagen von 1912 konstruiert, Maßstab im Original 1 : 500, Datum: 02.10.2002

Im März 1943 wurde die Gutshofbebauung fast vollständig durch einen Bombenangriff zerstört. Das Mühlengebäude gehörte zu den wenigen erhaltenen Gebäuden. Zu DDR-Zeiten wurde es durch eine LPG genutzt und verfiel im Laufe der Jahre immer mehr. Eine geplante Sprengung konnte von den Kleinmachnower Bürgern verhindert werden. Ab 1987 wurde das Gebäude durch die Gärtnerische Produktionsgenossenschaft (GPG) Alpina wieder aufgebaut und ein Restaurant mit Gästezimmern eingerichtet. Im Zuge dieser Restaurierung wurde auch die Parkanlage westlich des Gebäudes neu angelegt. Diese Fläche gehörte vormals zur Gartenanlage des Herrenhauses.²

Nachdem der Betreiber des Restaurants mehrfach gewechselt hat, steht das Gebäude nun seit 2014 leer.

1.2.3 Bestand, Bauungs- und Nutzungsstruktur

Einziges Gebäude innerhalb des Änderungsbereiches ist das historische Mühlengebäude. In Gebäudestellung und Kubatur weicht dieses deutlich von den übrigen historischen Gebäuden im Alten Dorf Kleinmachnow ab, da nur dieses unmittelbar an der Straße steht und dreigeschossig mit ausgebautem Dach ist. Dadurch ist das Gebäude in besonderem Maße ortsbildprägend. Besonders markant sind auch die Dachgauben des Gebäudes. Das Gebäude steht traufständig zu Straße und weist Sichtmauerwerk auf. Das Dach ist mit grauen Ziegeln gedeckt.



Abbildung 2: Straßenansicht des Mühlengebäudes im März 2010

Auf der vom Zehlendorfer Damm abgewandten Seite verfügt das Gebäude über große Terrassen. Dort hatten während des Restaurantbetriebs bis zu 120 Personen Platz. Innerhalb des Gebäudes befanden sich dagegen lediglich 40 Plätze zuzüglich weiteren 60 Plätzen im Festsaal. Das Restaurant verfügte außerdem über mehrere Gästezimmer in den oberen Geschossen.

² vgl. Vorkonzeption Wiederherstellung ehemaliger Gutshof, S. 5ff.

Die etwas tiefer gelegene parkartige Gartenanlage, die ursprünglich auf das ehemalige Herrenhaus ausgerichtet war, wurde im Zuge der Restaurierung der Bäckemühle ab 1988 vollkommen neu gestaltet. Neben einigen Ziergehölzen befindet sich dort auch wertvoller prägender Großbaumbestand. Mehrere Wege führen durch die private Anlage, die im Süden bis zur Bäke reicht. Etwas südlich des Änderungsbereiches befindet sich eine Brücke über die Bäke, die zurzeit gesperrt ist. Die Wegeverbindung zwischen dem Zehlendorfer Damm und dem Rundweg (Naturlehrpfad) um die Bäckewiese (Festwiese) ist durch die private Parkanlage derzeit unterbrochen.

Da auf dem Grundstück selber keine Stellplätze untergebracht werden können, da das Mühlengebäude bis unmittelbar an die Straße reicht, wurde bereits 1999 eine aufgeschüttete Anlage mit 15 Stellplätzen auf der gegenüberliegenden Seite des Zehlendorfer Damms errichtet und dem Restaurant zugeordnet. Durch eine in nur 150 m Entfernung am Stahnsdorfer Hof auf Stahnsdorfer Gemeindegebiet gelegene Bushaltestelle ist der Änderungsbereich außerdem sehr gut an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

Mit dem Kfz ist der Siedlungsteil Altes Dorf mit dem Änderungsbereich vom übrigen Gemeindegebiet über die Landesstraße Zehlendorfer Damm (L 77) zu erreichen. Durch Anbindungen an das örtliche und überörtliche Straßennetz kann die verkehrliche Erschließung damit als gut bezeichnet werden: Die L 77 mündet südlich des Plangebietes in die L 76. Über diese und den weiteren Straßenverlauf Wannseestraße – Stahnsdorfer Damm – Stolper Weg wird nach ca. 3 km die Autobahn A 115 erreicht. Andererseits resultieren aus der Lage an der mit 9.000 Pkw / 24 h relativ stark befahrenen Landesstraße auch erhöhte Belastungen mit Lärm- und Abgasimmissionen. Das Ausmaß der Lärmimmissionen wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Ursprungsbebauungsplanes durch eine Lärmimmissionsprognose ermittelt und daraus Festsetzungen zum Schallschutz auch für den Änderungsbereich abgeleitet. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die schalltechnische Untersuchung im Juni 2017 aktualisiert (siehe auch Abschnitt „Immissionsschutz“ in Kapitel I.2.4 und Kapitel II.1.4).

Der Änderungsbereich ist über im Zehlendorfer Damm gelegene Strom-, Wasser-, Abwasser- und Gasleitungen an die öffentlichen Medientnetze angeschlossen. Im Zehlendorfer Damm befindet sich außerdem eine Gashochdruckleitung. Der Änderungsbereich wird von dieser Leitung nicht tangiert.

I.2.4 Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-007 „Altes Dorf“ gibt es Vorgaben durch bestehende übergeordnete Planungen sowie durch Fachplanungen, die im Folgenden kurz dargestellt werden. Darüber hinaus werden in diesem Kapitel die Planungskonzeption und die wesentlichen Inhalte des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes dargelegt.

Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Städte und Gemeinden, also die Flächennutzungspläne und Bebauungspläne, an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Landesplanung

In Brandenburg werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in mehreren Programmen und Plänen dargestellt. Als fachübergreifende raumbezogene Vorgabe für die Entwicklung des gemeinsamen Planungsraumes Berlin / Brandenburg ist am 1. März 1998 das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm (LEPro) in Kraft getreten (geändert 2003), das am 01.02.2008 weitgehend durch das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) abgelöst wurde. Die im LEPro enthaltenen Grundsätze werden vertieft und räumlich konkretisiert in zwei Landesentwicklungsplänen. Mit Bekanntmachung werden diese auch für die Gemeinden zu verbindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Art. 8 Abs. 6 Satz 3 Landesplanungsvertrag).

„Stärken stärken“ lautet das raumordnerische Leitbild der gemeinsamen Landesplanung von Berlin und Brandenburg, das im LEPro 2007 verankert wurde. In diesem Sinne sollen gemäß § 1 Abs. 2 LEPro 2007 die vorhandenen Stärken und Potenziale der unterschiedlich geprägten Teilräume der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Dabei soll die Entwicklung im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips räumlich polyzentral und im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele erfolgen, um langfristig im gesamten Raum eine hohe Lebensqualität zu sichern und die Voraussetzungen zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse zu ermöglichen.

Zur Steigerung der Wirtschaftskraft soll der Einsatz von öffentlichen Mitteln auf räumliche und sektorale Schwerpunkte konzentriert werden (§ 2 Abs. 2 LEPro 2007). Räumliches Grundgerüst für diese Entwicklung bildet das Zentrale-Orte-System. Die zentralen Orte sollen gemäß § 3 Abs. 1 LEPro 2007 als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen wahrnehmen.

Festgelegt werden die zentralen Orte im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), der am 15. Mai 2009 in Kraft getreten ist. Der LEP B-B sieht eine Beschränkung des Zentrale-Orte-Systems auf die Metropole sowie Oberzentren, Mittelzentren und Mittelzentren in Funktionsteilung vor. Die Sicherung der Grundversorgung soll innerhalb der amtsfreien Gemeinden und Ämter (Nahversorgung) abgesichert werden (Grundsatz 2.4). Der Gemeinde Kleinmachnow wird im LEP B-B weder eine oberzentrale noch eine mittelzentrale Funktion zugewiesen. Sie gehört zum Verflechtungsbereich (Mittelbereich) des Mittelzentrums Teltow.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung trifft der LEP B-B die Festlegung, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete durch Innenentwicklung, Nachnutzung und Nachverdichtung erfolgen soll (Grundsatz 4.1). Außerdem sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden, um Verkehr zu minimieren.

Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen, ist gemäß Ziel 4.5 außer in den Zentralen Orten noch in dem im LEP B-B festgelegten Gestaltungsraum Siedlung uneingeschränkt möglich. Innerhalb der Gemeinde Kleinmachnow ist ein solcher Gestaltungsraum Siedlung festgelegt. Dieser umfasst auch den räumlichen Änderungsbereich. Dabei ist allerdings grundsätzlich dem gebotenen Freiraumerhalt angemessen Rechnung zu tragen. Der bestehende Freiraum soll gemäß Grundsatz 5.1 des

LEP B-B in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Darüber hinaus sind im LEP B-B für den Geltungsbereich der B-Plan-Änderung keine flächenbezogenen Festlegungen enthalten.

Die B-Plan-Änderung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Durch die geplante Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums für das Sondergebiet „Restaurant“ wird die Nachnutzung des denkmalgeschützten Mühlengebäudes begünstigt. Dies entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung und dem Prinzip der Nachhaltigkeit. Die Inanspruchnahme von zusätzlichen Freiflächen erfolgt nicht.

Mit Schreiben vom 06.07.2017 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin (GL) im Rahmen der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Regionalplanung

Einen konkreten Rahmen für die kommunale Bauleitplanung setzt der Regionalplan als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung. Der Regionalplan für die Region „Havelland-Fläming“, zu der Kleinmachnow gehört, ist am 30.10.2015 rechtskräftig geworden. Der Regionalplan hat keinen Geltungszeitraum; der Planungshorizont des Regionalplans „Havelland-Fläming“ ist das Jahr 2020.

Der Regionalplan trifft Regelungen zur räumlichen Steuerung und Konzentration der Siedlungsentwicklung, zur Sicherung und Entwicklung des Freiraums, zur raumordnerischen Steuerung von Standorten für Windenergieanlagen und zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung ergänzt der Regionalplan die im LEP B-B festgelegten Gestaltungsräume Siedlung (siehe Abschnitt „Landesplanung“) um die Darstellung von Vorzugsräumen Siedlung, die gemäß Grundsatz 2.1.1 möglichst für die Siedlungsentwicklung genutzt werden sollen.

Der räumliche Änderungsbereich gehört nicht zum Vorzugsraum Siedlung, sondern zur festgesetzten Freiraumkategorie „Empfindliche Teilräume der regionalen Landschaftseinheiten“. Gemäß Grundsatz 3.1.2 umfasst diese Kategorie insbesondere die bestehenden Landschaftsschutzgebiete. Dabei gehören die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches zur regionalen Landschaftseinheit der Platten. Das Gefüge empfindlicher Teilräume und weiterer Teilräume mit besonderer Empfindlichkeit ist gemäß Regionalplan hinsichtlich seiner typischen Merkmale zu sichern und zu entwickeln. Innerhalb dieser Teilräume sind deshalb raumbedeutsame Maßnahmen untersagt, die zu einer Entstellung der Teilräume führen können. Gemäß Begründung zum Regionalplan ist damit vor allem eine technogene Entstellung beispielsweise durch Windenergieanlagen, Photovoltaikanlagen etc. gemeint (Grundsatz 3.1.2).

Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes stimmen weitgehend mit den Planaussagen des Regionalplans überein. Zwar befindet sich der Änderungsbereich innerhalb des festgelegten empfindlichen Teilraums der regionalen Landschaftseinheiten, die Festsetzungen als Sondergebiet „Restaurant“ und als Grünfläche stehen aber nicht im Widerspruch zu den Inhalten des Regionalplans. Bei der Bäckemühle handelt es sich um ein historisches, denkmalgeschütztes Bestandsgebäude. Die Festsetzungen zur Sicherung dieses Gebäudes

und der zugehörigen Parkanlage leisten einen wesentlichen Beitrag zur denkmalgerechten Weiterentwicklung der historischen Kulturlandschaft. Dies entspricht den regionalplanerischen Zielstellungen. Darüber hinaus soll gemäß Grundsatz 2.3.1 des Regionalplans der gewerbliche Siedlungsbestand in räumlicher Zuordnung zu den Funktionsschwerpunkten der Grundversorgung, zu denen sowohl die „Ortslage Kleinmachnow“ als auch die „Ortslage Stahnsdorf“ gehören, zwischen denen der Änderungsbereich liegt, entwickelt werden.

Dementsprechend hat die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming mit Schreiben vom 14.07.2017 in ihrer Stellungnahme zum Entwurf der Bebauungsplanänderung mitgeteilt, dass das Planvorhaben in Übereinstimmung mit Grundsatz 2.3.1 des Regionalplans steht und der Grundsatz 3.1.2 dem Vorhaben nicht entgegensteht.

Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Kleinmachnow verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), der zurzeit in der Fassung der 14. Änderung wirksam ist.³ Gegenstand der 14. Änderung des FNP waren innerhalb des B-Plan-Gebietes KLM-BP-007 „Altes Dorf“ gelegene Flächen.

Der FNP, erstmals in Kraft getreten mit dem 05.01.2000, trifft eine Flächenvorsorge für einen langfristigen Anstieg der Einwohnerzahl von derzeit knapp 20.000 auf realistisch bis zu 24.000 Einwohner. Dabei soll sich die Entwicklung vor allem im Rahmen der Innenentwicklung und durch maßvolle Siedlungsflächen-Erweiterungen vollziehen. Gleichzeitig soll eine möglichst ausgewogene Entwicklung von Wohnraum, Arbeitsstätten und Infrastruktureinrichtungen erfolgen. Wesentliche Maßgabe der Entwicklung ist außerdem der Erhalt der siedlungsstrukturellen Eigenheiten der einzelnen Siedlungsteile.

Das Gebäude der ehemaligen Bäckemühle ist im FNP als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel / Restaurant“, die zugehörige Gartenanlage dem Bestand entsprechend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Eine Differenzierung zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgt im FNP nicht. Außerdem übernimmt der FNP nachrichtlich das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ und das geschützte Bodendenkmal, die sich beide bis in den räumlichen Änderungsbereich erstrecken (siehe Abschnitt „Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ und Kapitel I.2.5).

Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne einschließlich ihrer Änderungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln (siehe dazu Kapitel II.2).

Planungskonzeption und Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes

Der seit Anfang 2014 rechtsverbindliche Bebauungsplan KLM-BP-007 verfolgt für sein Plangebiet vor allem zwei wesentliche Zielstellungen: Zum einen sollen die bestehenden gewachsenen, ortsbildprägenden Bauungs- und Freiflächenstrukturen gesichert werden und zum anderen sollen die Grundlagen für die Revitalisierung und denkmalgerechte Entwicklung des alten Dorfkerns mit dem ehemaligen Gutshof, der Keimzelle der Gemeinde Kleinmachnow, geschaffen werden.

³ 14. Änderung des FNP Kleinmachnow, wirksam geworden mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 12/2014 vom 31. Juli 2014

Für die Wiedererrichtung von Teilen der zerstörten Bebauung im Gutshofbereich und zur Wiederherstellung der ursprünglichen baulich-räumlichen Fassung des Geländes weist der Bebauungsplan neue Gemeinbedarfsflächen aus. Am früheren Standort eines Stallgebäudes soll eine neue Gemeindekirche der Evangelischen Auferstehung-Kirchengemeinde Kleinmachnow entstehen; die übrigen Gemeinbedarfsflächen im Gutshofbereich sollen weiteren öffentlichen Nutzungen, wie sozialen, kulturellen und kirchlichen Einrichtungen, dienen. Außerdem setzt der Bebauungsplan die erforderlichen Stellplatzflächen auf der Grundlage einer Stellplatzkonzeption fest. Die weiteren Gutshofflächen sollen öffentliche Parkanlage werden. Als Teil der ehemals im Zusammenhang mit dem Gutshof stehenden Bebauung wird auch die Bäckemühle in ihren aktuellen Dimensionen sowie die damals noch vorhandene Nutzung als Restaurant gesichert.

Für den weiteren, überwiegend aus Wohnbebauung bestehenden Altbaubestand am Zehlendorfer Damm und an der Allee am Forsthaus trifft der Bebauungsplan vor allem bestands- und ortsbilderhaltende Festsetzungen. Dies bedeutet weitgehend am Bestand orientierte Festsetzungen zur Art der Nutzung, zu Nutzungsmaßen, zur Bauweise etc. Neben der Sicherung der Qualitäten und charakteristischer, das Ortsbild positiv prägender Merkmale des Bestandes dient der Bebauungsplan in den bereits bebauten Teilbereichen gleichermaßen auch der Vermeidung von städtebaulichen Missständen und Beeinträchtigungen des Ortsbildes. So wird zwar die Anpassung der Bebauung an heutige Qualitätsansprüche ermöglicht, aber gleichzeitig gewährleistet, dass sich künftige Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Bauweise und ihres Nutzungsmaßes in die bestehenden ortstypischen Bebauungsstrukturen einfügen und darüber hinaus landschaftsverträglich sind.

Des Weiteren sichert der Bebauungsplan den ortsbildprägenden Bestand an Grünflächen und Wald. Für den nur teilweise öffentlich zugänglichen Uferbereich des Machnower Sees schafft der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die Freihaltung von Bebauung und die Entwicklung von öffentlichen Grünzügen. Im Bereich der an der Allee am Forsthaus gelegenen Gartenparzellen sichert der Bebauungsplan dagegen durch die Festsetzung von privaten Grünflächen die private Nutzung als Erholungsgärten. Durch Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Größenordnung der Bebauung schafft der Bebauungsplan gleichzeitig eine Grundlage für eine Neuordnung und geordnete städtebauliche Weiterentwicklung auf diesen Grundstücken, die teilweise Missstände durch ungeordnete Ansammlungen von Nebengebäuden unterschiedlicher Dimensionen aufweisen. Dabei bildet der Bebauungsplan auch die Grundlage für die künftige Freihaltung der von der Straße abgewandten, zum Naturschutzgebiet „Bäketal“ orientierten Grundstücksteile von Bebauung. Südlich der Allee am Forsthaus und östlich des Zehlendorfer Damms wird außerdem der bestehende Wald fast vollständig gesichert.

Für das Grundstück Zehlendorfer Damm 200 ermöglicht der Bebauungsplan die Etablierung als Kulturstandort mit öffentlichem Kunst- und Kulturgarten. Auch dort setzt der Bebauungsplan die auf diesem Grundstück erforderlichen Stellplatzflächen auf der Basis der Stellplatzkonzeption fest.

Schließlich sichert der Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Sondergebietes die angestammte Nutzung durch eine Gärtnerei östlich des Zehlendorfer Damms und schafft Klarheit über die Bebaubarkeit der im Geltungsbereich gelegenen Gärtnereiflächen.

Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“

Die zur Gartenanlage gehörigen Teilflächen des räumlichen Änderungsbereiches befinden sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Parforceheide“. Das Mühlengebäude selber (festgesetztes Sondergebiet) wurde dagegen im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes aus dem LSG ausgegliedert, um den drohenden Normenkonflikt – Baugebiet im LSG – auszuräumen.

Für das LSG gilt die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ vom 12.11.1997 (GVBl. II, [Nr. 34], S. 862), zuletzt geändert durch Artikel 9 der Verordnung vom 29.01.2014 (GVBl. II/104, [Nr. 05]). Die Sicherung der Erholungsfunktion des LSG und die Entwicklung für landschaftsbezogene Erholung sind zwar gemäß § 3 der Schutzgebietsverordnung erwünscht, jedoch ohne eine bauliche Entwicklung. Für den Bebauungsplan bedeutet dies, dass eine Festsetzung von Baugebieten oder sonstigen Flächen für eine bauliche Entwicklung innerhalb der heutigen LSG-Grenzen nur möglich ist, wenn der Verordnungsgeber die Vereinbarkeit der Festsetzung mit der Schutzgebietsverordnung erklärt hat, die jeweilige Fläche vorher aus dem Schutzgebiet entlassen wurde oder der Verordnungsgeber der Festsetzung zugestimmt hat.

Da im Rahmen der B-Plan-Änderung keine Festsetzung von zusätzlichen Baugebieten oder sonstigen Flächen für eine bauliche Entwicklung erfolgt, steht die Änderung nicht im Widerspruch zur Schutzgebietsverordnung.

Stellplatzsatzung

Für die Gemeinde Kleinmachnow existiert eine Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), die eine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen sowohl bei der Errichtung als auch bei der Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen, bei denen Zu- und Abgangsverkehr mit Kfz zu erwarten ist, begründet. Gemäß § 1 der Satzung ist es im Geltungsbereich von Bebauungsplänen möglich, abweichende Regelungen zur Stellplatzverpflichtung als solcher oder zur Zahl der notwendigen Stellplätze zu treffen, wenn städtebauliche Gründe dafür vorliegen. Von dieser Möglichkeit wird im Ursprungsbebauungsplan unter anderem für das Sondergebiet SO 2 „Restaurant“ Gebrauch gemacht (siehe auch Abschnitt „Notwendige Stellplätze“ in Kapitel II.1.3).

Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, wie z. B. öffentlich genutzte Gebiete und Gebäude, wertvollen und besonders empfindlichen Naturraum etc., soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Beurteilung unter anderem der Auswirkungen der stark befahrene Landesstraße Zehendorfer Damm und der Nutzung des Restaurants „Bäkemühle“ und der gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurde im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Stand 08.07.2011 und Aktualisierung vom 28.03./19.04.2013). Die Ergebnisse dieser Untersuchung bildeten die Grundlage für die festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die schalltechnische Untersuchung im Juni 2017 aktuali-

siert, um Aufschluss über die Schutzwürdigkeit des erweiterten Nutzungsspektrums zu erhalten. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in die 1. Änderung des Bebauungsplanes eingeflossen (siehe Kapitel II.1.4).

I.2.5 Denkmalschutz

In § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) werden Denkmale als „Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen [definiert], an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht.“

Die Wassermühle Zehlendorfer Damm 217 (Bäkemühle) ist als Baudenkmal in die Denkmalliste (ID-Nr. 09190244) eingetragen. Darüber hinaus umfassen ein Denkmal mit Gebietscharakter und ein Bodendenkmal auch den Änderungsbereich.

Das Denkmal mit Gebietscharakter nach dem Gesetz zur Erhaltung der Denkmale in der Deutschen Demokratischen Republik (Denkmalpflegegesetz) gilt gemäß § 28 Abs. 2 Satz 2 BbgDSchG als nach § 3 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Es trägt die Bezeichnung „Historischer Dorfkern“. Der Schutzbereich dieses Denkmals umfasst nach Angaben des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) vor allem die städtebauliche Grundstruktur des Gutsdorfes, die Straßenräume in ihrer historischen Breite einschließlich ihrer historischen Bepflanzung und der historischen Pflasterung der Allee am Forsthaus bis Höhe Forsthaus und um die Kirche, die Patronatskirche mitsamt Kirchhofmauer und Sühnekreuz, das Denkmal für die Gefallenen des Ersten Weltkrieges nördlich der Kirche, den ehemaligen Schloss- und Gutshof mit seinen historischen Dimensionen und baulichen Zeugnissen (insbesondere: Medusentor, Fundamente und Keller der Alten Hakeburg, des Herrenhauses und der ehemaligen Wirtschaftsgebäude, Hofmauer am Zehlendorfer Damm sowie die aus Feldstein bestehende westliche Plateaukante des einstigen Gutshofs), die ehemalige Wassermühle an der Bäke mit ihrer Grundstückseinfriedung sowie das westliche Trottoir des Zehlendorfer Damms zwischen Bäkemühle und Straße an der Kirche.

Das Bodendenkmal (BD 30449) – Mühle Neuzeit, Mühle deutsches Mittelalter, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Steinkreuz deutsches Mittelalter – umfasst ebenfalls vollständig den räumlichen Änderungsbereich.

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG „bewegliche und unbewegliche Sachen, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen, Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden“.

Denkmale sind gemäß § 7 Abs. 1 BbgDSchG im Rahmen des Zumutbaren nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Sie sind außerdem so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist (§ 7 Abs. 2 BbgDSchG). Veränderungen und Maßnahmen an Denkmälern sowie Änderungen der Nutzung und der Bodennutzung dürfen nur nach Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises erfolgen (§ 9 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Alle Veränderungen und Maßnahmen sind

zudem dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Darüber hinaus unterliegt die nähere Umgebung eines Denkmals dem Umgebungsschutz. Es sind deshalb auch die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen, die die Umgebung eines Denkmals verändern, erlaubnispflichtig nach § 9 BbgDSchG.

Direkte Zwänge für die Bebauungsplanung resultieren daraus zwar nicht, doch muss es Zielstellung sein, durch die Festsetzungen eine denkmalgerechte Entwicklung zu unterstützen. Das bedeutet bei Baudenkmalen, dass z. B. durch die Festsetzung von dem Bestand angepassten Nutzungsmaßen und überbaubaren Grundstücksflächen Eingriffe in das Denkmal minimiert werden können, da für die Eigentümer dann beispielsweise der wirtschaftliche Anreiz gering ist, denkmalschädigende Veränderungen vorzunehmen.

Im Bereich der Bodendenkmale müssen sämtliche Erdeingriffe archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Archäologische Funde müssen unverzüglich der Denkmalschutzbehörde angezeigt werden. Die Kosten für Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung oder Bergung und Dokumentation des Denkmals hat der Veranlasser der Eingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen hat (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG).

I.2.6 Kampfmittelbelastung / Altlasten

Der Änderungsbereich befindet sich nach Angaben des Zentraldienstes der Polizei – Kampfmittelbeseitigungsdienst in einem kampfmittelbelasteten Gebiet von Kleinmachnow. Es müssen deshalb vor dem Ausführen von Erdarbeiten Munitionsfreigabebescheinigungen für das jeweilige Bauvorhaben eingeholt werden. Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigungen können entweder beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt werden oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma beigebracht werden.

Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Änderungsbereiches nach aktuellem Kenntnisstand nicht vorhanden.

I.2.7 Kartengrundlage

Die Kartengrundlage für den Bebauungsplan KLM-BP-007 „Altes Dorf“ wurde im Dezember 2012 durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Norbert Besgen hergestellt und für die 1. Änderung des Bebauungsplanes aktualisiert.

II Inhalt der Planänderung

II.1 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden nur einzelne zeichnerische und textliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes KLM-BP-007 „Altes Dorf“ geändert. Die zeichnerischen Änderungen beschränken sich auf einen räumlich klar abgrenzbaren Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes, das Grundstück der Bäckemühle. Dieser räumliche Änderungsbereich ist in der Planzeichnung rot umrandet. Er umfasst lediglich etwa 4.300 m²; das sind ca. 2,5 % des 17 ha großen Geltungsbereiches des rechtswirksamen Ursprungsbebauungsplanes. Innerhalb des räumlichen Änderungsbereiches werden die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes durch die zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung ersetzt.

Die wesentlichen Inhalte und der Großteil der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben weiterhin unverändert gültig; die zentralen Festsetzungen gelten auch für den räumlichen Änderungsbereich weiter. Die Änderungen betreffen nur einzelne Aspekte der Planung und fügen sich in die planerische Grundkonzeption des Ursprungsplanes (siehe Abschnitt „Planungskonzeption und Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes“ in Kapitel I.2.4) ein. Die in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan dargelegte Abwägung zu den unveränderten Inhalten der Planung wird deshalb aufrechterhalten und das Grundgerüst der Abwägung für den Gesamtplan durch die Änderung nicht berührt (siehe auch Kapitel IV).

II.1.1 Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Restaurant“

Das für das Mühlengebäude festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Restaurant“ gestattet zurzeit lediglich die Nutzung durch ein Restaurant mit ergänzenden Räumlichkeiten. Wie bereits dargestellt, blieben die Bemühungen des Grundstückseigentümers, nach der Nutzungsaufgabe durch den alten Pächter für die Restaurantnutzung einen neuen Pächter zu finden, erfolglos. Ohne eine Nutzung ist das denkmalgeschützte Gebäude, das für die Bürger Kleinmachnows einen hohen Identifikationswert besitzt, jedoch unweigerlich vom Verfall bedroht.

Um dem entgegenzuwirken und eine baldige Wiedernutzung zu begünstigen, möchte die Gemeinde nun das zulässige Nutzungsspektrum innerhalb des Sondergebietes geringfügig erweitern. Neben der Nutzung als Restaurant soll auch eine Nutzung durch freie Berufe und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im Sinne von § 13 BauNVO zulässig sein, und zwar entweder in Ergänzung einer Restaurantnutzung – Räume für freie Berufe – oder als ausschließliche Gebäudenutzung – Gebäude für freie Berufe –. Diese lassen sich in das Gebäude integrieren, ohne dass der erhaltenswerte Charakter des Gebäudes verloren geht.

„Freie Berufe“ ist im Baurecht kein eindeutiger Rechtsbegriff. Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 20.01.1984⁴ ist die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, dadurch gekennzeichnet, dass in unabhängiger Stellung Dienstleistungen angeboten werden, die vorwiegend auf individuellen geistigen Leistungen oder sonstigen persönlichen Fertigkeiten beruhen. Nicht zu den

⁴ 4 C 56.80

Freien Berufen zählen danach Betriebe oder Betriebsteile des Handels, des Handwerks oder der Industrie oder auch die Geschäftsstelle eines Verbandes von Handwerksinnungen. Gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 1 EStG gehören zu den freiberuflichen Tätigkeiten „die selbständig ausgeübte wissenschaftliche, künstlerische, schriftstellerische, unterrichtende oder erzieherische Tätigkeit, die selbständige Berufstätigkeit der Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Rechtsanwälte, Notare, Patentanwälte, Vermessungsingenieure, Ingenieure, Architekten, Handelschemiker, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, beratenden Volks- und Betriebswirte, vereidigten Buchprüfer, Steuerbevollmächtigten, Heilpraktiker, Dentisten, Krankengymnasten, Journalisten, Bildberichterstatter, Dolmetscher, Übersetzer, Lotsen und ähnlicher Berufe.“ Nach der Rechtsprechung gehören zu den ähnlichen Berufen z. B. Versicherungsmakler und Hebammen. Auf die Rechtsform kommt es dabei nicht an, so dass auch eine juristische Person wie eine GmbH unter die freien Berufe gemäß § 13 BauNVO fallen kann.

Da die meisten dieser freien Berufe Kundenbetrieb (Klienten, Patienten etc.) haben, ist davon auszugehen, dass selbst bei einer ausschließlichen Nutzung durch freie Berufe für die Öffentlichkeit die Möglichkeit besteht, das Mühlengebäude weiterhin zumindest in Teilbereichen – auch als Restaurant sind in der Regel nur Teilflächen der Öffentlichkeit zugänglich – zu besuchen, was beispielsweise bei einer reinen Wohnnutzung nicht möglich wäre. Den freien Berufen mit Kundenbetrieb kommt dabei auch die hervorragende verkehrliche Anbindung des Gebäudes über den Zehlendorfer Damm zugute. Gleichzeitig fallen aber Nutzungen mit besonders intensivem Kunden- oder sonstigen Besucherverkehr in der Regel nicht unter die freien Berufe gemäß § 13 BauNVO, sodass Konflikte nicht zu erwarten sind.

Wie bei der Restaurantnutzung soll auch bei einer Nutzung durch freie Berufe eine Wohnung für den Betriebsinhaber zulässig sein. Um einem Missbrauch dieser Festsetzung bei mehreren Betriebsinhabern vorzubeugen, ist je Betrieb (Praxis, Kanzlei etc.) unabhängig von der Anzahl der Betriebsinhaber jeweils nur 1 zugehörige Wohnung zulässig. So wird eine schleichende Umwandlung in ein Wohngebäude ausgeschlossen.

II.1.2 Grünflächen, Bindungen für Bepflanzungen

Grünflächen

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt für weite Teile seines Geltungsbereichs Grünflächen fest und sichert so den hohen Freiflächenanteil im Gebiet. Zu den im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Grünflächen gehört auch die heute zum Grundstück der Bäckemühle gehörige Parkanlage (Flurstück 46/2). Dabei erfolgte dem Bestand entsprechend eine Spezifizierung als private Grünfläche „Parkanlage“, da die Grünfläche nicht der Allgemeinheit, sondern nur einem eingeschränkten Nutzerkreis zur Verfügung steht. Dadurch ist die ehemalige Wegeverbindung von der Bäckewiese / Festwiese zur unmittelbar südlich des Plangebietes gelegenen Brücke über die Bäke derzeit unterbrochen.

Vom aktuellen privaten Eigentümer der Bäckemühle beabsichtigt die Gemeinde einen Teil des Grundstücks zu erwerben, um die alte Wegeverbindung wiederherzustellen und für die Allgemeinheit nutzbar zu machen. Um die entsprechende planungsrechtliche Grundlage dafür zu schaffen, wird diese innerhalb des räumlichen Änderungsbereiches gelegene Teilfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Für die übrige Teilfläche der zur Bäckemühle gehörigen Parkanlage wird eine öffentliche Zu-

gänglichkeit weiterhin nicht angestrebt, so dass es bei der Festsetzung als private Grünfläche „Parkanlage“ bleibt.

Da nur eine kleine Teilfläche von etwa 300 m² als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird und fast 3.100 m² als private Grünfläche verbleiben, können auf der privaten Grünfläche nach wie vor problemlos die gemäß textlicher Festsetzung 22.6 des Ursprungsbebauungsplanes als Ausgleich für die Bodenversiegelung auf der gegenüberliegenden Fläche für Stellplätze zu pflanzenden 6 Laubbäume untergebracht werden.

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Im Ursprungsbebauungsplan werden auf dem Grundstück der Bäckemühle mehrere Bäume, darunter eine größere Baumgruppe aus vorwiegend Ahorn und Buchen, als Bäume mit Erhaltungsbindung, das heißt als Bäume, die zwingend zu erhalten sind, festgesetzt. Von der Baumgruppe existieren inzwischen zwei Bäume nicht mehr. Die Erhaltungsbindung für diese beiden Bäume ist deshalb überflüssig und wird aufgehoben.

II.1.3 Örtliche Bauvorschriften: Notwendige Stellplätze

Die Gemeinde Kleinmachnow hat im Ursprungsbebauungsplan von der in § 1 Abs. 1 der kommunalen „Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)“ verankerten Möglichkeit, in einem Bebauungsplan von der Satzung abweichende Regelungen zur Anzahl der herzustellenden Stellplätze zu treffen, Gebrauch gemacht. Davon ist auch das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Restaurant“ betroffen.

Die Festsetzung muss nun ergänzt werden, da selbstverständlich auch bei einer Nutzung durch freie Berufe eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen hergestellt bzw. im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden muss. In Anlehnung an die kommunale Stellplatzsatzung wird dabei unterschieden zwischen allgemeinen Büroräumen und Räumen mit erheblichem Besucherverkehr, wie beispielsweise Kanzleien und Praxen. Während für allgemeine Büroräume 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche hergestellt werden muss, ist für Räume mit erheblichem Besucherverkehr 1 Stellplatz je 30 m² Nutzfläche herzustellen. Dies entspricht den Richtwerten der Stellplatzsatzung für diese Nutzungsarten.

Die Festsetzung bleibt ansonsten unverändert. Es sind deshalb weiterhin nicht mehr als insgesamt 15 Stellplätze für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Restaurant“ erforderlich. Die Stellplätze sind außerdem nach wie vor auf der gegenüberliegenden festgesetzten Fläche für Stellplätze (Flurstück 263) nachzuweisen, wo sich bereits heute eine Stellplatzanlage befindet, die durch das Restaurant Bäckemühle genutzt wurde.

Die maßgeblichen Gründe, die bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes für eine Beschränkung der Stellplatzzahl insgesamt sprachen – keine Möglichkeit zur Errichtung weiterer Stellplätze weder auf dem Grundstück der Bäckemühle noch in unmittelbarer Nähe aus Gründen des Denkmalschutzes und des Naturschutzes sowie zur Wahrung der städtebaulichen Qualitäten, sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, gute Einbindung in das Radwegenetz, Förderung des Umsteigens der Besucher auf umweltfreundliche Verkehrsmittel auch aus Klimaschutzgründen –, gelten nach wie vor und auch für eine Nutzung der Bäckemühle durch freie Berufe. Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass die-

se nicht mehr Pkw-Verkehr anziehen werden als eine Restaurantnutzung (siehe auch Kapitel V).

II.1.4 Immissionsschutz

Gemäß gesetzlichem Auftrag muss die Gemeinde bei der Aufstellung (und Änderung) der Bauleitpläne insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Sie muss deshalb beispielsweise eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung sicherstellen. In gleichem Maße sind aber auch Beeinträchtigungen der Lebensqualität der Bewohner durch Immissionen, z. B. durch Lärm- und Geruchseinwirkungen oder durch Belastungen der Luft, zu minimieren (siehe auch Abschnitt „Immissionsschutz“ in Kapitel I.2.4).

Es wurde deshalb im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes im Juli 2011 / April 2013 eine schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet erstellt, die Aufschluss über das Ausmaß der künftigen Geräuscheinwirkungen verschiedener Lärmquellen auf schutzwürdige Nutzungen im Gebiet und die daraus resultierenden erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gibt. Diese Untersuchung wurde nun vor dem Hintergrund der geänderten Planinhalte noch einmal aktualisiert. Als Geräuschquellen wurden dabei erneut der Straßenverkehr auf dem Zehlendorfer Damm, die Freiflächennutzung eines Restaurants in der Bäckemühle sowie die im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes geplanten Stellplatzanlagen untersucht.

Im Ergebnis dieser erneuten Schallimmissionsprognose⁵ sind die im Ursprungsbebauungsplan aufgrund der Belastung durch Verkehrslärm festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz (textliche Festsetzungen 16.1 und 16.2 des Ursprungsbebauungsplanes) auch bei einer Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums im Sondergebiet SO 2 unverändert zu beachten. Ebenso behalten die in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan⁶ zur Maximalauslastung der festgesetzten Stellplatzanlagen sowie für die potenziellen Nutzungen auf der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche „soziale, kulturelle und kirchliche Einrichtungen“ getroffenen Aussagen weiterhin unverändert Gültigkeit.

Die durch einen Restaurantbetrieb mit Freiflächennutzung auf der Terrasse verursachten Geräuschimmissionen für die Nutzung durch freie Berufe (z. B. Arztpraxis, Kanzlei) innerhalb des Sondergebietes SO 2 werden in der schalltechnischen Untersuchung als unkritisch eingeschätzt. Dies gilt auch für einen Terrassenbetrieb nach 22 Uhr, da davon ausgegangen wird, dass sich die Praxis- oder Büronutzung eher auf den Tageszeitraum beschränkt. Ein erneuter Restaurantbetrieb mit Terrassennutzung könnte lediglich bei einer Anordnung von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen von Betriebswohnungen, wie Wohn- oder Schlafzimmern, in Richtung Terrasse zu Immissionsschutzkonflikten führen. Diese sind jedoch mittels einer Nachsteuerung im Baugenehmigungsverfahren z. B. durch Nebenbestimmungen zu Betriebszeiten, die im Bebauungsplan mangels bodenrechtlichem Bezug nicht festgesetzt werden können, lösbar. Die Festsetzung von weiteren Schallschutzmaßnahmen ist deshalb nicht erforderlich.

⁵ vgl. KSZ Ingenieurbüro GmbH, Schalltechnische Untersuchung 1. Änderung Bebauungsplan KLM-BP-007 „Altes Dorf“ in 14532 Kleinmachnow, Berlin, Juni 2017

⁶ Kapitel III.3.17 Immissionsschutz

II.1.5 Fortgelten sonstiger Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes

Die weiteren Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes sowie die nachrichtlichen Übernahmen und die Hinweise, die den räumlichen Änderungsbereich betreffen, bleiben von den Änderungen unberührt und werden unverändert beibehalten. Sie gelten daher uneingeschränkt fort. Dies betrifft insbesondere:

- das Maß der baulichen Nutzung im SO 2,
- die überbaubaren Grundstücksflächen im SO 2,
- die Trauf- und Firshöhen im SO 2,
- die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung im SO 2,
- die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Fassaden im SO 2 und
- die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Einfriedungen auf den Grünflächen sowie
- das die Grünflächen im Änderungsbereich umfassende nachrichtlich übernommene Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“,
- das nachrichtlich übernommene Denkmal mit Gebietscharakter „Historischer Dorfkern Kleinmachnow“,
- das nachrichtlich übernommene Baudenkmal „Bäkemühle“
- das nachrichtlich übernommene Bodendenkmal sowie
- die nachrichtlich übernommenen kommunalen Satzungen.

II.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (siehe Abschnitt „Flächennutzungsplan“ in Kapitel I.2.4) überein, der für den räumlichen Änderungsbereich mit gleicher Flächenabgrenzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel / Restaurant“ und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ darstellt. Zwar wird im Sondergebiet nun über eine Restaurantnutzung mit Gästezimmern hinaus eine Nutzung durch freie Berufe zugelassen; das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln sind, wird dadurch dennoch nicht verletzt. Allein aus dem prognostischen Charakter und der Grobmaschigkeit des FNP resultiert, dass „Entwickeln“ kein starres Umsetzen der Vorgaben des FNP erfordert, sondern auch Abweichungen zulässt. Der FNP bildet für die verbindliche Bauleitplanung lediglich die konzeptionelle Grundlage, die im Bebauungsplan räumlich spezifiziert, planerisch fortentwickelt sowie konkretisiert und differenziert werden muss. Dies gilt beispielsweise für die Spezifizierung der Zweckbestimmung von Sondergebieten. Durch die Ergänzung der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebietes um freie Berufe wird somit das Entwicklungsgebot nicht verletzt. Die Nutzung durch freie Berufe ist mit der Nutzung als Restaurant / Hotel vereinbar. Die planerische Grundkonzeption des FNP wird durch die präzisierte Festsetzung nicht berührt. Alle Festsetzungen sind folglich aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

II.3 Flächenbilanz und Einwohnerentwicklung

Aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes resultiert im räumlichen Änderungsbereich eine geringfügig geänderte Flächenbilanz. Im Änderungsbereich werden nun folgende Flächen in Anspruch genommen. Veränderungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan erscheinen in Klammern:

	1. Änderung	
Baugebiete	890 m ²	
davon: Sondergebiet „Restaurant“	890 m ²	
Grünflächen	3.386 m ²	
davon: öffentliche Grünflächen	305 m ²	(+ 305 m ²)
private Grünflächen	3.081 m ²	(- 305 m ²)
Gesamtfläche	4.276 m²	

Die Gesamtfläche des räumlichen Änderungsbereiches beträgt 4.276 m². Unverändert bleiben die Flächenanteile von festgesetzten Baugebieten und Freiflächennutzungen. Es werden weiterhin 890 m² als Sondergebiet „Restaurant“ und 3.386 m² als Grünflächen festgesetzt. Die einzige Veränderung in der Flächenbilanz resultiert bei den Grünflächen, da die durch die Allgemeinheit nutzbaren Grünflächen 305 m² größer werden und die lediglich durch einen eingeschränkten Personenkreis nutzbaren Grünflächen entsprechend kleiner werden.

Die Änderung hat keinen Einfluss auf die Einwohnerentwicklung in Kleinmachnow.

II.4 Sonstige Hinweise

Gewässerrandstreifen

Unmittelbar südlich des Änderungsbereiches befindet sich mit der Bäke ein Gewässer II. Ordnung. Es ist zu beachten, dass die Errichtung oder wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen landeinwärts in einem Abstand von 5 m von der Böschungsoberkante an Gewässern II. Ordnung gemäß § 87 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) der Genehmigungspflicht durch die Untere Wasserbehörde unterliegen.

Außerdem erstreckt sich der nördliche Gewässerrandstreifen bis in den räumlichen Änderungsbereich. Nach § 38 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Schadstoffeinträgen aus diffusen Quellen. Eigentümer und Nutzungsberechtigte sollen im Hinblick auf diese Funktionen die Gewässerrandstreifen erhalten. Es ist deshalb gemäß § 38 Abs. 4 WHG innerhalb der Gewässerrandstreifen u. a. verboten, standortgerechte Bäume und Sträucher zu entfernen oder nicht-standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen sowie Gegenstände abzulagern, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können. Zulässig sind lediglich Maßnahmen, die zur Ge-

fahrenabwehr notwendig sind. Von den Verboten ist ansonsten nur im Ausnahmefall eine Befreiung möglich.

Landesstraße L 77

Da der räumliche Änderungsbereich unmittelbar an den Zehlendorfer Damm, der eine Landesstraße ist (L 77), angrenzt, sind im Baugenehmigungsverfahren dem Landesbetrieb Straßenwesen die Planungen für vorgesehene Neubau-, Umbau- und Ausbaumaßnahmen sowie für Zufahrten mit Anschluss an die L 77 vorzulegen.

III Von der Planänderung berührte Umweltbelange

Die Planänderung hat keine erheblichen oder gegenüber dem bestehenden Planungsrecht zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Umweltauswirkungen des Ursprungsbebauungsplanes werden im Umweltbericht, der Teil der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan ist, beschrieben und bewertet.

Da keine Änderung der Größe des festgesetzten Sondergebietes „Restaurant“ erfolgt und auch das Maß der baulichen Nutzung beibehalten wird, werden durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Bebauungspotenziale und Bodenversiegelungen vorbereitet. Es resultieren somit keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Durch die Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums im Sondergebiet SO 2 „Restaurant“ wird die Möglichkeit verbessert, eine neue Nutzung für das denkmalgeschützte Mühlengebäude zu finden, so dass positive Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten sind. Die Nutzungsintensität des Gebäudes wird sich dadurch voraussichtlich ebenso wenig ändern wie die Frequentierung der zugehörigen Stellplatzanlage.

Die zur Bäckemühle gehörige Parkanlage wird weiterhin als Parkanlage gesichert. Die Änderung des Nutzerkreises für eine kleine Teilfläche dieser Anlage – öffentliche Nutzung statt private Nutzung – hat keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

Belange des Artenschutzes werden durch die Änderung nicht berührt.

Die Änderung hat folglich keine Auswirkungen auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Ursprungsbebauungsplanes.

IV Schlussfolgerungen für das Änderungsverfahren

Die Änderung eines Bauleitplanes, also auch eines Bebauungsplanes, kann gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen, wenn mehrere Voraussetzungen erfüllt sind: Es dürfen zunächst durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Außerdem dürfen durch die Planänderungen keine Vorhaben begründet werden, für die nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder eine UVP-Vorprüfung durchzuführen ist. Darüber hinaus dürfen bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sein. Und schließlich dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen. Diese Bedingungen erfüllt die geplante Bebauungsplanänderung.

Die Änderung darf keine abwägungserheblichen Belange außerhalb des Änderungsbereiches berühren. Es können deshalb in der Regel nur Einzelheiten im vereinfachten Verfahren geändert werden. Was die Grundzüge der Planung sind, ist gesetzlich nicht definiert und in der Regel vom Einzelfall abhängig. Nach herrschender Rechtsprechung ist darunter die Planungskonzeption zu verstehen, die dem Bauleitplan zugrunde liegt. Wenn die Bebauungsplanänderung das der bisherigen Planung, also dem rechtskräftigen B-Plan „Altes Dorf“, zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, der planerische Grundgedanke folglich erhalten bleibt, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen müssen im Bereich dessen liegen, was die Gemeinde gewollt hätte, wenn sie bereits im Aufstellungsverfahren zum Ursprungsbebauungsplan die Situation, die jetzt zur Änderung führt, gekannt hätte.

In der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan werden in Kapitel III.2 die wesentlichen Intentionen des Plans, die städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Ziele, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen, formuliert. Wesentliche Zielstellung ist die Revitalisierung des alten Dorfkerns durch die Integration neuer baulicher Nutzungen bei gleichzeitiger Bewahrung der städtebaulichen Qualitäten des historischen Bestandes und der naturräumlichen Qualitäten. Dem historischen, ortsbildprägenden Mühlengebäude wird dabei eine wichtige städtebauliche Bedeutung beigemessen. Als Zielstellung wird außerdem formuliert, die vorhandene gewerbliche Nutzung des Gebäudes zu sichern. Ebenso soll die vorhandene Parkanlage als Teil des Grünzuges vom Machnower See bis zur Bäke dauerhaft gesichert werden (siehe auch Abschnitt „Planungskonzeption und Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes“ in Kapitel I.2.4.).

Diesen Zielen folgt auch die Bebauungsplanänderung, indem sie auf eine Sicherung des historischen Mühlengebäudes und der zugehörigen Parkanlage ausgerichtet ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde das Nutzungsspektrum für die Bäckemühle bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes erweitert hätte, wenn die Schwierigkeiten des reinen Restaurantbetriebs bereits damals absehbar gewesen wären, um eine angemessene Grundlage für die Sicherung dieses wichtigen Gebäudes zu schaffen. Die ursprüngliche Planungskonzeption wird durch die Änderung nicht berührt. Dem lokalen, der geordneten städtebaulichen Entwicklung untergeordneten Charakter entsprechend erzeugt die Änderung keinen Anpassungs- oder Änderungsbedarf in anderen Bereichen. Das Gefüge der Baugebiete zu den Nicht-Baugebieten wird durch die Änderung nicht verändert.

Durch die B-Plan-Änderung werden außerdem keine Vorhaben begründet, für die nach der Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht (BbgUVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder eine UVP-Vorprüfung durchzuführen ist. Durch die Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums innerhalb des Sondergebietes sind künftig weiterhin keine Vorhaben zulässig, die in der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben geführt sind. Eine UVP-Pflicht kann sich auch nicht aus Ziffer 18.7 (Bau eines Städtebauprojektes) der Anlage 1 zum UVPG ergeben, da die für eine UVP-Pflicht von Städtebauprojekten maßgebliche zulässige oder festgesetzte Grundfläche von mindestens 20.000 m² nicht erreicht werden kann. Auch die Bestimmungen über ein „Hineinwachsen“ in die UVP-Pflicht durch nachträgliche Kumulierung mit bestehenden Projekten greifen hier gemäß § 3b Abs. 3 Satz 4 UVPG nicht, da Städtebauprojekte davon aufgrund des dynamischen Charakters der Siedlungsentwicklung ausgenommen sind.

Darüber hinaus befinden sich auch keine potenziellen Störfallbetriebe im Umfeld des Änderungsbereiches.

Schließlich bestehen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, also von Gebieten nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete) und von europäischen Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-Richtlinie (SPA – Special Protection Area), da der Änderungsbereich nicht in der Nähe eines dieser Gebiete liegt.

V Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Gemäß § 2a Satz 2 BauGB sind in der Begründung zum Bauleitplanentwurf die wesentlichen Auswirkungen des Plans entsprechend dem Stand des Aufstellungsverfahrens darzulegen. Zu den wesentlichen zu berücksichtigenden Auswirkungen gehören in der Regel die stadtplanerischen Auswirkungen, die sozialen Auswirkungen und die Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung, die Auswirkungen auf die Infrastruktur, die verkehrlichen, die finanziellen und die personalwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die zur Umsetzung erforderlichen bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen. Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden bereits in Kapitel III beschrieben.

Da im Rahmen der B-Plan-Änderung keine zusätzliche Bebauung ermöglicht wird, sondern lediglich zum einen das Nutzungsspektrum (Sondergebiet) und zum anderen der Nutzerkreis (Grünfläche) erweitert wird, sind die Auswirkungen der Änderung als insgesamt relativ gering einzuschätzen.

Für das aktuell leer stehende Gebäude der Bäckmühle können mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Nachnutzung geschaffen werden, die den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes sichert. Dieses hat nicht nur eine wesentliche ortsbildprägende Funktion, sondern kann auch maßgeblich zur Revitalisierung des „Alten Dorfes“, die eine wesentliche Zielstellung des Ursprungsbebauungsplanes ist, beitragen. Dabei wird eine möglicherweise ausschließliche Nutzung durch freie Berufe zwar gegebenenfalls – in Abhängigkeit von der konkreten Nutzung – dazu führen, dass die Zugänglichkeit des Gebäudes und der privaten Parkanlage für die Öffentlichkeit etwas eingeschränkter ist als bei einer Restaurantnutzung, jedoch sind auch Gebäude für freie Berufe in der Regel für die Allgemeinheit zugänglich, da sie Besucherverkehr haben.

Gleichzeitig sind bei einer (zusätzlichen) Nutzung durch freie Berufe keine Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen zu erwarten, die im Hinblick auf nachbarschützende Belange Berücksichtigung finden müssten. Nutzungskonflikte mit bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Da Gewerbebetriebe mit intensivem Kundenverkehr nicht zu den freien Berufen gehören, hat die Änderung keine erheblichen verkehrlichen Auswirkungen. Insgesamt ist bei einer Nutzung durch freie Berufe maximal mit einem ähnlichen Ziel- und Quellverkehr zu rechnen wie bei einer Restaurantnutzung, sodass sich die Nutzung weder auf den Verkehr auf dem bereits stark befahrenen Zehlendorfer Damm noch auf die generelle Auslastung der zugehörigen Stellplätze auswirken wird. Es ist lediglich mit einer Verschiebung der Nutzungszeiten der Stellplätze – verstärkte Nutzung tagsüber an den Werktagen, geringere Nutzung abends und am Wochenende – zu rechnen. Damit wird sich die Belastung durch Lärm und Abgase für die Wohngebiete in der Umgebung nicht erhöhen.

Von der Festsetzung eines Teils der zum Mühlengebäude gehörigen Parkanlage als öffentliche Grünfläche profitiert vor allem die Allgemeinheit, da damit die direkte Wegeverbindung zwischen der Festwiese mit Naturlehrpfad (Bäckewiese) und der Brücke über die Bäke wiederhergestellt werden kann. Gleichzeitig erwachsen für den Eigentümer der Bäckmühle aber keine erheblichen Nachteile, da die Festsetzung nur einen kleinen Randbereich von weniger als einem Zehntel der Parkanlage, die ansonsten weiterhin der privaten Nutzung dient, betrifft.

Da der Bebauungsplan selber nichts an den bestehenden Eigentums- und Grundstücksverhältnissen ändert, ist es erforderlich, dass die Gemeinde das Eigentum an dem als öffentliche Grünfläche festgesetzten Teil der Parkanlage erwirbt. Dabei ist ein freihändiger Erwerb im Einvernehmen mit dem aktuellen Grundstückseigentümer beabsichtigt. Neben den Grunderwerbskosten muss die Gemeinde noch die Kosten für die erforderlichen Vermessungsleistungen zur Teilung des Flurstücks und die Grundbucheintragung tragen. Mit Herstellungskosten für die öffentliche Parkanlage ist nicht zu rechnen, da es sich bereits um eine Parkanlage handelt, in der auch die Wegeverbindung zur Bäkebrücke schon besteht.

Da der Kaufinteressent die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes übernimmt und sich dazu in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet hat, hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine weiteren finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde.

Die Bebauungsplanänderung hat schließlich weder Auswirkungen auf die öffentliche Infrastruktur noch personalwirtschaftliche Auswirkungen.

VI Verfahren

Bebauungspläne werden von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufgestellt (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Verfahrensschritte zur Aufstellung und zur Änderung der Bauleitpläne, an die die Gemeinde sich halten muss, hat der Gesetzgeber im Baugesetzbuch geregelt. Dieses enthält unter anderem Bestimmungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden an der Planung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens.

Das Änderungsverfahren entspricht gemäß § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Abweichend davon kann unter bestimmten Bedingungen ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Da die Voraussetzungen dafür erfüllt sind (siehe Kapitel IV), erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-007 im vereinfachten Verfahren. Dies bedeutet vor allem, dass von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden kann und darüber hinaus keine Umweltprüfung erforderlich ist.

Die Gemeindevertreter von Kleinmachnow haben am 17.12.2015 die Einleitung eines Änderungsverfahrens für das Grundstück Zehlendorfer Damm 217 – Bäckemühle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-007 beschlossen. Dieser Beschluss wurde anschließend ortsüblich bekannt gemacht.

Am 20.07.2016 wurde der Entwurf der 1. Änderung von der Gemeindevertretung beschlossen. Dieser bildete die Grundlage für die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB. Dazu wurde der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes für die Dauer von einem Monat, vom 16.06. bis zum 18.07.2017, öffentlich ausgelegt. In dieser Zeit hatte jedermann die Möglichkeit, Anregungen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorzubringen und sich so an der Diskussion über die Bebauungsplanänderung zu beteiligen. Gleichzeitig wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB um ihre Stellungnahmen gebeten.

Die Gemeinde ist gemäß § 3 Abs. 2 Sätze 4 und 5 BauGB verpflichtet, sämtliche Stellungnahmen gründlich zu prüfen. Die Gemeindevertreter entscheiden über die Stellungnahmen gemäß dem Abwägungsgebot von § 1 Abs. 7 BauGB. Die Entscheidung muss den Bürgern mitgeteilt werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird nun von den Gemeindevertretern als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Jedermann kann dann die Bebauungsplanänderung und die Begründung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Tabellarische Übersicht Bebauungsplan-Verfahren

1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom 17.12.2015 (DS-Nr. 138/15)
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom 29.01.2016
2.	Landesplanerische Anfrage (vgl. BbgLPIG u. §§ 4, 12 ROG)	Schreiben vom 21.06.2017
		Antwort vom 06.07.2017
3.	Entwurf	
	Billigung des Entwurfes	Beschluss vom 20.07.2016 (DS-Nr. 075/16)
4.	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom 31.05.2017 Aushang 31.05.-31.07.2017
	Auslegung (Zeitraum)	16.06.-18.07.2017
5.	Förmliche Beteiligung der Behörden	Schreiben vom 22.06.2017
6.	Abwägungsbeschluss	Beschluss vom
	Mitteilung Abwägungsergebnis	Schreiben vom
7.	Satzung	
	Satzungsbeschluss	Beschluss vom
8.	Inkrafttreten	
	Bekanntmachung im Amtsblatt	Amtsblatt vom

VII Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. I/16 Nr. 14)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Nr. 03, ber. GVBl. I/13, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes zur Errichtung und Auflösung von Landesbehörden sowie zur Änderung von Rechtsvorschriften vom 25.01.2016 (GVBl. I/16 Nr. 5)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I/04 S. 215)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

Quellenverzeichnis

Denkmalliste des Landes Brandenburg. Landkreis Potsdam-Mittelmark. Stand 31.12.2016

Flächennutzungsplan Kleinmachnow in der Fassung der 14. Änderung vom 30.01.2014

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin (LEPro). In der Fassung vom 1. November 2003

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin 2007 (LEPro 2007). In Kraft getreten am 01. Februar 2008

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Vom 31. März 2009. In Kraft getreten am 15. Mai 2009

KSZ Ingenieurbüro GmbH Berlin: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan KLM-BP-007 „Altes Dorf“ in 14532 Kleinmachnow. Berlin 27.06.2011 und Aktualisierung 2013, Berlin, 28.03.2013 (19.04.2013)

KSZ Ingenieurbüro GmbH Berlin: Schalltechnische Untersuchung 1. Änderung Bebauungsplan KLM-BP-007 „Altes Dorf“ in 14532 Kleinmachnow. Berlin Juni 2013

Regionalplan Havelland-Fläming 2020. Festlegungskarte und Textteil. Vom 20. Juli 2015. Bekannt gemacht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 vom 30. Oktober 2015

Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Kleinmachnow

Schumacher + Herrmann: Vorkonzeption Wiederherstellung ehemaliger Gutshof. Im Auftrag des Gemeindeamtes Kleinmachnow. November 2010

Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ vom 12.11.1997, zuletzt geändert durch Artikel 9 der Verordnung vom 29. Januar 2014