

Gemeinde Kleinmachnow

Bebauungsplan KLM-BP-050 „Bereich Mittebruch“



Begründung

Stand: Sitzung, 16. April 2018

Gemeinde Kleinmachnow

Bebauungsplan KLM-BP-050 „Bereich Mittebruch“

Auftraggeber: Gemeinde Kleinmachnow
Der Bürgermeister
Postfach 1108
14533 Kleinmachnow

Ansprechpartner: Fachbereich Bauen / Wohnen
Fachdienst Stadtplanung / Bauordnung

Bearbeitung: BSQB | Büro für Stadt, Quartier und Beteiligung
Franz Mehring Platz 1
10243 Berlin

Mitwirkung: Natur+Text GmbH
Friedensallee 21
15834 Rangsdorf
(Artenschutzfachliche Potenzialanalyse)

Stand: Satzung, 16. April 2018

Inhalt

1.	Einführung	6
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	8
1.3	Ziele und Zwecke der Planung	9
2.	Rahmenbedingungen	10
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	10
2.2	Regionalplanung	10
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
2.4	Benachbarte Bebauungspläne	12
2.5	Sonstige Rahmenbedingungen	13
3.	Bestandssituation	14
3.1	Historische Entwicklung und heutige Prägung des Plangebietes	14
3.2	Eigentumsverhältnisse	23
3.3	Denkmalschutz und Baukultur	23
3.4	Natur und Landschaft, Trinkwasserschutz	25
3.5	Verkehrliche Erschließung	27
3.6	Technische Erschließung	31
3.7	Versorgung, soziale Infrastruktur	33
3.8	Munition, Altlasten, Bodenkontaminationen	34
3.9	Festpunkte der Landesvermessung	34
4.	Konzeption und Planinhalt	35
4.1	Planerisches Konzept	35
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	37
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	41
4.4	Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken	43
4.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	45
4.6	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	45
4.7	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	46
4.8	Verkehrsflächen	46
4.9	Flächen für die Abwasserbeseitigung	46
4.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	47
4.11	Zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffende bauliche oder technische Vorkehrungen	47
4.12	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	48
4.13	Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen sowie die Notwendigkeit oder das Verbot von Einfriedungen	50
4.14	Nachrichtliche Übernahmen	51

4.15	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	52
4.16	Hinweise	52
4.17	Flächenbilanz	52
5.	Auswirkungen der Planung	53
5.1	Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt	53
5.2	Lärmauswirkungen	55
5.3	Kosten und Finanzierung	57
6.	Planverfahren, Rechtsgrundlage	58
6.1	Planverfahren	58
6.2	Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB	59
6.3	Rechtsgrundlage	60
	Anlage: Pflanzliste	61

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Lage des Plangebietes in der Gemeinde — Eigene Darstellung auf Grundlage der Topographischen Karte 1:10.000, Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB)	6
Abb. 2	Schematische Darstellung des Gebäude- und Grünbestands im Plangebiet sowie der vermutlich versiegelten Flächen (unmaßstäblich, Grundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK),	7
Abb. 3	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), Stand Veröffentlichung 27.05.2015, Ausschnitt, ohne Maßstab	10
Abb. 4	Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“, Stand Veröffentlichung vom 30.10.2015, Ausschnitt, ohne Maßstab	11
Abb. 5	Flächennutzungsplan Kleinmachnow in der Fassung der 17. Änderung vom 08. Mai 2017, Ausschnitt, ohne Maßstab (eigene Eintragung von Straßennamen)	11
Abb. 6	Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne (graue Unterlegung), schematische Darstellung ohne Maßstab	12
Abb. 7	Situation 1927, ohne Maßstab, Quelle: HistoMapBerlin	14
Abb. 8	Parzellen 1931, ohne Maßstab, Quelle: HistoMapBerlin	14
Abb. 9	Parzellen 1942, ohne Maßstab, Quelle: HistoMapBerlin	14
Abb. 10	Heutiger Zuschnitt der Parzellen mit Kennzeichnung geteilter Grundstücke (rot), Regenwasseranlage (grau), ohne Maßstab	15
Abb. 11	Größenklassen der Grundstücke im Plangebiet, ohne Maßstab	15
Abb. 12	Bebaute Grundstücke bis 1938 (vermutlich), dunkelgrau, und Zuwachs bis 1945 (hellgrau), ohne Maßstab	16
Abb. 13	Ergänzende Darstellung der in der DDR-Zeit ergänzend bebauten Grundstücke (gelb) und des Zuwachses seit 1990 (orange), ohne Maßstab	17
Abb. 14	6 m Zone der Grundstücke zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (dunkelgrün) und Grundstücke mit tieferem Vorgartenbereich (hellgrün), ohne Maßstab	17
Abb. 15	Gebäude mit einem Normalgeschoss (orange) und mit zwei Normalgeschossen (rot), ohne Maßstab	18
Abb. 16	Gebäudeabwicklung Förster-Funke-Allee, schematische Darstellung, ohne Maßstab	18
Abb. 17	Gebäudeabwicklung Zehlendorfer Damm, schematische Darstellung, ohne Maßstab	19

Abb. 18	Gebäudeabwicklungen Meiereifeld, schematische Darstellung, teilweise überlappend, ohne Maßstab _____	19
Abb. 19	Abwicklungen Mittebruch, schematische Darstellung, ohne Maßstab _____	20
Abb. 20	Abwicklungen Kleine Wende, schematische Darstellung, ohne Maßstab _____	20
Abb. 21	Abwicklungen Im Kamp (Ausschnitt), schematische Darstellung, ohne Maßstab _____	21
Abb. 22	Klassifizierung der Ausnutzung der Grundstücksfläche (Grundflächenzahl) durch die Hauptanlagen (HA), ohne Maßstab _____	22
Abb. 23	Bestand alter Obstbäume (links), strukturreiche, parkartige Bereiche mit hohem Altbaumbestand (rechts) (Bildquelle: Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse Natur+Text, 2017) _____	25
Abb. 24	typische bewachsene Vorgartenbereiche (links), eher untypischer „aufgeräumter“ Vorgartenbereich (rechts), beide im Mittebruch (Bildquelle: Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse Natur+Text, 2017) _____	26
Abb. 25	Typische Straßengestaltung im Inneren des Gebietes: links unbefestigter Fußweg in der Straße Kleine Wende, rechts Einfahrt von der Förster-Funke-Allee mit Geh- und Radweg in die Straße Im Kamp (zur Linken) _____	28
Abb. 26	Führung des Radverkehrs im Meiereifeld ohne Radverkehrsanlagen (Blick von der Einmündung Im Kamp nach Süden) _____	30
Abb. 27	Zonierung der Baugebiete in die Gebiete WR, WA 1, und WA 2 (graue Darstellung: Regenwasserversickerungsbecken) _____	36
Abb. 28	Schematische Darstellung der Lärmpegelbereiche (innerhalb der Baugebiete Lärmpegelbereich I bis IV), unmaßstäbliche Darstellung _____	56

Abbildungen auf der Titelseite (im Uhrzeigersinn von oben links: Zehlendorfer Damm Ecke Meiereifeld, Baugrundstück Mittebruch Nr. 3, Meiereifeld Nr. 12, Blick in die Straße Mittebruch von Norden.

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Liste angrenzender Bebauungspläne mit überwiegender Nutzungsart _____	13
Tab. 2	Liste der Gebäude der Kategorie „Besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ _____	24
Tab. 3	Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels und Zuordnung zu Lärmpegelbereichen _	29
Tab. 4	Tabellarische Übersicht Bebauungsplan-Verfahren _____	58

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Gemeinde Kleinmachnow, etwa 600 m nördlich des Teltowkanals und etwa 600 m östlich des Kleinmachnower Rathausmarkts. Es befindet sich inmitten überwiegend zum Wohnen genutzter Siedlungsgebiete mit unterschiedlicher, aber meist kleinteiliger Prägung. Der Südosten des Plangebietes ist Teil eines kleinen, untergeordneten Handels- und Dienstleistungszentrums, das sich rund um den Kreuzungsbereich Zehlendorfer Damm / Meiereifeld befindet.



Abb. 1 Lage des Plangebietes in der Gemeinde — Eigene Darstellung auf Grundlage der Topographischen Karte 1:10.000, Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB)

Das etwa 6,8 ha große Plangebiet grenzt im Süden an den Zehlendorfer Damm sowie an die Förster-Funke-Allee, im Nordosten an das Meiereifeld und im Nordwesten an die Straße Im Kamp.



Abb. 2 Schematische Darstellung des Gebäude- und Grünbestands im Plangebiet sowie der vermutlich versiegelten Flächen (unmaßstäblich, Grundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)),

Flurstücke im Geltungsbereich

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans:

Gemarkung Kleinmachnow, Flur 12

328 (teilweise), 329, 330, 331, 332, 334, 336 - 348, 349 (teilweise), 350 - 365, 366 (teilweise) 739 (teilweise), 745 - 749, 751 - 754, 756, 757, 759, 760 - 767, 769 - 779, 780 (teilweise), 781, 882 (teilweise), 1123, 1124, 1128, 1129, 1264, 1265, 1359 - 1362, 1421, 1422, 1425, 1426.

Grundstücke im Geltungsbereich

Im Plangebiet sind folgende Grundstücke mit folgenden Hausnummern zum Zeitpunkt der Planaufstellung enthalten:

- > Förster Funke Allee 1, 1 a, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 und 17,
- > Im Kamp 49, 51, 53, 59, 63, 65 , 67 und 73,
- > Kleine Wende 1, 1 b, 2, 3, 3 a, 4, 5, 6, 8 und 10,
- > Meiereifeld 2, 2 a, 2 b, 4, 4 a, 6, 6 a, 8, 8 a, 10, 10 a, 12 und 14,
- > Mittebruch 1 bis 21 und 23 sowie
- > Zehlendorfer Damm 121, 125, 127, 129 und 129 a.

Ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich

- > ein abseits der Straßen liegendes Grundstück, das für ein Bauwerk zum Auffangen und zur Versickerung des auf der Straße anfallenden Regenwassers genutzt wird sowie dessen Zugang zwischen den

- Grundstücken Mittebruch 4 und 6 (Flurstücke 764 und 765 in der Flur 12) sowie
- > Straßenverkehrsflächen der Straßen Im Kamp und Kleine Wende, Meiereifeld und Mittebruch.

Nicht Bestandteil des Geltungsbereiches sind die Straßenverkehrsflächen des Zehlendorfer Damms und der Förster-Funke-Allee.

Vermessungstechnische Grundlage

Der Entwurf des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage einer amtlichen Vermessung des Plangebiets.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Planungsrechtlich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Die städtebauliche Dichte von Neubauvorhaben würde sich ohne den begründeten Ordnungsrahmen eines Bebauungsplans voraussichtlich eher an den heute am dichtesten bebauten Grundstücken orientieren und vermutlich im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB auch zulässig sein. Sukzessive würde daher über kurz oder lang eine weitere Verdichtung des Plangebietes eintreten.

Die Gemeinde Kleinmachnow beabsichtigt daher, für den Bereich Mittebruch einen Bebauungsplan aufzustellen. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertreterversammlung erfolgte am 09. Juli 2015. Eine Veränderungssperre wurde erstmalig am 09.07.2015 erlassen und trat mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 07/2015 am 17. Juli 2015 in Kraft. Eine Satzung über die erste Verlängerung um ein Jahr wurde am 06.04.2017 durch die Gemeindevertretung beschlossen. Sie trat mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 08/2017 am 22. Juni 2017 in Kraft.

Der durch den Bebauungsplan festzusetzende städtebauliche und nutzungsseitige Ordnungsrahmen soll sich gemäß dem Beschluss der Gemeindevertreterversammlung dagegen an den „in Kleinmachnow üblichen und den im Plangebiet vorhandenen, zurückhaltenden Größenordnungen“ orientieren. Art und Umfang der Festsetzungen gilt es innerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu klären.

Aktuell sind nur sehr wenige Grundstücke im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans unbebaut, bzw. nur mit Nebengebäuden bebaut. Zum Teil wurde eine früher vorhandene Bebauung beseitigt, um ein bebaubares Grundstück zu erhalten. Einige Grundstücke würden von ihrer Größe und ihrem Zuschnitt her zwar grundsätzlich eine Bebauung in zweiter Reihe erlauben, eine solche Bebauung wäre innerhalb des Geltungsbereiches jedoch bislang völlig untypisch und würde auch in Bezug auf die damit entstehende Ausnutzung der Grundstücke den Gebietsmaßstab erheblich überschreiten.

Die vorhandene Bebauung ist hinsichtlich ihrer baulichen Grundstücksausnutzung, Gebäudestellung und Geschossigkeit heterogen, entspricht aber im Großen und Ganzen der eher kleinteiligen, durchgrünten und einer in diesem Sinne „typischen“ Bebauung Kleinmachnows. Ein einheitliches Siedlungsbild war hier schon von der ersten Konzeption der Gebietsentwicklung an nie beabsichtigt, dennoch lassen sich einige Bauformen ausmachen, die prägend für das Gebiet sind. Das betrifft die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück, die Geschossigkeit bzw. Höhe der Gebäude und die Dachform.

Der Regelungsbedarf zur künftigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes ist nicht auf die sehr wenigen heute bebaubaren Grundstücke beschränkt. Einerseits bieten auch bebaute Grundstücke teilweise Platz für bauliche Ergänzungen. Sie können aber auch durch Abbruch des Bestandes wieder zu bebaubaren Grundstücken werden.

Im Entwurfsprozess zum Bebauungsplan sollte das Thema einer maßvollen, dem Gebiet angemessenen Verdichtung eine Rolle spielen, um qualifiziert beurteilen zu können, wo, wie und mit welchem Maß eine solche Verdichtung angemessen ist und wo eine Verdichtung zu städtebaulichen Störungen führen würde,

sei es in baulicher, ökologischer oder verkehrlicher Hinsicht (auch im Hinblick auf die Lage an Hauptverkehrsstraßen sowie die anspruchsvollen Zielsetzungen des gemeindlichen Lärmaktionsplans).

An vielen der älteren Gebäude — meist aus den 1930er Jahren — aber auch an den Gebäuden die heute „nur“ 20 oder 25 Jahre alt sind, besteht zumindest energetisch, zum Teil aber auch baulich oder haustechnisch Sanierungsbedarf, auch wenn im Gebiet äußerlich kaum allgemeine Instandhaltungsrückstände zu konstatieren sind. In diesem Zusammenhang werden häufig Anbauten oder Wintergärten Thema sein, ebenso wie der Einsatz regenerativer Energien. Ob für entsprechende Maßnahmen ebenfalls ein Ordnungsrahmen geschaffen werden sollte, ist innerhalb des Vorentwurfsverfahrens zu klären.

Ökologisch haben die großen Hausgärten mit dem reichen Bestand an Hecken und Sträuchern sowie alten Bäumen — auch im Zusammenhang mit den umgebenden Alleen — als Nahrungs- und Bruthabitat einige Bedeutung. Die Eingriffsminimierung sowie Überlegungen für eine qualifizierte Weiterentwicklung auch im Hinblick auf Klimawandel und Klimaanpassung sollten ebenfalls Teil des Ordnungsrahmens sein.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Im Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.07.2015 zur Aufstellung des Bebauungsplans heißt es zu den allgemeinen Planungszielen für das Bearbeitungsgebiet:

- > Erhalt und Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes durch Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie von gestalterischen Regelungen.
- > Bei der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen ist auch der erhaltenswerte Baumbestand zu berücksichtigen.
- > Die Maßfestsetzungen sollen sich an den in Kleinmachnow üblichen und den im Plangebiet vorhandenen, zurückhaltenden Größenordnungen orientieren.

Der Ermittlung der heute vorhandenen und prägenden Gestalt und Größenordnung kommt daher eine besondere Bedeutung zu, um daraus geeignete Festsetzungen für die bestandsadäquate Weiterentwicklung des Gebietes entwickeln und begründen zu können.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

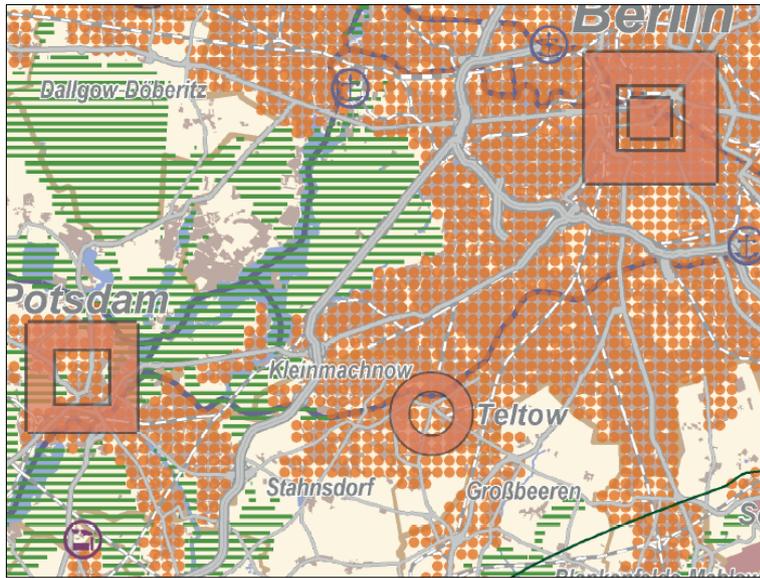


Abb. 3 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B),
Stand Veröffentlichung 27.05.2015, Ausschnitt, ohne Maßstab

Gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)¹ liegt die Gemeinde Kleinmachnow größtenteils in einem „Gestaltungsraum Siedlung“ (braun punktierte Flächen in der Karte). Darin ist unzweifelhaft auch das Plangebiet enthalten. Innerhalb dieser Gebiete ist die Entwicklung von Siedlungsflächen, die auch Wohnnutzung enthalten, möglich. Dem Grundsatz des LEP B-B „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird mit der Planung Rechnung getragen. Weitere Regelungen des LEP B-B für ergänzende Entwicklung von Wohnbauflächen sind für das Bestandsgebiet nicht relevant.

Teile der Gemeinde am Teltowkanal und im westlichen Ortsbereich sind im LEP B-B zudem als „Freiraumverbund“ (grüne Schraffur) festgelegt. Davon ist das Plangebiet nicht betroffen. Dies gilt auch für die im LEP B-B festgelegten Zonen mit einem besonderen Risiko für Hochwasserereignisse.

Zentraler Ort für den Mittelbereich, der aus der Stadt Teltow und den amtsfreien Gemeinden Kleinmachnow und Stahnsdorf besteht, ist die Stadt Teltow. Die Gemeinde Kleinmachnow übernimmt keine Funktion im Netz der zentralen Orte. Sie erfüllt als Selbstversorgerort jedoch eine wichtige Ergänzungsfunktion im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin.

Eine Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist am 14.11.16 erfolgt. Eine Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 07.12.16 lässt derzeit keinen Widerspruch der Planung zu den Zielen der Raumordnung erkennen. In der Stellungnahme werden relevante Passagen des LEP B-B für den Bebauungsplan benannt. Zum Vorentwurf des Bebauungsplans hat sich die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 11.04.17 ebenfalls zustimmend geäußert.

2.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Kleinmachnow ist Bestandteil der Planungsregion Havelland-Fläming, die aus den derzeitigen Landkreisen Potsdam-Mittelmark und Havelland, der Landeshauptstadt Potsdam sowie der Stadt Brandenburg an der Havel besteht. Der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für die Region² ist seit 2015 rechtskräftig.

¹ Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl.II / 15, [Nr. 24]).

² Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18.06.2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und trat mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Die Ortslage Kleinmachnow liegt im „Vorzugsraum Siedlung“ gem. Regionalplan. Darin ist auch das Plan-
gebiet enthalten. Mit der Festlegung von Vorzugsräumen Siedlung soll die Siedlungsentwicklung auf güns-
tig erschlossene Bereiche ausgerichtet und einer Neuerschließung von Flächen für Siedlungsentwicklungen
vorgezogen werden.

Die Vorzugsräume Siedlung sind bei der kommunalen Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung als raum-
ordnerische Vorgabe der Regionalplanung zur Konkretisierung des Vorrangs der Innenentwicklung zu be-
rücksichtigen. Dem wird durch die Planungsziele für das Plangebiet Rechnung getragen.

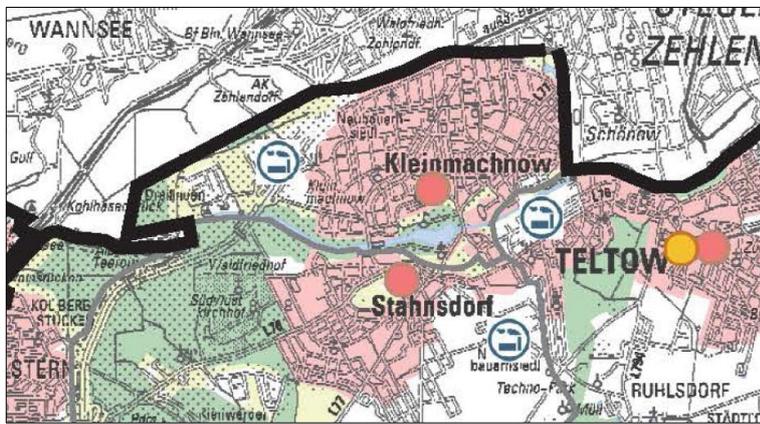


Abb. 4 Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“,
Stand Veröffentlichung vom 30.10.2015, Ausschnitt, ohne Maßstab

um das Waldgebiet „Kiebitzberge“, das wiederum Teil des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald-
und Havelseengebiet“ ist. Die Zielsetzungen des Regionalplans richten sich in diesem Fall eher auf Eingriffe
innerhalb dieser Gebiete (z. B. die Errichtung von Windkraftanlagen), als die Wechselwirkung mit angren-
zenden Gebieten.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

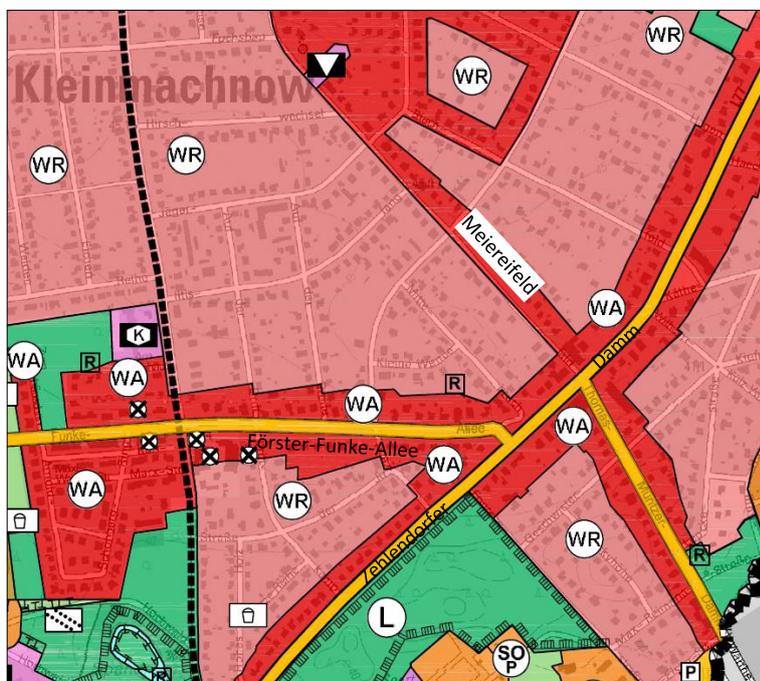


Abb. 5 Flächennutzungsplan Kleinmachnow in der Fassung
der 17. Änderung vom 08. Mai 2017, Ausschnitt, ohne Maßstab
(eigene Eintragung von Straßennamen)

Kleinmachnow gehört zu den Gemein-
den, deren Ortslage im Regionalplan
eine Schwerpunktfunktion der Grund-
versorgung zugewiesen wird.

Ebenfalls in der Gemeinde Kleinmach-
now vorkommende „Vorranggebiete
Freiraum“ sowie „Empfindliche Teil-
räume der regionalen Landschaftsein-
heiten“ betreffen das Plangebiet nicht,
letztere befinden sich aber in unmittel-
barer Nähe des Plangebietes, etwa
120 m von der südlichen Plangebiets-
grenze entfernt. Dabei handelt es sich

Der Flächennutzungsplan der Ge-
meinde Kleinmachnow (FNP) in der
veröffentlichten Fassung der 17. Ände-
rung vom 08. Mai 2017 stellt im Plan-
gebiet die Grundstücke entlang des
Zehlendorfer Damms und der Förster-
Funke-Allee als Allgemeines Wohnge-
biet (WA) dar. Diese Darstellung be-
zieht an der Straße Meiereifeld, Mit-
tebruch und Im Kamp jeweils zwei zu
den vorgenannten Straßen gelegene
Grundstücke mit ein. Im restlichen
Plangebiet ist im FNP Reines Wohnge-
biet (WR) dargestellt, was auch für die
westliche Seite des übrigen Meierei-
felds gilt. Die dem Plangebiet gegen-
überliegende östliche Seite des Mei-
ereifelds ist dagegen in einer Grund-
stückstiefe als Allgemeines Wohnge-
biet dargestellt.

Als Orientierungswerte sind eine GRZ-
Obergrenze von 0,2 und eine GFZ-
Obergrenze von 0,3 vorgegeben.

Diese FNP-Darstellung weicht für das Meiereifeld in zweifacher Hinsicht von den tatsächlichen Gegebenheiten ab:

- > die tatsächliche Nutzung der Anliegergrundstücke des Meiereifelds innerhalb des Geltungsbereiches entspricht eher einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) als einem Reinen Wohngebiet (WR). Begründet ist dies durch die nicht unerheblichen gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss von Wohnhäusern.
- > die per Bebauungsplan KLM-BP-003-a „Eigenherdsiedlung Süd“ festgesetzte Nutzungsart auf der östlichen Seite des Meiereifelds ist Reines Wohngebiet.

Die Bedeutung der Straße Meiereifeld im örtlichen Straßennetz und die vorhandene Anlagerung von nicht nur auf das jeweilige Wohngebiet bezogenen, gewerblichen Funktionen spricht hier eher für eine Anpassung des Flächennutzungsplans (westlich des Meiereifelds in WA) als für eine restriktivere Zulassung gewerblicher Nutzungen, wie sie im Reinen Wohngebiet geboten wäre. Für den restlichen als Reines Wohngebiet dargestellten Bereich wird die Darstellung im FNP dagegen als zutreffend und im Sinne der bestandsorientierten Entwicklung auch zielführend eingeschätzt.

Eine weitere Darstellung, die das Plangebiet betrifft, ist die Signatur für ein Regenwasserrückhaltebecken (RR). An diesem Standort befindet sich eine Regenwasseranlage zur Ableitung der auf den Straßenflächen anfallenden Niederschläge, allerdings handelt es sich technisch nicht um ein Rückhaltebecken, sondern um eine Anlage, in der Regenwasser versickert.

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan formuliert für das Plangebiet sowie nördlich und südlich angrenzende Bereiche als Leitbild, die Siedlungscharakteristik zu erhalten.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB fortgeführt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2.4 Benachbarte Bebauungspläne

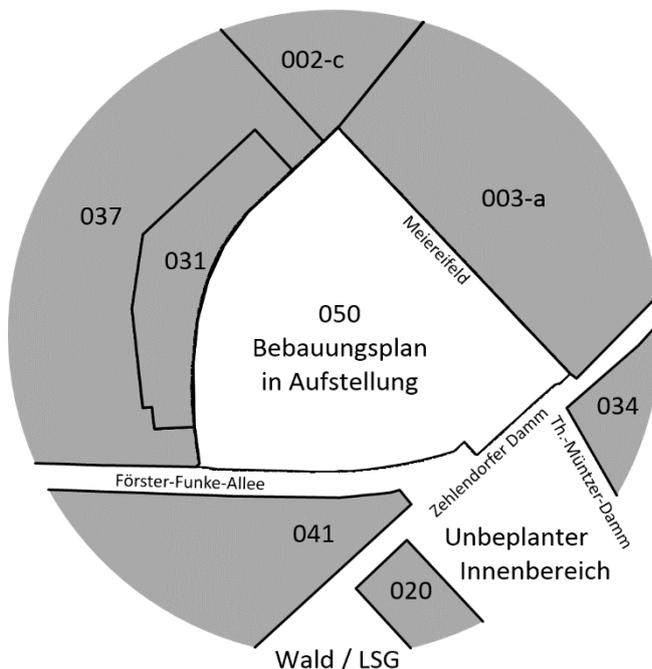


Abb. 6 Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne (graue Unterlegung), schematische Darstellung ohne Maßstab

Das Plangebiet grenzt überwiegend an Bereiche an, für die bereits rechtskräftige Bebauungspläne festgesetzt sind.

Lediglich im Süden liegt zwischen den Bebauungsplänen KLM-BP-020 und KLM-BP-034 eine Innenbereichsfläche.

Die angrenzenden Bereiche der nächstgelegenen Bebauungspläne sind in der Regel als Reine (WR) oder Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Letzteres in der Regel nur für Grundstücke, die sich in der Nähe der Hauptverkehrsstraßen Zehlendorfer Damm oder Förster Funke Allee befinden, zum Teil jedoch auch am Meiereifeld. Diese Festsetzungen decken sich in der Regel mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans, mit Abweichungen am Meiereifeld (→ siehe Abb. 5 auf S. 11).

Nummer des Bebauungsplans	Name des Bebauungsplans	Rechtswirksam seit	überwiegende Nutzung (WR=Reines Wohngebiet / WA=Allgemeines Wohngebiet)
KLM-BP-002-c	„Eigenherd-Mitte“	2002	WR, am Meiereifeld WA
KLM-BP-003-a	„Eigenherdsiedlung-Süd“	1999	WR, am Zehlendorfer Damm WA
KLM-BP-020	„Kiebitzberge“	2015	im angrenzenden Bereich: WA
KLM-BP-031	„Im Kamp (südlicher Teil)“	2005	WR, ein Grundstück WA
KLM-BP-034	„Bereich Lepckestraße“	2007	keine Festsetzung
KLM-BP-037	„Siedlung C. A. Winkler (Mitte)“	2008	WR, an der Förster-Funke-Allee WA
KLM-BP-041	„Straße der Jugend“	2009	im angrenzenden Bereich: WA

Tab. 1 Liste angrenzender Bebauungspläne mit überwiegender Nutzungsart

2.5 Sonstige Rahmenbedingungen

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LGBR) hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf (Eingang bei der Gemeinde am 05.04.17) den Hinweis gegeben, dass sich das Plangebiet im Beeinflussungsbereich des Gas-Untergrundspeichers Berlin der Berliner Erdgasspeicher GmbH&Co KG befindet. Bedingt durch den Speicherbetrieb sind großflächig um den Speicherstandort an der Erdoberfläche Bodenbewegungen feststellbar. Aufgrund ihrer gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung führen diese im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Erdoberfläche.

Das LGBR weist in seiner Stellungnahme auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geo-physikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht gem. §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz hin.

3. Bestandssituation

3.1 Historische Entwicklung und heutige Prägung des Plangebietes

Entwicklung der Liegenschaftssituation



Abb. 7 Situation 1927, ohne Maßstab, Quelle: HistoMapBerlin

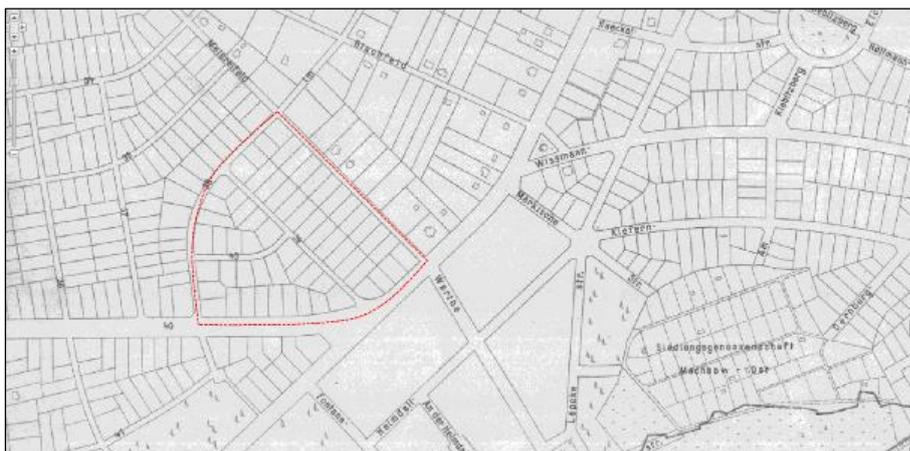


Abb. 8 Parzellen 1931, ohne Maßstab, Quelle: HistoMapBerlin

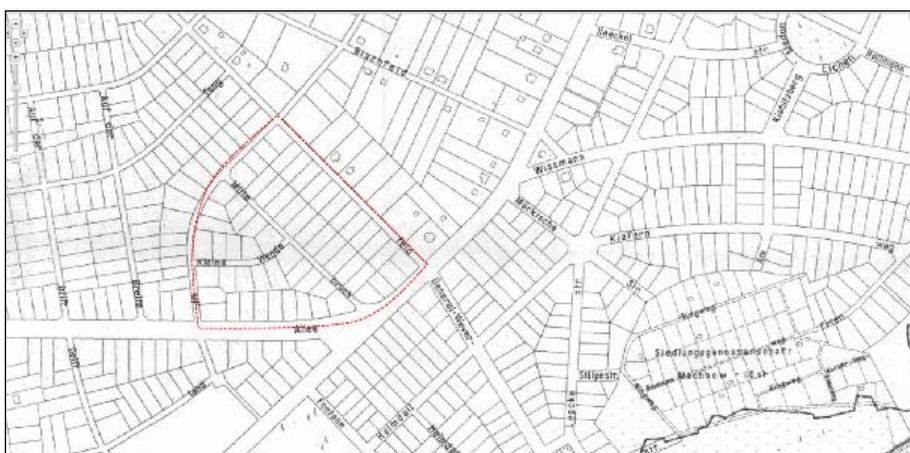


Abb. 9 Parzellen 1942, ohne Maßstab, Quelle: HistoMapBerlin

Historische Lagepläne für das Gebiet zeigen 1927 noch eine Feldflur, in der grob Straßenzüge eingeplant sind. Aufschlussreich ist, dass die das Gebiet unmittelbar berührenden Straßen — bis auf den Zehlendorfer Damm — zu dem Zeitpunkt noch nicht mit Namen, sondern nur mit Nummern bezeichnet sind. Im Geltungsbereich befindet sich 1927 nur ein kleines Waldstück unmittelbar an der Ecke Zehlendorfer

Damm, (künftiges) Meiereifeld. Eine Parzellierung der Grundstücke ist noch nicht erkennbar. Der Geltungsbereich gehört zu einem größeren Gelände in Kleinmachnow, das der Architekt C. A. Winkler etwa zu diesem Zeitpunkt erworben hat und zu entwickeln beabsichtigt.

In der Karte von 1931 ist bereits eine Parzellierung vorgenommen worden, auch die geplante Straßensituation entspricht der heutigen. Das Meiereifeld ist inzwischen benannt, für die künftigen Straßen Im Kamp, Mittebruch und Kleine Wende ist das erst im Parzellenplan von 1942 der Fall.

1942 ist auch das weiter südlich an den Geltungsbereich angrenzende Terrain parzelliert. Die Bebauung, die zu diesem Zeitpunkt schon bestanden hat, ist im Plan nicht verzeichnet.



Abb. 10 Heutiger Zuschnitt der Parzellen mit Kennzeichnung geteilter Grundstücke (rot), Regenwasseranlage (grau), ohne Maßstab

Die heutige Parzellierung des Plangebietes entspricht fast exakt der ursprünglichen Parzellierung. Einige Grundstücke sind allerdings in zwei Grundstücke aufgeteilt worden, was bereits in den ersten Bebauungsphasen des Gebietes im Einzelfall üblich war (z. B. Zehlendorfer Damm / Meiereifeld sowie ein Fall in der Kleinen Wende). Überwiegend sind die Teilungen aber jüngerer Datums. Ebenfalls abweichend ist die Bildung eines Grundstücks im Blockinneren des südwestlichen Baublocks für eine Regenwasseranlage.



Abb. 11 Größenklassen der Grundstücke im Plangebiet, ohne Maßstab

Als „Regelgrundstücksgröße“ ist fast im gesamten von C. A. Winkler entwickelten Gebiet eine Größe von 1.000 m² angestrebt gewesen. Die Zeichnung zeigt, dass das auch in weiten Teilen des Plangebietes in etwa gelungen ist. In den ungleichmäßig zugeschnittenen beiden westlichen Baublöcken waren gleichmäßige rechteckige Grundstücke häufig nicht möglich, so dass hier angepasste Grundstückszuschnitte und häufig kleinere Grundstücksflächen zu finden sind.

Sehr kleine Grundstücke mit nur 500 m² Fläche oder noch darunter sind dagegen stets Ergebnis von Grundstücksteilungen. Im Einzelfall auch auf bereits bebauten Grundstücken.

Bauliche Entwicklung

Es gibt eine Reihe von Quellen für die bauliche Entwicklung der Grundstücke im Plangebiet, die im Rahmen der Recherche zum Bebauungsplan ausgewertet und miteinander abgeglichen wurden:

- > die Zuordnung der heutigen Bebauung nach erkennbaren Merkmalen ihrer Erbauungszeit (Weimarer Republik bzw. Drittes Reich / DDR-Zeit / Bebauung seit 1990),
- > das Adressbuch von Kleinmachnow aus dem Jahr 1938,
- > ein Plan zur Errichtung einer Schmutzwasserkanalisation aus dem Jahr 1937 mit Verzeichnis der seinerzeit vorhandenen bzw. in Vorbereitung befindlichen Bebauung sowie
- > Historische Luftbilder u. a. aus den 1950er Jahren.

Daraus ergibt sich folgendes Bild der Entwicklung: Die Bebauung des Geltungsbereiches erfolgt im Verhältnis zu den meisten nördlich angrenzenden Flächen im vom Architekten C. A. Winkler entwickelten Gemeindebereich erst recht spät. Das Plangebiet war nie als Siedlung mit einer einheitlichen Bebauung geplant, vielmehr bestand das Konzept von Winkler darin, eine Vielfalt von Gebäuden anzubieten, aus denen der Grundstückskäufer auswählen konnte.

Es ist im Plangebiet davon auszugehen, dass es auch schon in der ursprünglichen Bebauungsphase zu individuellen Planungen und Errichtungen für Häuser durch die Bauherren selbst kam, nachdem lediglich das Grundstück erworben wurde. Bekannt ist das z. B. vom Gebäude Meiereifeld 6, das durch den dort auch ansässigen Bauunternehmer selbst errichtet wurde.



Abb. 12 *Bebaute Grundstücke bis 1938 (vermutlich), dunkelgrau, und Zuwachs bis 1945 (hellgrau), ohne Maßstab*

In der ersten Entwicklungsphase konzentriert sich im Plangebiet die Bebauung auf den nordöstlichen Block, im westlichen und südwestlichen Block werden nur sehr wenige Grundstücke bebaut. So bleiben z. B. die Grundstücke an der Förster-Funke-Allee bis auf das Eckgrundstück zur Straße Im Kamp zunächst frei. Insgesamt 26 Grundstücke werden bis 1938 bebaut.

Ende der 1930er Jahre erlebt Kleinmachnow einen regelrechten Bauboom, der jedoch durch den Beginn des Zweiten Weltkriegs gestoppt wird. Im Jahr 1940 tritt ein reichsweites Neubauverbot für Wohnungsbauten in Kraft. Davor werden noch weitere dreizehn Grundstücke bebaut, unter anderem

mit den fast einheitlich wirkenden, traufständigen Walmdachhäusern entlang der Förster-Funke-Allee. Etwa ein Drittel der verfügbaren Grundstücke bleiben jedoch zunächst unbebaut, was auch in anderen kleinteilig entwickelten Baugebieten Kleinmachnows der Fall ist. Obwohl im Dritten Reich eine zunehmende Vereinheitlichung von Gebäudetypen für Wohnungsbauten stattfindet, bleiben die Hausformen im Plangebiet relativ vielfältig.



Abb. 13 Ergänzende Darstellung der in der DDR-Zeit ergänzend bebauten Grundstücke (gelb) und des Zuwachses seit 1990 (orange), ohne Maßstab

In der DDR-Zeit werden nur zwei weitere Grundstücke bebaut, eines an der Förster-Funke-Allee und eines im Kamp.

Erst seit 1990 werden die restlichen Grundstücksflächen wiederum individuell entwickelt. Heute gibt es nur ein Grundstück, das nie mit einem Hauptgebäude bebaut war (Meiereifeld Nr. 4 a) und derzeit ein Grundstück, auf dem die ursprüngliche Bebauung aus den 1930er Jahren zugunsten einer Neubebauung abgebrochen wurde, jedoch noch kein Neubau errichtet worden ist (Mittebruch Nr. 3, in der Abb. 13 mit einem Kreuz gekennzeichnet).

Gebüdestellung auf dem Grundstück, Haus- und Dachformen



Abb. 14 6 m Zone der Grundstücke zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (dunkelgrün) und Grundstücke mit tieferem Vorgartenbereich (hellgrün), ohne Maßstab

Entsprechend der individuellen Bebauung der Grundstücke im Plangebiet ohne einen einheitlichen Siedlungsplan ist eine in mehrfacher Hinsicht heterogene Bebauung entstanden. Statt durch Einheitlichkeit zeichnet sich die Bebauung eher durch Vielfalt aus. Dennoch lassen sich einige typologische Merkmale als prägend für das Gebiet als Ganzes bzw. für räumliche Teilbereiche ausmachen.

Zu diesen Merkmalen gehört, dass die meisten Hauptgebäude einen Abstand von 6 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze in etwa einhalten. Nur sehr vereinzelt wird dieser Abstand durch untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes unterschritten. Bei einer kleinen Zahl von Grundstücken im

Gebiet ist das Hauptgebäude allerdings weiter in die Grundstücksmitte gerückt, wodurch eine tiefere Vorgartenfläche entsteht. Häufiger ist das bei Grundstücken der Fall, deren Vorgarten nach Südwesten ausgerichtet ist. Eine Regelmäßigkeit ist nicht zu erkennen.

Die Höhe, Geschossigkeit und Dachformen der Gebäude im Plangebiet sind ebenfalls unterschiedlich, allerdings lassen sich hier räumliche Schwerpunkte identifizieren.

Stärker als die bauordnungsrechtliche Geschossdefinition, die keinen Unterschied zwischen Normalge-

schossen und Dachgeschossen macht, sorgen die Dachform und die Traufhöhe des Daches für eine Wahrnehmung unterschiedlicher Größenklassen der im Gebiet vorhandenen Häuser. Gebäude, bei denen bereits das erste Obergeschoss ein Dachgeschoss ist, die also nur ein Normalgeschoss im Erdgeschoss haben, konzentrieren sich eher in den Straßen Mittebruch, Kleine Wende und Im Kamp.



Abb. 15 Gebäude mit einem Normalgeschoss (orange) und mit zwei Normalgeschossen (rot), ohne Maßstab

Gebäude mit zwei Normalgeschossen, bei denen das Dach erst oberhalb des ersten Obergeschosses beginnt, konzentrieren sich dagegen an der Förster-Funke-Allee, am Zehleborfer Damm und im Meiereifeld, wobei insbesondere Gebäude aus jüngerer Zeit im Inneren des Plangebietes ebenfalls häufiger zwei Normalgeschosse aufweisen.

Die folgenden Gebäudeabwicklungen an den einzelnen Straßen des Plangebietes (Abb. 16 bis Abb. 21) zeigen wiederum Vielfalt und Typisches im Gebiet.

Zur schematischen Darstellung in den folgenden Abbildungen:

Die Abkürzungen für die Dachformen in den folgenden Zeichnungen bedeuten:

SD = Satteldach

WD = Walmdach

KW = Krüppelwalmdach

ZD = Zeldach

FD = Flachdach

Sichtbare Dachflächen sind schwarz, die steilen Dachflächen bei Mansarddächern dunkelgrau dargestellt. Ebenfalls dargestellt sind die Geschosse mit einer typisierten Höhe von 2,80 m und ggf. vorhandene Sockel.

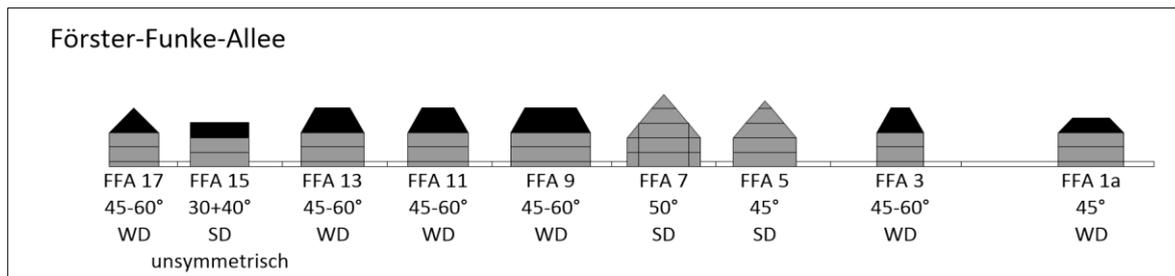


Abb. 16 Gebäudeabwicklung Förster-Funke-Allee, schematische Darstellung, ohne Maßstab

In der Förster-Funke-Allee bestimmen (überwiegend traufständige) Walmdächer das Bild. Ein traufständiges Satteldach bei dem zurück gesetzten Gebäude Nr. 15 sowie zwei giebelständige Satteldächer bei Gebäuden nach 1990 (Nr. 5 und 7) bilden Ausnahmen. Gerade die letztgenannten haben aufgrund ihrer großen Giebelbreite eine erheblich höhere Firsthöhe als die übrigen Bauten. Die Gebäude haben durchgängig zwei Normalgeschosse.

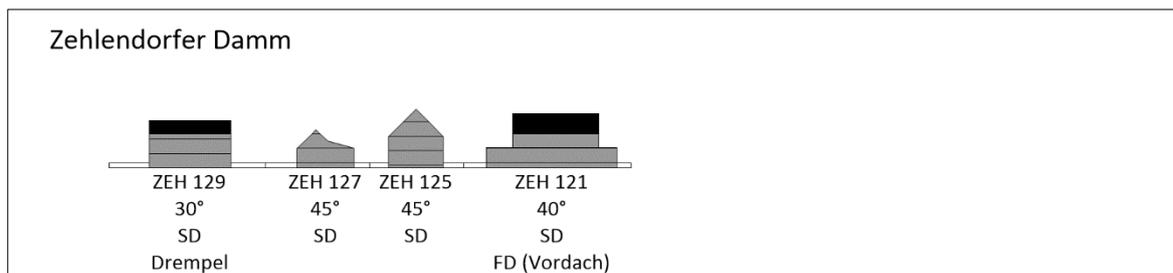


Abb. 17 Gebäudeabwicklung Zehlendorfer Damm, schematische Darstellung, ohne Maßstab

Am Zehlendorfer Damm bietet sich in dem nur kurzen Abschnitt ein heterogenes Bild, das sich sehr von der westlich angrenzenden Förster-Funke-Allee unterscheidet. Auch wenn hier nur Satteldächer vorhanden sind, weisen die Gebäude durch unterschiedliche Stellung, Dachneigungen, Geschossigkeit und Anbauten einige Abweichungen auf, so dass hier keine typische Bebauung zu bestimmen ist. Eher untypisch für das Gebiet ist der Drempel im Haus Zehlendorfer Damm 129, typischer für das Plangebiet ist eine Ausführung ohne Drempel. Eine Besonderheit im Gebiet bildet der mehrseitige, eingeschossige Anbau an das Haus Zehlendorfer Damm 121.

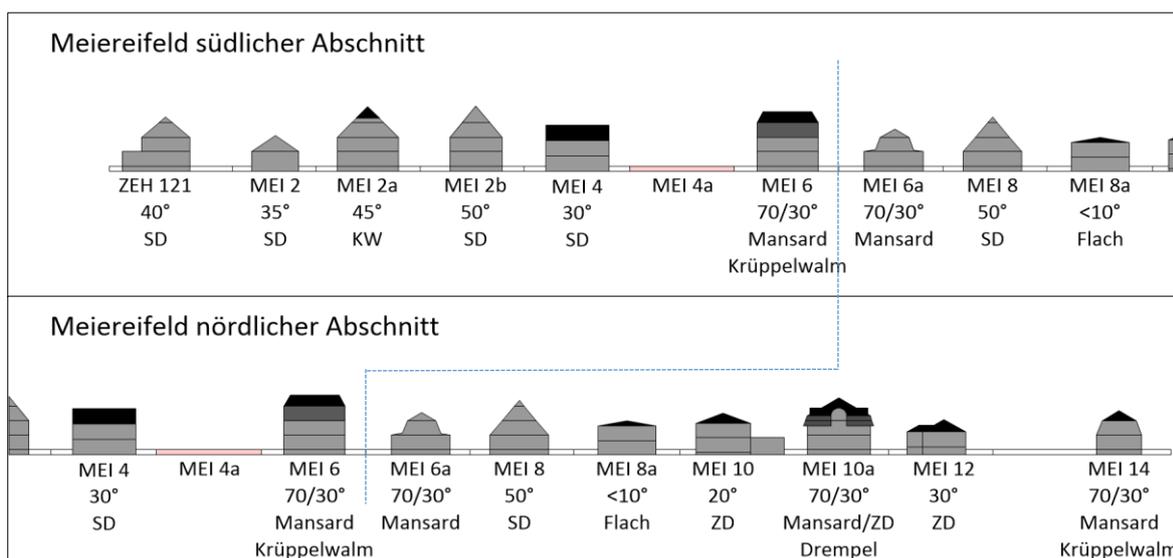


Abb. 18 Gebäudeabwicklungen Meiereifeld, schematische Darstellung, teilweise überlappend, ohne Maßstab

Im Meiereifeld herrschen vor allem in der Nähe des Zehlendorfer Damms höhere Gebäude mit meist zwei Normalgeschossen vor. Das Gebäude Meiereifeld Nr. 2 mit nur einem Normalgeschoss stellt in dieser Reihe eine Ausnahme dar³. Ab dem Gebäude Meiereifeld Nr. 6 a, das sich hinsichtlich seiner Höhe, Geschossigkeit und gestaffelten Kubatur deutlich dem Gebäude Nr. 6 unterordnet, werden die Gebäude vom Erscheinungsbild überwiegend niedriger, was einerseits an den flacheren Dachformen, andererseits an den zum Teil geringeren Geschossen liegt. In diesem Abschnitt des Straßenzuges wirkt das wiederum größere Gebäude Meiereifeld 10 a wiederum eher als Ausreißer zwischen den niedrigeren Gebäuden ringsum. Ein weiterer Anhaltspunkt für die unterschiedliche Typisierung im Straßenverlauf des Meiereifelds ist die zurückgesetzte Bauweise auf dem Grundstück Meiereifeld 6 a, so dass hier auch ein topographischer Wechsel in der Gebäudeabfolge sichtbar wird. Die Grenze ist in der Abwicklung als blaue, gestrichelte Linie dargestellt.

³ Im Adressbuch von 1938 sind in diesem Gebäude zahlreiche Abteilungen der örtlichen NSDAP verzeichnet. Es ist anzunehmen, dass das Gebäude für diesen Zweck errichtet wurde. Im Adressbuch ist es das einzige verzeichnete Gebäude, das keine Wohnnutzung aufweist.

Im Meiereifeld herrschen Satteldächer (meist giebelständig) und Zeldächer vor. Eher untypisch für das Plangebiet und nur an dieser Stelle vorkommend sind die vereinzelt Mansarddächer, teilweise mit einem Krüppelwalm versehen.

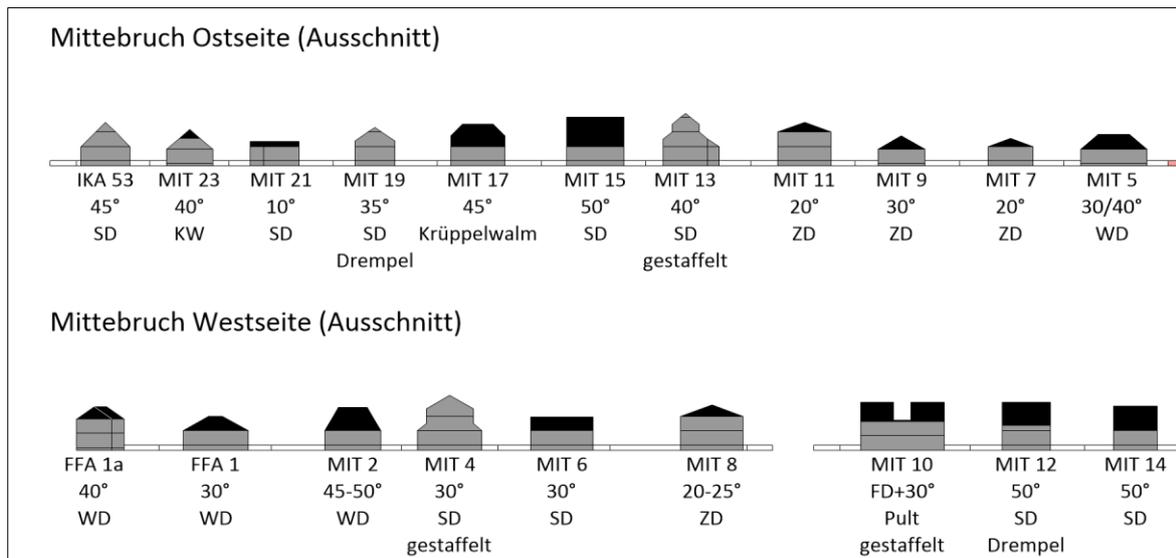


Abb. 19 Abwicklungen Mittelebruch, schematische Darstellung, ohne Maßstab

Bei der Bebauung im Mittelebruch lassen sich kaum einheitliche Merkmale feststellen. Die Dachformen variieren stark. Die Gebäude mit nur einem Normalgeschoss überwiegen deutlich. Nur im Mittelebruch kommt eine Hausform bzw. Dachform mit gestaffeltem Satteldach vor (Mittelebruch Nr. 13 und Nr. 14).

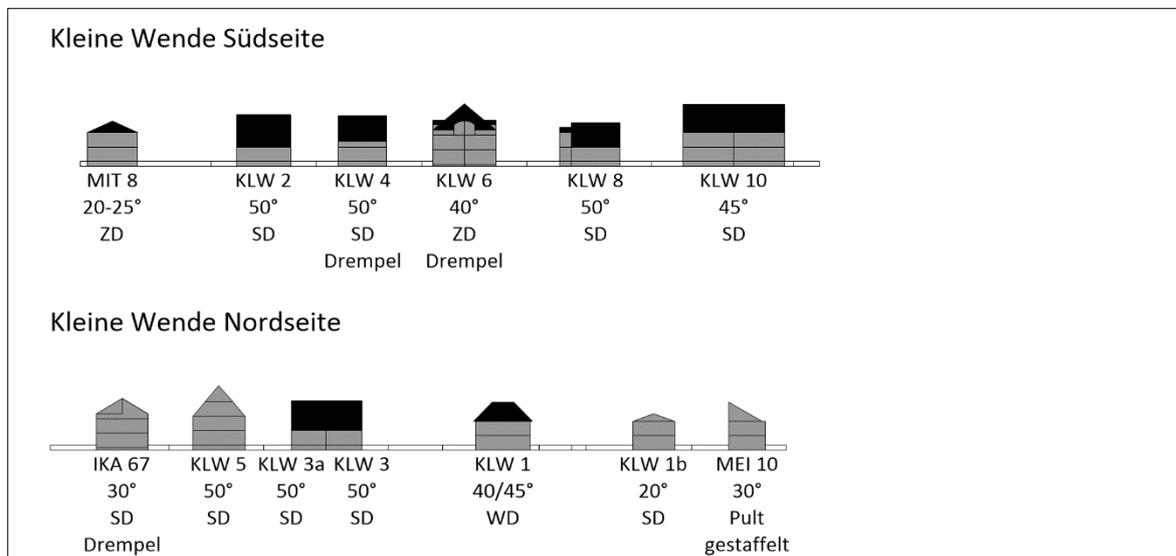


Abb. 20 Abwicklungen Kleine Wende, schematische Darstellung, ohne Maßstab

Die Bebauung in der Straße Kleine Wende variiert ebenfalls stark. Häufiger als sonst im Gebiet sind hier relativ steile, traufständige Satteldächer, die dadurch im Verhältnis zum Erdgeschoss eine sehr große Dachfläche zur Straße zeigen.

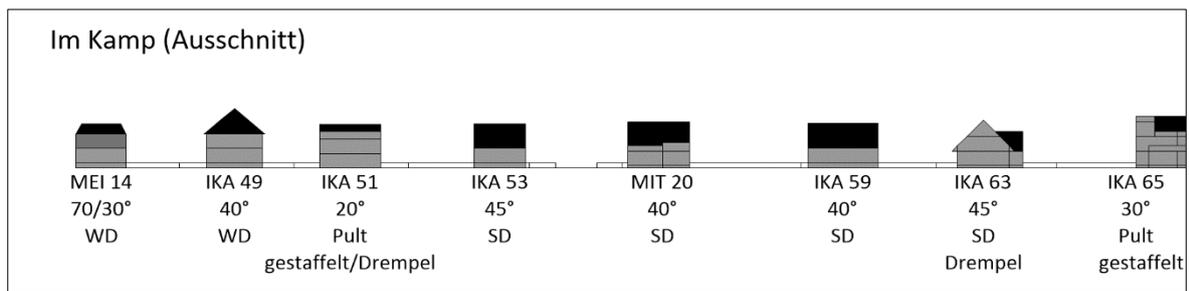


Abb. 21 Abwicklungen Im Kamp (Ausschnitt), schematische Darstellung, ohne Maßstab

Die nördliche und westliche Randbebauung des Gebietes zur Straße Im Kamp hin wird von traufständigen Gebäuden dominiert bzw. Gebäuden, die zur Straße im Kamp eine Dachfläche haben. Die Mehrzahl der Gebäude hat ein Normalgeschoss. Nur einzelne Gebäude (Im Kamp Nr. 49, Nr. 65/67) ragen hinsichtlich der Höhe aus der sonst recht homogenen, vergleichsweise niedrigen Firsthöhe heraus.

Prägende Dachformen

Als vorherrschend und prägend für die Siedlungen wurden in der Zusammenfassung folgende Dachformen identifiziert:

- > Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-50°;
- > Walmdächer mit einer Dachneigung von 30-45°, kleine Walmflächen weisen dabei steilere Neigungen bis zu 70° auf;
- > Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20-30°

Pulldächer und Flachdächer sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung unter 20° kommen im Plangebiet zwar vereinzelt vor, stellen auf Hauptdachflächen jedoch eher eine Störung des städtebaulichen Gebietszusammenhangs dar.

Mansard- und Krüppelwalmdächer, teilweise in Kombination, sind zwar nur vereinzelt anzutreffen, sind aber Zeugnis einer bestimmten, traditionellen Bauauffassung der frühesten Entwicklungsphase im Plangebiet. Als solche sind sie jedoch kaum gebietsprägend und nicht geeignet, als Vorlage für zeitgemäße Dachformen zu dienen.

Die für das Plangebiet typischeren Walmdach- und Satteldachhäuser mit relativ steilen Dächern sind beide einem bauästhetischen Verständnis des Dritten Reiches zuzuordnen. Trotz einer damit verbundenen ideologischen Belastung — die die Hauptbauzeit der Altbauten im Plangebiet ohnehin aufweist — sind sie auch nach heutigen bauästhetischen Maßstäben „gut gestaltet“ und nicht nur für das Plangebiet, sondern für weite Bereiche Kleinmachnows typisch, die in der zweiten Hälfte der 1930er Jahren entstanden sind.

Die Bauherren und Architekten der meisten der jüngeren Gebäude haben sich an den im Plangebiet vorherrschenden Gebäuden orientiert bzw. sich mindestens um eine Einordnung, d. h. eine Aufnahme oder Neuinterpretation vorhandener Gestaltungsformen und Kubaturen bemüht. Damit ergibt sich insgesamt eine gebietstypische Rahmensetzung, die sich vorrangig aus den Grundtypen der älteren Bebauung ableitet.

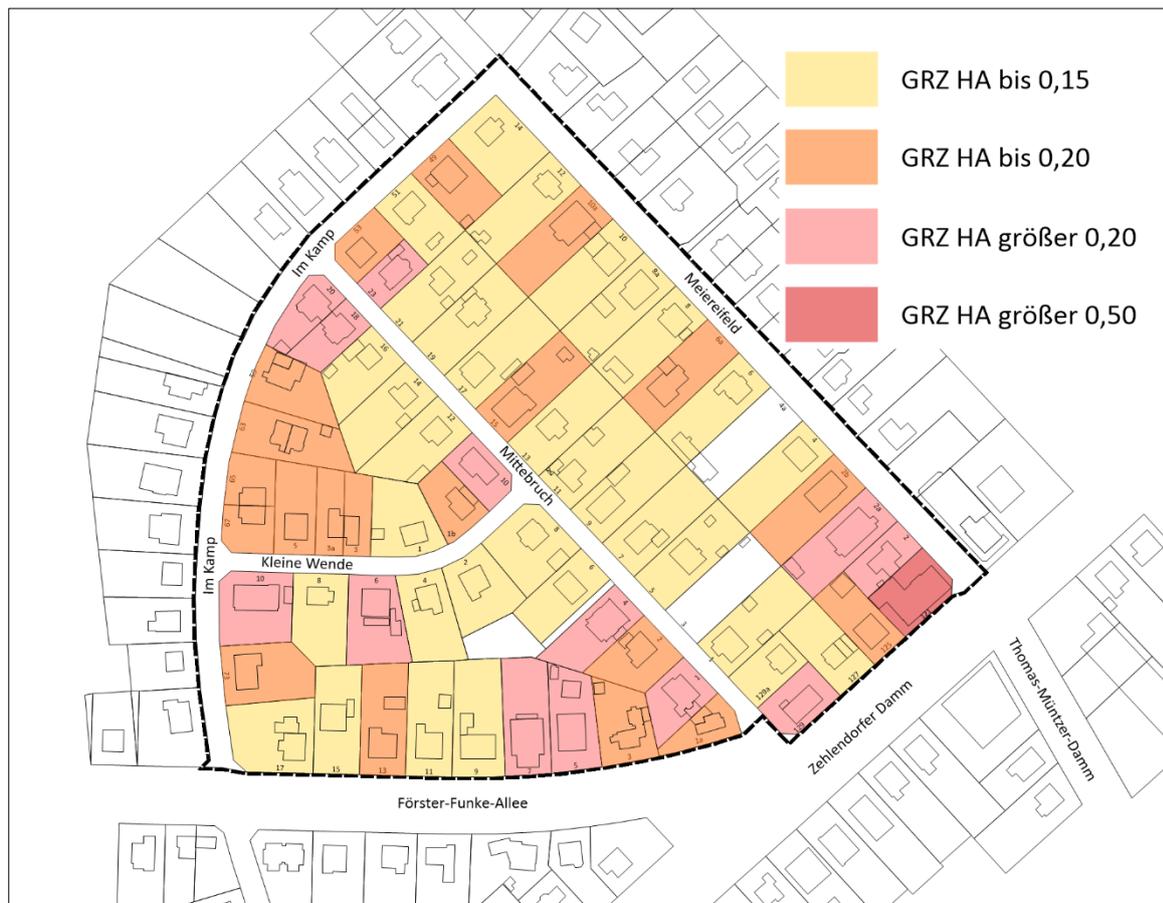


Abb. 22 Klassifizierung der Ausnutzung der Grundstücksfläche (Grundflächenzahl) durch die Hauptanlagen (HA), ohne Maßstab

In vielen der bisher in Kleinmachnow aufgestellten Bebauungspläne werden keine Festsetzungen zur zulässigen Geschossfläche auf dem Grundstück gemacht. Stattdessen wird die Überbauung der Grundstücke auf ein absolutes oder relatives — auf die Grundstücksgröße bezogenes — Maß begrenzt. Die Überbauung der Grundstücke erhält daher für die Einschätzung der gebietsprägenden Merkmale eine besondere Bedeutung.

In Abb. 22 ist dieser Überbauungsgrad der Grundstücke klassifiziert, der durch die im Bestand vorhandenen Hauptanlagen (meist das Wohngebäude) gegeben ist. Tatsächlich gibt es im Gebiet zahlreiche weitere Gebäude (wie z. B. Garagen) und versiegelte Flächen (wie z. B. Wege, Zufahrten und Terrassen), die jedoch eher Auswirkungen auf die Umwelt haben, als dass sie das Gebiet städtebaulich prägen.

Etwa die Hälfte der Grundstücke im Gebiet weist eine Grundflächenzahl von bis zu 0,15 auf. Das bedeutet, dass die Hauptanlage (meist das Wohngebäude) nicht mehr als 15 % der Grundstücksfläche einnimmt. Bei einigen dieser Grundstücke sind sogar deutlich niedrigere Anteile zu konstatieren.

Etwa ein weiteres Viertel der Grundstücke weist eine GRZ bis zu 0,2 auf (bis zu 20 % der Grundstücksfläche sind durch Hauptanlagen überbaut).

Etwas geringer ist die nächstfolgende Gruppe, bei der eine GRZ zwischen 0,2 und bis zu höchstens 0,3 erreicht wird. Diese Grundstücke können in Bezug auf die Gesamtpprägung des Gebietes bereits als „Ausreißer“ identifiziert werden. Zum Teil handelt es sich um Gebäude mit einer sehr großen Grundfläche, zum Teil auch um Gebäude auf verhältnismäßig kleinen Grundstücken.

Einen Sonderfall stellt die außergewöhnlich hohe Ausnutzung auf dem überwiegend gewerblich genutzten Grundstück Zehlendorfer Damm 121 dar. Hier liegt die GRZ sogar über 0,5, das heißt mehr als die

Hälfte des Grundstücks ist durch Hauptanlagen überbaut, wozu in diesem Fall auch die daran anschließenden eingeschossigen Anbauten gezählt werden müssen.

Eine räumliche Zuordnung der einzelnen Dichteklassen ist nicht ohne weiteres erkennbar. Allerdings befinden sich viele der dichter bebauten Grundstücke am Zehlendorfer Damm bis in das Meiereifeld hinein, am östlichen Ende der Förster-Funke-Allee bis in den (westlichen) Mittebruch hinein sowie im Nordwesten des Plangebietes an der Straße im Kamp und etwas in das Innere des Plangebietes hinein, dort verursacht durch die kleinen bis sehr kleinen Grundstücke.

Nutzung

Die Wohnnutzung ist im Plangebiet vorherrschend. In einigen Zonen gibt es eine stärkere Unterlagerung mit gewerblicher Nutzung von Handel, Dienstleistungen und — in geringerem Umfang — Handwerk. Traditionell konzentrieren sich diese Nutzungen am Zehlendorfer Damm, von dort aus etwas in das Meiereifeld und in den östlichen Abschnitt der Förster-Funke-Allee hinein.

Heute sind auch im weiteren Verlauf der Straße Meiereifeld nach Norden gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss anzutreffen, sie wechseln aber mit reinen Wohngebäuden. Punktuell gibt es gewerbliche Nutzungen auch an anderen Stellen im Plangebiet, dort jedoch meist noch stärker der Wohnnutzung untergeordnet.

Gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen wesentlich stören, sind im Plangebiet nicht vorhanden, allerdings sind Anlieferungs- und Kundenverkehr im Hinblick auf eine mögliche Lärmbelästigung von Bedeutung. Im Fall des Imbisses am Zehlendorfer Damm Ecke Meiereifeld möglicherweise auch nachts. Das Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2 (LUA) hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf vom 15.04.2017 zwei genehmigte gewerbliche Nutzungen im Plangebiet genannt (Außenplätze Imbiss und Dentalpraxis), die jedoch hinsichtlich des Lärmschutzes laut Auskunft des LUA keine weiteren Anforderungen stellen.

Eine Einordnung in Wohngebietskategorien der Baunutzungsverordnung würde im Bestand am ehesten für eine Einordnung der Bereiche an der Förster-Funke-Allee, am Zehlendorfer Damm und mindestens teilweise am Meiereifeld als Allgemeines Wohngebiet (WA) sprechen, im Inneren und am Rand des Plangebietes zur Straße Im Kamp im Grundsatz eher für ein Reines Wohngebiet (WR).

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum. Die Fläche für die Regenwasserversickerungsanlage sowie deren Zugang vom Mittebruch befinden sich in gemeindlichem Eigentum. Das gilt auch für die Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes, für die die Gemeinde auch Baulastträger ist. Baulastträger für die Fahrbahn des Zehlendorfer Damms ist dagegen das Land Brandenburg, da es sich um eine Landesstraße handelt.

3.3 Denkmalschutz und Baukultur

Baudenkmale

Im Plangebiet gibt es bislang kein eingetragenes Baudenkmal und nach derzeitigem Kenntnisstand auch kein Gebäude, das unter Denkmalverdacht steht. Für Kleinmachnow ist recht gut dokumentiert, welche Gebäude von bekannten Architekten errichtet wurden oder bestimmte Strömungen der Architekturge-schichte herausragend widerspiegeln. Solche Gebäude sind hier nicht anzutreffen.

Baukultur / Besonders erhaltenswerte Bausubstanz

Gleichwohl dürften einige der Gebäude im Gebiet zumindest der Kategorie „Besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ zuzuordnen sein. Dabei handelt es sich um Gebäude, die aufgrund ihrer Bauweise und ihrer Materialität Ausdruck technischer und/oder ästhetischer Ausdruck ihrer Entstehungszeit sind, ohne ein denkmalwerter, aus der Masse der Gebäude herausragender Vertreter zu sein.

Folgende Gebäude weisen eine überwiegend bauzeitliche Kubatur, teilweise bauzeitliche Oberflächen und Bauteilanschlüsse auf:

Adresse	Besondere Bauteile	
Förster-Funke-Allee 3	bauzeitliche Kastenfenster	
Förster-Funke-Allee 9		
Förster-Funke-Allee 13		
Förster-Funke-Allee 17		Fensterläden
Kleine Wende 2		
Kleine Wende 3		
Kleine Wende 3 a	Kastenfenster	Fassade mit WDVS ⁴
Kleine Wende 4	keramischer Sockel	Dachkasten
Kleine Wende 8	Biberschwanzkronendeckung, Fledermausgaube	Fensterläden
Meiereifeld 2	Dachform, Ortgang	
Meiereifeld 2 a	Fassadenversatz	Traufgesims
Meiereifeld 6	Kastenfenster	
Meiereifeld 8	Ziegelflächen / Putzflächen	
Meiereifeld 12	Kastenfenster, Fensterläden	bauzeitliche Dachdeckung, Holzgesims
Meiereifeld 14	Kastenfenster	
Mittebruch 1	Fachwerk	
Mittebruch 2	Gaube, Biberschwanzdeckung	Haustür, keram. Sockel
Mittebruch 11		
Mittebruch 14	Kastenfenster, Fensterläden	bauzeitl. Dachdeckung, keramischer Sockel
Mittebruch 15	Keramische Türeinfassungen, keramischer Sockel	
Mittebruch 17	Keramische Stützen, gestaltetes Gesims	
Zehlend. Damm 125	Fassadenversatz	Keramische Verblendung d. Erdgeschosses

Tab. 2 Liste der Gebäude der Kategorie „Besonders erhaltenswerte Bausubstanz“

An einigen dieser Gebäude sind bauzeitliche Kastenfenster der 1930er Jahre sowie authentische Dachdeckungen (Ziegel, Gauben) und Fassadenmaterialien (Putze, Ziegel) vorhanden, die grundsätzlich erhaltenswert sind.

Diese Aspekte spielen in erster Linie bei der energetischen Sanierung von Gebäuden eine Rolle. Einige wenige der Gebäude haben bereits eine außen liegende Wärmedämmung oder einen Wärmedämmputz erhalten, wobei die Ausführung meist sorgfältig auf das vorhandene Gebäude und die Bauteilanschlüsse abgestimmt wurde. Die erhaltenswerten Bauteile laufen bei weniger sorgfältig geplanten energetischen Sanierungsmaßnahmen jedoch Gefahr, verloren zu gehen. Damit die Bauteilanschlüsse und bauzeitlichen Oberflächen nicht verloren gehen, bietet sich ggf. eine Innendämmung oder Kerndämmung als Alternative an. Auch Kastenfenster können in der Regel gut im Bestand energetisch ertüchtigt werden und weisen

⁴ WDVS=Wärmedämmverbundsystem

dann i. d. R. sehr gute Schalldämmeigenschaften auf. Eine qualifizierte Beratung und Begleitung hilft zudem, Schäden durch energetische Sanierungen zu vermeiden. Den möglicherweise erhöhten finanziellen Aufwendungen steht ein speziell auf solche Gebäude zugeschnittenes Förderprogramm der KfW-Bank gegenüber, das Programm „KfW-Effizienzhaus Denkmal“. Eine Bescheinigung, dass das jeweilige Haus der Gruppe der besonders erhaltenswerten Bausubstanz zuzuordnen ist, erteilt die Gemeinde. Die Bescheinigung ist für die Inanspruchnahme der Förderung ebenso Voraussetzung wie die Einbeziehung eines entsprechend qualifizierten Energieberaters.

Bodendenkmale

Von archäologischen Funden im Rahmen von Bodeneingriffen ist nichts bekannt, was von der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam Mittelmark in der Stellungnahme vom 24.04.17 bestätigt wird. Für das Vorhandensein von Bodendenkmalen gibt es daher bislang keinen Anhaltspunkt, sie sind aber auch nicht ganz auszuschließen, da es in der weiteren Umgebung Siedlungsfunde aus vorgeschichtlicher Zeit gibt. Überwiegend ist das jedoch in unmittelbarer Nähe von Gewässern der Fall, was hier nicht gegeben ist. In der neuzeitlichen Nutzung hat hier vor der heutigen Nutzung als Siedlungsgebiet nur eine Nutzung als Ackerbaufläche stattgefunden, davor vermutlich als Waldfläche.

Dennoch kann jederzeit bei Baumaßnahmen, die mit Erdeingriffen verbunden sind, Bodendenkmale entdeckt werden. Mögliche Anhaltspunkte sind z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände. Nach den Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Funde sind dem BLDAM zu übergeben.

3.4 Natur und Landschaft, Trinkwasserschutz

Natur- und Landschaftsschutz



Abb. 23 Bestand alter Obstbäume (links), strukturreiche, parkartige Bereiche mit hohem Altbaumbestand (rechts)
(Bildquelle: Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse Natur+Text, 2017)

Das Plangebiet ist kein Bestandteil von, *Natura 2000*-, Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Das nächste LSG befindet sich südwestlich des Plangebietes („Kiebitzberge“, Teil des LSG „Potsdamer Wald-

und Havelseengebiet“). Im Ergebnis der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erarbeiteten Artenschutzfachlichen Potenzialanalyse⁵ ist das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten⁶ fast sicher auszuschließen. Für einzelne Tierarten ist ein Vorkommen möglich, aber unwahrscheinlich (Holzbock, Eremit, Amphibien). Vögel und Fledermäuse sind im Plangebiet mit hoher Sicherheit anzutreffen, da die oft unbebauten und gärtnerisch genutzten bis parkartig erscheinenden Flächen geeignete Brut- und Nahrungshabitate darstellen. Das gilt ebenfalls für die Zauneidechse. Durch das Mosaik aus offenen Rasen- und Wiesenflächen, Gebüsch-Strukturen und den teilweise hohen Altbaumbestand liegt insgesamt ein großer Strukturreichtum vor — es findet sich eine Vielzahl von Elementen, die das Wohngebiet naturschutzfachlich aufwerten, wie z. B. Komposthaufen, Holzstapel, Teiche oder verkrautete „unaufgeräumte“ Bereiche. Hervorzuheben ist der große Anteil an alten Obst- und Walnussbäumen mit großem Höhlenpotenzial.

Das gilt in besonderer Weise und weitgehend für die rückwärtigen Grundstücksflächen, häufig aber auch in etwas geringerem Umfang für die Vorgartenbereiche zu den Straßen.



Abb. 24 typische bewachsene Vorgartenbereiche (links), eher untypischer „aufgeräumter“ Vorgartenbereich (rechts), beide im Mittebruch (Bildquelle: Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse Natur+Text, 2017)

Selbst die Nebengebäude, Garagen und Schuppen, die sich auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden, haben einiges Potenzial als Nistplatz und Überwinterungsquartier, z. B. für Fledermäuse.

Biotope nach § 18 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) sind weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Alleen im Meiereifeld, entlang des Zehlendorfer Damms und der Förster-Funke-Allee stehen als Alleen unter Schutz. Grundsätzlich gilt in Brandenburg, dass Alleen gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG gesetzlich geschützt sind. Sie „dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden“. Unter dieses Verbot fallen unter anderem Baumfällungen, Bau- und Schnittmaßnahmen. Das gilt auch für Alleen in Ortslagen.

Siedlungsbezogenes Landschaftsbild

Das Plangebiet selbst macht insgesamt einen sehr „grünen“ Eindruck. Unterstützt wird dieser Eindruck durch:

- > Die Alleen im Meiereifeld und am Zehlendorfer Damm und in der Förster-Funke-Allee, die überwiegend durch Altbaumbestand geprägt sind (im Plangebiet/Meiereifeld durch Linden).
- > Den Altbaumbestand auf den Grundstücken, was sowohl Vorgartenbereiche als auch den Blockinnenbereich betrifft. Markant ist hier besonders der Bestand an solitären Eichen und Kiefern sowie

⁵ Artenschutzfachliche Potenzialanalyse, Natur+Text, 12/2016

⁶ Artenschutzrechtlich relevant sind alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle Vogelarten gemäß Artikel 1 der Europäischen Vogelschutzrichtlinie (EU-VSRL)

häufiger vorkommenden Walnussbäumen.

- > Die häufig vorkommenden Hecken als Grundstückseinfriedung oder in Kombination mit Zäunen (Hecken als Hinterpflanzung).
- > Die oft besonders ausgeprägt mit größeren Bäumen bestandenen Gärten bei Grundstücken mit weiter zurück liegenden Häusern.
- > Die meist als Ziergärten gestalteten übrigen Freiflächen.

Biotoptyp und Artenschutz

Das Plangebiet ist zum größten Teil dem Biotoptyp 12261000 „Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten“ zuzuordnen. Nur die stärker gewerblich genutzten Flächen Zehlendorfer Damm Nr. 121 und Meiereifeld 2 sind dem Biotoptyp 12312000 „Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb); mit geringem Grünflächenanteil“ zuzuordnen.

Meiereifeld, Zehlendorfer Damm und Förster-Funke-Alle sind dem Biotoptyp 07141000 „Alleen“ zuzuordnen.

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan ordnet den Siedlungen mit hohem Gartenanteil im Verhältnis zu anderen Flächen einen geringen Biotopwert zu. Die Artenschutzfachliche Potenzialanalyse sieht im Plangebiet jedoch einen erstaunlich hohen Strukturreichtum mit einem entsprechend hohen Konfliktpotenzial, dass vor allem bauliche oder landschaftsräumlich ordnende Eingriffe im rückwärtigen Grundstücksbereich und teilweise in den Vorgärten hätten. Dies ist bei der Planung zu berücksichtigen und untersetzt auch naturschutzfachlich den bestandsorientierten Ansatz hinsichtlich der „grünen“ Bereiche der Baugrundstücke.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Innerhalb des Plangebietes ist die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters, der zum Grundwasserkörper des Berliner Südwestens gehört, unterschiedlich einzuschätzen. Im Norden des Gebietes bis etwa zur Straße Kleine Wende und deren gedachter Verlängerung nach Nordosten zum Meiereifeld ist der Grundwasserleiter relativ geschützt. Südlich dieser Linie besteht gemäß Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan eine Empfindlichkeit des Grundwasserleiters.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Straßennetz

Kleinmachnow verfügt über zwei wesentliche Straßenverbindungen von und nach Berlin, die Karl-Marx-Straße / Hohe Kiefer im Norden und den Zehlendorfer Damm im Nordosten. Die Verbindung zu den anderen Nachbargemeinden erfolgt im Südosten in Richtung Teltow über Thomas-Müntzer-Damm / Warthestraße und im Süden nach Stahnsdorf über Stahnsdorfer Damm / Wannseestraße und über Zehlendorfer Damm / Potsdamer Allee.

Der Zehlendorfer Damm (Landesstraße 77, außerhalb des Geltungsbereichs) begrenzt das Plangebiet im Süden, die Kreuzung mit dem Thomas-Müntzer-Damm und die Einfahrt zur Förster-Funke-Allee, die die Anbindung an das moderne Ortszentrum um den Rathausmarkt sicherstellt, sind bedeutsame Verkehrsknoten im örtlichen Verkehrsnetz.

Bezogen auf das Plangebiet lassen sich die Straßen wie folgt abstufen

- > Zehlendorfer Damm (Landesstraße 77) mit überörtlicher Verbindungsfunktion;
- > Förster-Funke-Allee als innerörtliche Verbindungsstraße;
- > Meiereifeld als untergeordnete innerörtliche Verbindungsstraße in Verlängerung des Thomas-Münt-

zer-Damms nach Norden und untergeordnete Verbindung zur Karl-Marx-Allee über die Straße Uhlenhorst sowie

- > Im Kamp, Mittebruch und Kleine Wende als Erschließungsstraßen ohne Verbindungsstraßenfunktion.

Die Ausgestaltung der Straßen entspricht dieser Abstufung:

- > Zehlendorfer Damm und Förster-Funke-Allee als asphaltierte Straßen mit getrennt geführten Rad- und Fußwegen auf beiden Seiten (im Zehlendorfer Damm zum Teil erneuerungs- bzw. verbesserungsbedürftig);
- > Meiereifeld als asphaltierte Straße mit Tempo-30-Ausweisung und getrennt geführtem, gepflasterten Fußweg jeweils hinter der beidseitigen Allee, ohne Radverkehrseinrichtungen sowie
- > Im Kamp, Mittebruch und Kleine Wende als gepflasterte Straßen mit getrennt geführten, unbefestigten Fußwegen und gepflasterten Grundstückszufahrten.



Abb. 25 Typische Straßengestaltung im Inneren des Gebietes: links unbefestigter Fußweg in der Straße Kleine Wende, rechts Einfahrt von der Förster-Funke-Allee mit Geh- und Radweg in die Straße Im Kamp (zur Linken)

Die Wahrnehmbarkeit ihres unterschiedlichen Charakters als abgestufte Verbindungs- und Erschließungswege ist damit im Bestand bereits durch die Gestaltung gegeben, im Meiereifeld und in der Förster-Funke-Allee wird dies durch die Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h unterstützt, Im Kamp und in den gebietsinternen Straßen durch die Ausweisung als Tempo-30-Zone. Im Zehlendorfer Damm ist dagegen Tempo 50 zugelassen.

Kraftfahrzeugverkehr

Im Rahmen einer gemeindlichen Verkehrsdatenerfassung und Auswertung im Jahr 2014⁷ wurde der Fahrzeugverkehr am Knotenpunkt *Meiereifeld — Zehlendorfer Damm — Thomas-Müntzer-Damm* durch eine Knotenstromzählung erfasst. Als durchschnittliche Tagesverkehrswerte (DTV) wurden dabei im Mai 17.827 bis 21.494 Kfz erfasst. Die Spanne ergibt sich aus der Hochrechnung der Vormittagszählung (niedrigerer Wert) und der höheren Nachmittagszählung. Der Schwerverkehrsanteil liegt im gesamten Gemeindegebiet bei 4 bis 6 %. Im Vergleich zu Verkehrszählungen aus dem Jahr 2001 sind die Belastungen im Meiereifeld und im Abschnitt des Zehlendorfer Damms nordöstlich der Kreuzung mit dem Meiereifeld deutlich gesunken. Auf beiden Strecken sind die DTV-Werte um 2.000 Fahrzeuge niedriger (Meiereifeld heute 3.000 statt 5.000 Fahrzeuge, Zehlendorfer Damm 9.000 statt 11.000 Fahrzeuge). In der Förster-Funke-Allee hat der DTV-Wert dagegen zugenommen (von 4.000 auf 5.000 Fahrzeuge). Für die Ermittlung der Lärmemissionen der Straßen wurden die aktuell ermittelten DTV-Werte zugrunde gelegt.

Auf Grundlage dieser Daten konnten rechnerisch die Lärmpegel an den Gebäuden in Abhängigkeit von

⁷ merkel Ingenieur Consult, Bericht 2015

der Entfernung der Gebäude zur Fahrbahnmitte berechnet werden. Technisch wurde dabei auf den „dB-Rechner“ zurückgegriffen, der im Internet durch das Baden-Württembergische Ministerium für Arbeit und Wohnungsbau zur Verfügung gestellt wird.⁸

Daraus ergeben sich Lärmpegel auf den anliegenden Grundstücken, die die Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ erheblich überschreiten. Am Meiereifeld werden die Werte für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB Tags / 45 dB Nachts) bei freier Schallausbreitung erst in 28 m Entfernung von der Fahrbahnmitte erreicht, diese Linie liegt etwa in der Hälfte der Grundstückstiefe. In der Förster-Funke-Allee ergibt sich ein ähnliches Bild, hier werden diese Werte bei freier Schallausbreitung in 37 m Entfernung von der Straßenmitte erreicht. Aufgrund des großzügigeren Straßenraums ist das etwa in der Mitte der Grundstückstiefe. Die höchste Lärmbelastung ist jedoch am Zehlendorfer Damm gegeben.

Die aus den bekannten Verkehrsstärken, der Straßengeometrie und der Lage der Gebäude auf dem Grundstück ermittelten Lärmbelastungen in der Ebene der straßenseitigen Fassade ergeben für alle drei Straßenzüge den Lärmpegelbereich **III**. Lediglich die von der Straße weiter zurück gesetzten Gebäude Meiereifeld Nr. 6 a und Förster-Funke-Allee Nr. 15 liegen mit ihrer straßenseitigen Fassade bereits im Lärmpegelbereich **II**. Da im Plangebiet keine aktiven Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände o.ä. möglich sind, ergeben sich nach DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenhaufflächen derjenigen Gebäude, die im Lärmpegelbereich **III** liegen. Die sich aus der DIN ergebende Anforderung an das Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) für die Außenflächen von Wohnräumen beträgt 35 dB(A). In den übrigen Straßen wird aufgrund des verhältnismäßig geringen Anliegerverkehrs davon ausgegangen, dass abseits der erstgenannten Straßen die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete (50 Tags / 40 dB Nachts) eingehalten werden, auch unter Anrechnung des „lauteren“ Straßenbelags in diesen Straßen.

Tabelle Lärm (vgl. auch Abb. 28 - Schematische Darstellung der Lärmpegelbereiche auf Seite 56).

	Zehlendorfer Damm Abstand z. Fahrbahnmitte 25 m	Förster-Funke-Allee Abstand zur Fahrbahnmitte 20 m	Förster-Funke-Allee Abstand zur Fahrbahnmitte 31 m	Meiereifeld Abstand zur Fahrbahnmitte 12 m	Meiereifeld Abstand zur Fahrbahnmitte 28 m
Betroffene Grundstücke	alle	alle bis auf Förster-Funke-Allee Nr. 15	nur Förster-Funke-Allee Nr. 15	alle bis auf Meiereifeld Nr. 6 a	nur Meiereifeld Nr. 6 a
DTV (aufgerundet)	9.000	5.000	5.000	3.000	3.000
Geschwindigkeit	50 km/h	30 km/h	30 km/h	30 km/h	30 km/h
Beurteilungspegel dB(A) tags (Mittelungspegel) an der Straßenseite (in 4 m Höhe)	62,8	59,5	56,3	60,3	54,9
Zuschlag	3	3	3	3	3
Maßgeblicher Außenlärmpegel	65,8	62,5	59,3	63,3	57,9
Lärmpegelbereich	IV	III	II	III	II
Anforderung Schalldämmung $R'_{w,res}$ dB	40	35	30*	35	30*
* Die Anforderungen im Lärmpegelbereich II wird bereits bei Berücksichtigung der Anforderungen der Wärmeschutzverordnung (frühere Regelung) bzw. der Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllt. Anforderungen sind daher im Lärmpegelbereich II nicht erforderlich.					

Tab. 3 Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels und Zuordnung zu Lärmpegelbereichen

⁸ <http://www.staedtebauliche-laermfibel.de>

Querschnittsmessungen wurden sowohl am Zehlendorfer Damm als auch an der Förster-Funke-Alle vorgenommen, allerdings jeweils nicht in der Nähe des Plangebietes. Auch hier waren die Messwerte für die Nachmittagsstunden höher als für die Vormittagsstunden, gleichzeitig waren die Fälle, in denen die Geschwindigkeit (Tempo 50 im Zehlendorfer Damm und Tempo 30 in der Förster-Funke-Allee) überschritten wurden, zwar anteilmäßig hoch (etwa 1/4 der gemessenen Fahrzeuge bei Tempo 50, aber fast 80 % bei Tempo 30) im Grad der Überschreitung aber bis auf wenige Ausnahmen eher moderat (bei Tempo 50: Überschreitung um 3 bis 7 km/h, bei Tempo 30 i. d. R. Überschreitung um 13 km/h).

Für das Meiereifeld (und im weiteren Verlauf die Straße Uhlenhorst) wurde 2011 ein eigenes Verkehrs- und Straßenraumkonzept aufgestellt⁹, das bezüglich der empfohlenen Verkehrsregelungen weitgehend umgesetzt wurde. Auf die im Konzept vorgeschlagene abwechselnde Aufhebung von Parkverboten als weiteres geschwindigkeitsverringendes Element zur Unterstützung der festgesetzten Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 30 im südlichen Bereich der Straße (im Plangebiet) wurde jedoch auf Empfehlung der kommunalen Fachausschüsse verzichtet.

Auch auf ein Durchfahrtsverbot für LKW über 7,5 to. — was die Gutachter nicht empfohlen hatten, da es nach ihrer Einschätzung kaum polizeilich zu kontrollieren sei, aber eine gewisse abschreckende Wirkung haben könne — wurde bislang verzichtet.

Geparkt wird in der Regel auf dem Grundstück, es wird jedoch in allen Erschließungsstraßen auch am Straßenrand geparkt. Im Gebäudevorfeld des Zehlendorfer Damms ist im öffentlichen Straßenraum ein öffentlicher Parkplatz mit einer eigenen Fahrspur abgeteilt, der im Wesentlichen dem Parken für die angrenzenden, teilweise gewerblich genutzten Grundstücke dient, die selbst nicht über Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück verfügen.

Radverkehr



Abb. 26 Führung des Radverkehrs im Meiereifeld ohne Radverkehrsanlagen
(Blick von der Einmündung Im Kamp nach Süden)

Die o. g. Knotenpunkterfassung an der Kreuzung im Südosten des Plangebietes ergibt eine Zahl von Fahrradfahrten zwischen 495 (vormittags) und 715 (nachmittags) und damit eines der höchsten Fahrradaufkommen in Kleinmachnow, besonders am Nachmittag. Das hohe Aufkommen am Nachmittag resultiert aus der Überlagerung des Schulwegradverkehrs mit dem sonstigen Radverkehr.

Zehlendorfer Damm, Förster-Funke-Allee und Meiereifeld gehören zu den Hauptrouten des Radverkehrs in Kleinmachnow, die Straße Im Kamp zu den Nebenrouten, letztere allerdings mit

Einschränkungen der Benutzbarkeit aufgrund des wenig radfahrfreundlichen Kleinsteinpflasters, das zudem punktuell Schäden im Belag aufweist.

Im Verkehrs- und Straßenraumkonzept für das Meiereifeld werden zahlreiche geeignete Maßnahmen erläutert, wie die Befahrbarkeit von Radwegen und Straßen für Radfahrer verbessert werden kann. Solche

⁹ Spath und Nagel, 2011

Maßnahmen sind auch im übrigen Plangebiet und auch im Hinblick auf die Anlage von Fußwegen empfehlenswert. Dazu gehört zum Beispiel, die Einfahrtsbereiche der Grundstücke so zu gestalten, dass die Führung des Rad- und Gehweges ohne Höhenversatz erfolgt, der Niveaueausgleich zur Straße erfolgt dann erst im unmittelbar an die Fahrbahnen angrenzenden Bereich.

Fußgängerverkehr

Auch Zählungen für den Fußgängerverkehr ergeben an der Kreuzung im Südosten des Plangebietes eine hohe Frequenz im Verhältnis zu anderen Zählorten in Kleinmachnow. Vor Ort zu beobachten ist, dass besonders im Bereich Zehlendorfer Damm und Förster-Funke-Allee ein beträchtliches Fußgängeraufkommen zu verzeichnen ist. Dabei handelt es sich zum Teil um Kunden der anliegenden Geschäfte, aber auch um Schüler. Die übrigen Straßen haben eher ein Erschließungsstraßentypisches, geringes Fußgängeraufkommen. Die Bedingungen für Fußgänger sind von den Oberflächen nicht gut, lediglich der Zehlendorfer Damm und die Förster-Funke-Allee weisen einen ebenen und gut begehbaren Belag mit Betonstein-Verbundpflaster auf, das allerdings durch den parallel geführten Radweg recht schmal ist. Die Gehwege im Meiereifeld haben Mosaikpflaster, das sich größtenteils in gutem Zustand befindet, jedoch jeweils durch Grundstückseinfahrten unterbrochen wird. Der Gehweg ist hier aufgrund des geringen Abstands zwischen Grundstücksgrenzen und Alleebäumen sehr schmal. Die übrigen Straßen haben keine befestigten Gehwege, sondern nur einen unbefestigten Seitenbereich zwischen Straßenbord und Grundstücken, der durch mobilitätsbeeinträchtigte Personen nicht benutzbar ist. Fußgängerverkehr findet hier daher zum Teil auf der Straße statt. Im Hinblick auf den zunehmenden Anteil älterer Einwohner aber auch im Hinblick auf die Benutzung von Kinderwagen, Einkaufsrollern, Rollatoren und Rollstühle besteht hier in fast allen Bereichen Handlungsbedarf.

Elektromobilität

Einrichtungen für Elektromobilität (z. B. Ladesäulen im öffentlichen Straßenraum oder auf privaten Grundstücken) sind derzeit nicht vorhanden bzw. nicht erkennbar.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über zwei Haltestellen gut an den Busverkehr angebunden, der derzeit das einzige öffentliche Nahverkehrsmittel in Kleinmachnow darstellt, jedoch tagsüber einen guten und abends und Nachts einen zufriedenstellenden Takt sowie eine gute Vernetzung mit Stahnsdorf, Teltow und Berlin aufweist. Die Anbindung an die S-Bahn und den Regionalzugverkehr (Wannsee, Mexikoplatz, Zehlendorf¹⁰, Teltow-Stadt) und an die U-Bahn (Krumme Lanke) erfolgt über Busse.

3.6 Technische Erschließung

In den Straßen im und am Plangebiet liegen die Medien der technischen Erschließung an (Trinkwasser, Gas, Strom, Schmutzwasserkanalisation, Telefon- und Kabelnetz). Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht hinsichtlich der Leitungsnetze kein Sanierungs- oder Erneuerungsbedarf.

¹⁰ in Mexikoplatz und Zehlendorf nur an die S-Bahn

Trinkwasser / Abwasser

Kleinmachnow gehört zum Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZV) „Der Teltow“. Es gelten die einschlägigen Satzungen. Für bestehende oder neu errichtete Grundstücke besteht generell Anschlusspflicht an die Abwasserkanalisation. Die Trinkwasserleitung im Meiereifeld wurde 2010 saniert.

Laut Auskunft der Mittelmärkischen Wasser- und Abwasser GmbH (MWA) in ihrer Stellungnahme vom 04.05.17 ist die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet über die vorhandenen Trink- und Schmutzwasseranlagen gesichert. Die Stellungnahme enthält Hinweise dass Anlagen des WAZV nicht überbaut oder bepflanzt werden dürfen und vor Beschädigungen zu schützen sind. Dazu werden Anforderungen an das Freihalten von Schutzstreifen im Bereich bestehender Leitungen gestellt.

Potenzielle Konflikte ergeben sich dadurch auf einzelnen Grundstücken durch ortsbildprägende Bäume, die durch den Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung erhalten, sowie durch den Alleebaumbestand in der Förster-Funke-Allee und das Meiereifeld. Die bestehenden Leitungen sind unter Berücksichtigung der Altbaumstandorte verlegt. Bei Nachpflanzungen werden jedoch die geforderten Schutzabstände nicht ohne weiteres einzuhalten sein. Die genauen Standorte von Baumpflanzungen sind daher stets mit dem Leitungsbestand abzugleichen und darauf abzustimmen.

Der Fachdienst Gesundheit des Landkreises Potsdam-Mittelmark hat in seiner Stellungnahme vom 14.04.17 die gesetzlichen Anforderungen an die Versorgung mit Trinkwasser benannt. Die Versorgung mit Trinkwasser muss den Anforderungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - 2001) vom 21. Mai 2001 (BGBl. I S. 959) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 10.03.2016 (BGBl. I Nr. 12 S. 459) entsprechen.

Regenwasser

Entsprechend örtlicher Satzung ist das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen und darf nicht in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

Das kann aufgrund der Größe der unversiegelten Grundstücksfreiflächen in der Regel gewährleistet werden. Im Einzelfall führt die Versickerung aufgrund sehr hoher Versiegelung und mangelnder Freiflächen ggf. zu Problemen. Das dürfte z. B. auf dem Grundstück Zehlendorfer Damm 121 der Fall sein.

Die Ableitung des auf den Straßen anfallenden Regenwassers erfolgt zum Teil über eine Regenwasserversickerungsanlage im Plangebiet, der das Wasser durch unterirdische Leitungen zugeführt wird.

Gemäß der Stellungnahme des Fachdienstes Umwelt, Untere Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 14.04.17 werden an die Nutzung des vorhandenen Versickerungsbeckens Anforderungen gestellt: Es muss u. a. ein für die Versickerung geeigneter Untergrund gegeben sein, welcher nachzuweisen bzw. sicherzustellen ist. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers über ein Versickerungsbecken stellt zudem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eine Gewässerbenutzung dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 8 Abs. 1 WHG. Für den Vollzug der Festsetzung zum Versickerungsbecken im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans ist dies zu beachten und ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu stellen bzw. eine bestehende Erlaubnis zu benennen.

Das Erfordernis der wasserrechtlichen Genehmigung ist der Gemeinde bekannt. Entsprechende Untersuchungen befinden sich in Vorbereitung.

Löschwasserversorgung

Es ist sichergestellt, dass eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung vorhanden ist. Aufgrund der festgesetzten Nutzung als Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet sind mindestens 800 l/min für zwei Stunden erforderlich, bei Gewerbenutzung im Allgemeinen Wohngebiet unter Umständen 1.600 l/min für zwei Stunden.

Gasnetz

Die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) hat in ihrer Stellungnahme vom 06.04.17 den Gasleitungsbestand mitgeteilt. Damit verbunden war die Mitteilung von Anforderungen an Baumpflanzungen in Leitungsnähe bzw. einzuhaltenden Mindestabständen. Ähnlich wie beim Schmutzwasser- und Trinkwassernetz ergeben sich daraus potenzielle Konflikte insbesondere bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Bäumen auf den Grundstücken und in den Alleen am Plangebietsrand. Die bestehenden Leitungen sind unter Berücksichtigung der Altbaumstandorte verlegt. Bei Nachpflanzungen werden jedoch die geforderten Schutzabstände nicht ohne weiteres einzuhalten sein. Die genauen Standorte von Baumpflanzungen sind daher stets mit dem Leitungsbestand abzugleichen und darauf abzustimmen.

Telekommunikationsnetz

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat in ihrer Stellungnahme vom 19.04.2017 den Leitungsbestand im Plangebiet mitgeteilt. Für die Telekommunikationsleitungen gilt das zu den o. g. Netzen gesagte sinngemäß.

Abfallwirtschaft

Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde (UAWB) hat in ihrer Stellungnahme vom 24.04.17 Hinweise auf geltendes Recht (Kreislaufwirtschaftsgesetz) sowie den Hinweis gegeben, dass bei einem Bauvorhaben, das eine Verwertung von mineralischen Abfällen (z. B. Recyclingmaterial) vorsieht, zu Beginn der Maßnahme durch den Vorhabenträger grundsätzlich zu prüfen ist, welche Genehmigungen und Erlaubnisse einzuholen sind.

Weitere Hinweise der UAWB bezüglich des Baus oder Umbaus von Erschließungsstraßen unter Berücksichtigung der Anforderungen der Abfallentsorgung sind für den Bebauungsplan voraussichtlich nicht relevant, da keine Veränderung der Straßen am und im Plangebiet vorbereitet wird.

3.7 Versorgung, soziale Infrastruktur

Die nächsten Läden mit Waren des täglichen Bedarfs befinden sich am Meiereifeld / Zehlendorfer Damm / Thomas-Müntzer-Damm, wo traditionell ein Nahversorgungsbereich bestand, der nach 1990 gezielt ergänzt und qualifiziert wurde. Der nächste, zentralere Schwerpunkt für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs befindet sich am Kleinmachnower Rathausmarkt (ca. 600 m entfernt) und am OdF-Platz (ca. 800 m entfernt). Die größte Konzentration von Fachmarktangeboten befindet sich ebenfalls etwa 600 bis 800 m entfernt an der Oderstraße im Mittelzentrum Teltow.

Es gibt zahlreiche Kitas in der Umgebung, allerdings keine davon näher als 500 m zum Plangebiet gelegen. Öffentliche Kinderspielplätze gibt es im Gebiet nicht, es ist aber davon auszugehen, dass die Grundstücke aufgrund ihrer Bebauung und Nutzungsintensität in der Regel ausreichend Möglichkeiten für das Kinderspiel aufweisen.

Das Plangebiet ist dem Schulbezirk der Grundschule auf dem Seeberg zugeordnet, die sich südlich des

Kleinmachnower Rathausmarkts befindet und etwa 700 m vom Plangebiet entfernt ist.

Ein von der Gemeinde getragener Jugendclub befindet sich im Umfeld des Kleinmachnower Rathausmarkts.

Ärzte, Fachärzte und Zahnärzte und Apotheken gibt es an verschiedenen Orten in Kleinmachnow, teilweise nur fußläufig vom Plangebiet entfernt, in der Regel aber an mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbaren Standorten.

Auch für Senioren halten verschiedene Träger in der Gemeinde vielfältige Freizeit-, Versorgungs- und Pflegeangebote vor. Letztere wiederum z. B. im Umfeld des Rathausmarkts.

3.8 Munition, Altlasten, Bodenkontaminationen

Nach Auskunft des Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 20.04.17 gilt für das Plangebiet keine Einstufung auf Einordnung in die Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Damit ist die Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren für die Beurteilung zuständig. Die Vorhabenträger bzw. Ausführenden des Eingriffs können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.

Altlastenflächen sind derzeit für das Plangebiet nicht verzeichnet und werden aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung auch nicht vermutet. Eine grundsätzliche Quelle von Bodenkontaminationen sind jedoch die über Jahrzehnte im Plangebiet in Betrieb gewesenen Abwassergruben. Auch wenn heute ein vollständiger Anschluss der Grundstücke an die Abwasserkanalisation gegeben ist, ist nicht auszuschließen, dass Kontaminationen durch undichte Gruben vorgekommen sein können. Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark hat in ihrer Stellungnahme vom 24.04.17 die Freiheit von Altlastenverdachtsflächen sowie Altstandorten bzw. Altablagerungen für das Plangebiet auf Basis des Altlastenkatasters des Landkreises bestätigt. Die Behörde folgt gleichzeitig der Einschätzung zu eventuell vorhandenen Kontaminationen durch frühere Abwassergruben.

3.9 Festpunkte der Landesvermessung

Der Fachdienst Kataster und Vermessung des Landkreises Potsdam-Mittelmark hat in seiner Stellungnahme vom 14.04.17 mitgeteilt, dass sich im Plangebiet Aufnahmepunkte der Landesvermessung befinden. Die Seitens des Fachdienstes benannten Punkte selbst liegen zwar sämtlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, allerdings gibt es Bezugspunkte, die diese Festpunkte lagemäßig mit definieren, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden. Betroffen davon sind das südliche Ende der Straße Mittebruch, die Straße Im Kamp etwa auf Höhe der Hausnummer 59, im Einmündungsbereich der Straße Kleine Wende sowie im Einmündungsbereich der Straße Im Kamp in die Förster-Funke-Allee. Unter Bezug auf § 24 Abs. 2 des Brandenburgischen Geoinformations- und Vermessungsgesetzes ist zu beachten, dass diese Punkte nicht entfernt, verändert oder beschädigt werden dürfen.

4. Konzeption und Planinhalt

4.1 Planerisches Konzept

Unter Berücksichtigung der historischen Entwicklung und heutigen Prägung des Plangebietes liegt dem Bebauungsplan ein Konzept zugrunde, das eine maßvolle und zukunftsfähige Bestandsentwicklung ermöglicht, diese aber hinsichtlich der städtebaulichen Dichte und der Einordnung von Baukörpern und Nebenflächen nach Art und Maß begrenzt sowie Anforderungen an die formale Einordnung in den städtebaulichen Gebietszusammenhang stellt. Dazu sind aufgrund der komplexen gestalterischen Vorprägung des Gebietes neben reinen Maßfestsetzungen auch Festsetzungen der Gestaltung der Gebäude erforderlich, die sich im Wesentlichen auf einen Kanon möglicher Haustypen — definiert durch Geschossigkeit, Höhe und Dachform — beziehen.

Für eine mögliche Neubebauung auf Grundstücken im Plangebiet oder für die Ergänzung vorhandener Gebäude wird damit ein städtebaulicher Gestaltungsrahmen gesetzt, der eine Einordnung in den bestehenden, als vielfach baukulturell wertvoll zu betrachtenden Kontext gewährleistet. Das Konzept verfolgt ausdrücklich keine historisierende Absicht, dennoch werden bestimmte Gestaltungen als untypisch bzw. sogar als störend für das Gebiet eingeschätzt.

Als typisch und städtebaulich prägend konnten im Plangebiet folgende Merkmale abgeleitet werden:

- > Einzelhäuser in unterschiedlicher Größe sind vorherrschend und gebietsprägend. Nur im Einzelfall gibt es eine Doppelhausbebauung, die kein Maßstab der künftigen Entwicklung wird.
- > Gebäude mit nicht mehr als zwei Normalgeschossen unter dem Dachgeschoss, mit oder ohne Sockel.
- > Dachgeschosse weisen eine um mindestens 20 % geringere Geschossfläche auf als das darunter liegende Normalgeschoss. Mehrere Dachgeschosse sind dagegen innerhalb der Gesamthöhe und abhängig von der Dachform im Gebiet durchaus üblich.
- > Eine Begrenzung der Höhe der Gebäude sowohl bezogen auf die Traufhöhe (im Plangebiet einheitlich bei 7 m) als auf die Firsthöhe (in einzelnen Zonen des Plangebietes differenziert, mit 10 bzw. 12 m).
- > Eine Begrenzung der Dachformen auf gebietsprägende Formen. Für bestehende, von der generellen Prägung des Gebietes abweichende Formen ergeben sich Festsetzungen für den Einzelfall.
- > Eine Begrenzung der Dachneigungen, spezifisch bezogen auf die jeweilige Dachform.
- > Gebäude stehen entweder „vorn“ an der Straße, mit einem Abstand von 6 m, oder „mittig“ auf dem Grundstück. Bewertungsmaßstab für die Anordnung auf dem Grundstück sind die bestehenden Gebäude. Eine Neuordnung — z. B. eine Orientierung künftiger Bauten zur Straße hin — lässt sich aus der Entwicklung des Gebietes nicht ableiten und ist auch nicht Intention der Planung. Daraus ergeben sich differenzierte Festsetzungen für den Einzelfall je nach Bestandssituation.
- > Weitgehend von Bebauung und Versiegelung frei gehaltener Blockinnenbereich.
- > Im Wesentlichen vegetationsgeprägter Vorgartenbereich.

Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gilt es sowohl das Gemeinwohl als auch die Interessen von privaten Grundstückseigentümern zu berücksichtigen. In die Abwägung einzustellen sind deshalb einerseits die öffentlichen Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie der Bereitstellung von Wohnbauland, andererseits das private Interesse an einer angemessenen Grundstücksnutzung.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen, am gebietsprägenden Bestand orientierten Maße stellen aus fachlicher Sicht eine angemessene Grundstücksnutzung dar. Eine wesentliche Überschreitung dieser Maße würde nicht nur zu einer gebiets- und ortstypischen Entwicklung führen, sondern eine ganze Reihe von negativen Folgewirkungen verursachen. Dazu gehören deutlich erhöhte Versiegelung, deutlich erhöhter Platzbedarf für Fahrzeuge, deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen mit allen damit im Zusammenhang stehenden Problemen und letztlich auch die Verminderung der Anpassungsfähigkeit an klimatische Veränderungen. Für die bereits heute vorkommenden, in Zukunft aber voraussichtlich häufiger auftretenden Starkregenereignisse auf der einen Seite und Zeiten großer Hitze und Trockenheit auf der anderen Seite

Im Vorentwurf und in der ersten Fassung des Entwurfs für die Gremienbefassung war die Grenze (Knotenlinie) zwischen dem WA 1 und dem WA 2 zwischen die Grundstücke Meiereifeld 6 und 6a gelegt worden. Aus Sicht des mit der Planaufstellung beauftragten Büros war das aus zwei Gründen aus dem Bestand ableitbar: Die Höhe des Gebäudes Meiereifeld 6 (eher dem südlichen Abschnitt zuzuordnen) und das zurückbleiben des Gebäudes Meiereifeld 6a, die ohnehin städtebaulich eine Zäsur in der ansonsten straßen nahen Bebauung darstellt (vgl. dazu auch Ausführungen auf Seite 19).

Im Rahmen der Gremienbefassung wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss jedoch dahingehend geändert, dass diese Grenze zwischen die Grundstücke Meiereifeld 2a und 2b verschoben wird. Das WA 1, mit dem keine andere zulässige Nutzung, aber eine höhere Dichte als im WA 2 verbunden ist, wird damit im Meiereifeld auf die bereits im Bestand überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke beschränkt. Damit folgt der Bebauungsplan annähernd der Darstellung des Flächennutzungsplans (vergleiche dazu Abb. 5 auf Seite 11).

Abgewichen wird dagegen für die Grundstücke am Meiereifeld hinsichtlich der Nutzung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde dazu vorgetragen, dass eine Festsetzung der im FNP als Reines Wohngebiet (WR) dargestellten Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) unverständlich sei und mit einem solchen Vorgehen die Gefahr gesehen wird, dass hier im Grunde störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden können und den Absichten der Gemeinde, den Bereich um das Meiereifeld zu einer relativ ruhigen Zone zu entwickeln, zuwider laufen. In der Abwägung zu diesem Thema hat die Gemeindevertretung festgestellt, dass für die Nutzungsausweisung auf die überwiegend vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur abgestellt wurde. Auch bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich, ohne Aufstellung eines Bebauungsplans) wäre nicht die FNP-Darstellung maßgeblich, sondern die vorhandene Prägung des Gebietes bzw. von Teilbereichen des Gebietes. Bereits in der Entstehungszeit der Gebäude gab es hier einen erheblichen Gewerbebesatz, auch wenn das Wohnen insgesamt überwog. Auch in den vergangenen Jahren wurden bei Neubauten gewerbliche Nutzungen (v. a. in Form von Dienstleistungsangeboten) im Erdgeschossbereich zugelassen. Wesentliche Störungen der Wohnnutzung sind dadurch jedoch nicht entstanden. Eine Festsetzung als Reines Wohngebiet würde dagegen bestehende und zugelassene Nutzungen auf Dauer in Frage stellen, da sie der Gebietsausweisung widersprechen. Sie wären auf den reinen Bestandsschutz verwiesen und hätten keine Entwicklungsmöglichkeiten.

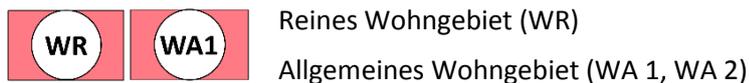
Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet in Kombination mit Festsetzungen zur Dichte sichert auch in Zukunft eine Entwicklung, die das Wohnen nicht wesentlich stört.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Art der Nutzung

Zeichnerische Festsetzungen



Als Art der baulichen Nutzung werden entlang des Zehlendorfer Damms, der Förster-Funke-Allee und der Straße Meiereifeld als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO und im Inneren des Plangebietes Reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht der differenzierten Bestandsprägung und den Entwicklungsmöglichkeiten im Gebietskontext unter Berücksichtigung der Klassifizierung der erschließenden Straßen. Die Unterscheidung zwischen WA 1 und WA 2 bezieht sich nicht auf die Art der Nutzung, sondern dient der Differenzierung

weiterer Festsetzungen z. B. zur Dichte, die im WA 2 in der Planung geringer ausfällt, wie überwiegend bereits im Bestand der Fall. Die Grenzziehung zwischen den beiden Dichtezonen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes resultiert aus der im Bestand vorhandenen Grenze unterschiedlicher Dichte und Höhe der Gebäude auf den Grundstücken zwischen dem Abschnitt vom Zehlendorfer Damm bis zum Meiereifeld Nr. 2a und ab dem Grundstück Meiereifeld Nr. 2b bis zur Straße Im Kamp.

Das Grundstück Zehlendorfer Damm 121 überschreitet die in § 17 BauNVO geregelte Obergrenze für Reine und Allgemeine Wohngebiete von 0,4. Da es sich um einen bauordnungsrechtlich genehmigten Bestand handelt und die besondere Nutzung (Einzelhandel / Gastronomie) auf dem verhältnismäßig kleinen Grundstück für die Funktionsfähigkeit des auf die umliegenden Wohngebiete bezogenen Nahversorgungszentrums erforderlich sind, wird auch für dieses Grundstück an der Nutzungsfestsetzung WA festgehalten.



Textliche Festsetzungen

Nr. 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind folgende Nutzungen die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Von den genannten Nutzungen unter Nr. 1.1 gehen in der Regel Störungen durch Kundenverkehr und/oder Anlieferung aus, die im Gegensatz zu den im Baugebiet zulässigen Nutzungen nicht der Versorgung des Gebietes dienen. Damit ist in der Regel sowohl eine Störung der vorrangigen Wohnfunktion als auch die Notwendigkeit zur Herstellung von Stellplätzen, Zufahrten und ggf. weiteren versiegelten Flächen verbunden, die den kleinteiligen, im planerischen Konzept als zu erhalten vorgesehenen Gebietsmaßstab in baulicher und grünordnerischer Hinsicht überschreiten würden.

Diese zu erwartenden Störungen und Beeinträchtigungen gehen von den übrigen, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen nicht aus, sofern sie das im Gebiet übliche, kleinteilige Maß der Grundstücksnutzung nicht überschreiten.

Nr. 1.2 Die Zulassung von Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbstständige bauliche Anlagen durch Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO wird in den reinen Wohngebieten (WR) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgeschlossen.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 wird ausgeschlossen, dass Mobilfunkanlagen im Reinen Wohngebiet zugelassen werden können. Nach § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen, soweit sie nicht gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und sie seiner Eigenart nicht widersprechen.

In Rechtsprechung und Literatur besteht Einigkeit darüber, dass Mobilfunkstationen unter den Begriff der fernmeldetechnischen Nebenanlagen zu subsumieren sind. Sie sind damit eine Unterart der fernmeldetechnischen Nebenanlagen. Mobilfunkanlagen sind Bestandteil eines aus einer Vielzahl baulicher Anlagen bestehenden Mobilfunknetzes und sind — ungeachtet des Umstands, dass für fernmeldetechnische Nebenanlagen je nach den Umständen des konkreten Falles auch eine Einstufung als gewerbliche Anlage in Frage kommt — als eine der in dem Mobilfunknetz in einer Vielzahl vorhandenen kleinsten baulichen Anlagen nicht selbst Hauptanlage, sondern Nebenanlage.

Als Rechtsgrundlage für einen Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit dieser Anlagen kommt § 9 Abs.

1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO in Frage. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen auch einzelne Arten der in den Baugebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss von Mobilfunkanlagen ist danach unter zwei Voraussetzungen zulässig:

- > Für den Ausschluss müssen städtebauliche Gründe vorliegen.*
- > Die Versorgung der Bevölkerung mit Mobilfunkmöglichkeit muss auch im Falle des Ausschlusses flächendeckend, angemessen und ausreichend gesichert sein und erhalten bleiben.*

Für den Ausschluss von Mobilfunkanlagen, insbesondere auf Dächern oder als selbstständige bauliche Anlagen, in den reinen Wohngebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sprechen im vorliegenden Fall folgende städtebaulichen Gründe:

- > Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesenen Grundstücksflächen sind geprägt durch eine kleinteilige Einzelhausbebauung, in wenigen Fällen eine Doppelhausbebauung, die etwa zur Hälfte bereits aus den 1930er Jahren stammt und durch Ziegeldachflächen geprägt ist, die bis auf Gauben und Dachfenster weitgehend ohne Aufbauten sind. Später entstandene Gebäude aus den 1940er und 1970er Jahren und auch nach 1989 entstandene Gebäude haben zwar in Einzelfällen abweichende Dachformen und Dachdeckungsmaterialien, ordnen sich aber in das Bild der weitgehend geschlossenen Dachflächen ein. Bei den bestehenden Gebäuden kommen ab und zu Empfangsschüsseln für Satelliten-Fernsehen und im Einzelfall filigrane Antennenanlagen vor. Alle diese Anlagen sind firstnah angebracht und stören die Wahrnehmung der Dachflächen als oberer Abschluss des Hauses durch ihre begrenzte Größe kaum. Sie ordnen sich damit städtebaulich in der Regel gut ein.*
- > Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbstständige Masten weisen aller Erfahrung nach eine größere Höhe und gleichzeitig ein größeres sichtbares Volumen auf – auch dann, wenn sie aus mehreren kastenförmigen Mobilfunkantennen kombiniert sind. Damit würde das noch vorhandene, weitgehend geschlossene Ortsbild mit höhen- und volumenbegrenzten Aufbauten beeinträchtigt. Auch bei einer äußerlichen Verkleidung wären die Anlagen jedenfalls für die Nachbarn noch als Fremdkörper erkennbar; sie würden – unabhängig von jeder Verkleidung - als störend empfunden. Daher sprechen hier städtebauliche Gründe gegen die auch nur ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Anlagen.*

Außerdem darf die Gemeinde Kleinmachnow in ihrer Bauleitplanung dem Umstand Rechnung tragen, dass in der Bevölkerung Bedenken gegen die elektromagnetische Strahlung in Form von hochfrequenten elektrischen Feldern bestehen, die bislang von der Wissenschaft nicht vollständig ausgeräumt werden konnten und die ggf. insbesondere Kinder und Jugendliche negativ beeinflussen könnten. Der Ausschluss von Mobilfunkanlagen auch unter Berufung auf diese Bedenken ist rechtlich zulässig, denn die Gemeinden dürfen bei der Bauleitplanung eine Städtebaupolitik betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Sie dürfen einschränkende Standortplanung auch dann betreiben, wenn bauliche Anlagen nach den maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen Maßstäben - hier nach den Grenzwerten der 26. BImSchV - unbedenklich sind (BVerwG, Urt. vom 30.08.2012 - 4 C 1.11 -, ZfBR 2013, S. 42-45, Rn. 17). Dabei dürfen die Gemeinden bis zu einer vollständigen wissenschaftlichen Aufklärung auch damit argumentieren, dass noch nicht abschließend geklärt ist, ob Kinder stärker exponiert oder empfindlicher gegenüber hochfrequenten elektrischen Feldern sein könnten als Erwachsene. Bis auf weiteres kann die Steuerung der Standorte von Mobilfunkanlagen auch mit der Lenkung des diesbezüglichen vorsorgerelevanten Risikoniveaus begründet werden; es handelt sich insoweit nicht nur um rechtlich irrelevante „Immissionsbefürchtungen“ (BVerwG, a. a. O, Rn. 19, 20).

Die Frage, ob eine flächendeckende, angemessene und ausreichende Versorgung mit Mobilfunk verschiedener Netzbetreiber in Kleinmachnow gegeben ist, wurde im Zuge einer Abstimmung zwischen Gemeinde und Mobilfunkbetreibern geklärt. Ergebnis ist ein fortgeschriebenes, informelles Standortkonzept für Mo-

bilfunkanlagen in der Gemeinde Kleinmachnow. (Siehe http://www.kleinmachnow.de/pics/medien/1_1453219857/beschlussvorlage_114-1_08_qv_2008_07_10.pdf). Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegenden reinen Wohngebiete liegen außerhalb der „Suchbereiche für beabsichtigte Mobilfunkstandorte“. Es steht also fest, dass die Versorgung des Gemeindegebiets von Kleinmachnow mit Mobilfunk auch ohne Standorte für Mobilfunkanlagen in den vom Bebauungsplan betroffenen Reinen Wohngebieten ausreichend und dauerhaft gesichert ist. Der Ausschluss ist daher auch technisch möglich und gerechtfertigt.

Um den Ausschluss von Mobilfunkanlagen in Reinen Wohngebieten (WR) rechtswirksam auszuschließen, reicht die Aufstellung eines solchen Konzeptes jedoch nicht aus, es müssen vielmehr planungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen getroffen werden. Das wird im vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt.

Im Übrigen würde auch bei Rechtsunwirksamkeit der die ausnahmsweise Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen ausschließenden Festsetzung im Bebauungsplan folgendes gelten:

- > Mobilfunkanlagen sind in Reinen Wohngebieten über § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Ihre Zulassung erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen der Bauaufsichtsbehörde und der Gemeinde, die für die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB ihr Einvernehmen erteilen muss.*
- > Von der Erteilung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauNVO darf im Wege der Ermessensausübung abgesehen werden, wenn die betreffende Anlage für die Versorgung der Baugebiete in der Gemeinde nicht erforderlich ist. Da konzeptionell und durch Nachfrage bei den Mobilfunkbetreibern geklärt ist, dass in den Baugebieten von Kleinmachnow die Versorgung auch ohne Mobilfunkanlagen in den Reinen Wohngebieten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans flächendeckend, angemessen und ausreichend gesichert ist, dürfte die Gemeinde Kleinmachnow ihr Ermessen, das sie bei der Erteilung des Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB auszuüben hat, für die Reinen Wohngebiete und die Sondergebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in der Weise ausüben, dass sie das Einvernehmen versagt.*

Maß der Nutzung

Zeichnerische Festsetzungen

GRZ 0,15 Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,15

Textliche Festsetzungen

- Nr. 1.3 Die Grundfläche der Hauptanlage(n) auf Baugrundstücken mit mindestens 900 m² Grundstücksfläche darf 180 m² nicht überschreiten.
- Nr. 1.4 Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist ausnahmsweise zulässig, sofern und soweit dies zur Wahrung oder Wiederherstellung des Bestands erforderlich ist.
- Nr. 1.5 Terrassen sind als Bestandteil der Hauptanlage (nicht: der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) zu berücksichtigen. Eine Überschreitung der auf den Grundstücken zulässigen Grundfläche durch Terrassen um höchstens 20 m² kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Diese Abstufung ergibt sich ebenfalls aus den im Bestand vorhandenen Prägungen der Teilgebiete. Überschreitung im Bestand kommen vor allem auf kleineren Grundstücken vor und genießen in der Regel Bestandschutz. Für Neubauten sollen sie aber nicht maßgeblich sein.

 **Zeichnerische Festsetzungen**

TH 7,0 Zulässige Traufhöhe als Höchstmaß (z. B. 7,0 m)

FH 10,0 Zulässige Firsthöhe als Höchstmaß (z. B. 10,0 m)

 **Textliche Festsetzungen**

- Nr. 1.6 Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Nr. 1.7 Bezugswert für diese Höhenfestsetzungen ist der Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.
- Nr. 1.8 Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe und Firsthöhe ist ausnahmsweise zulässig, sofern und soweit dies zur Wahrung oder Wiederherstellung des Bestands erforderlich ist.
- Nr. 1.9 Ausnahmsweise sind technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennenanlagen) bis zu einer Höhe von 2,0 m über der jeweiligen Firsthöhe zulässig.

Die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen im Plangebiet resultiert aus der eingehenden Analyse der Bestandsgebäude und ihrer Höhenverhältnisse. Innerhalb der festgesetzten Höhen ist eine adäquate Einordnung von Gebäuden mit unterschiedlichen Dachformen zulässig. Die Traufhöhe dient der Begrenzung der möglichen Normalgeschosse auf höchstens zwei, was gebietstypisch ist und auf andere Weise nur sehr kompliziert zu regeln wäre. Eine Überschreitung der Traufhöhe kommt im Bestand nur bei Gebäuden mit ungewöhnlichen, gestaffelten Dachformen bzw. bei Krüppelwalmdächern, wo die jeweils oberste Traufhöhe höher als sonst im Gebiet üblich liegt. Für Neubauten und die dabei zulässigen Dachformen sind Ausnahmen dagegen nicht erforderlich.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Zeichnerische Festsetzung



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.



Baugrenzen.

Die Festsetzung, dass nur Einzelhäuser zulässig sind, leitet sich aus der Bestandssituation ab.

Die Baugrenzen orientieren sich an der bestehenden Gebäudestellung auf den Grundstücken. Sie sind so zugeschnitten, dass sie unter Einhaltung der Abstandsflächen in der Regel nur die Errichtung einer Hauptanlage (meist das Wohnhaus) auf den Grundstücken erlauben.

Zur straßenseitigen Grundstücksgrenze, die in der Regel auch die Straßenbegrenzungslinie ist, besteht im Plangebiet regelmäßig ein Abstand von 6 m. Dieser wird nur auf zwei Grundstücken unterschritten, an denen die Bestandsbebauung deutlich weiter an die Straßenkante heranrückt: Zehlendorfer Damm 121 (Abstand 3,0 m sowohl zum Zehlendorfer Damm als auch zum Meiereifeld) sowie Zehlendorfer Damm 129 (4,0 m Abstand zum Zehlendorfer Damm, 6,0 m Abstand zur Straße Mittebruch). Geringe Überschreitungen der festgesetzten Baugrenze durch Hauptanlagen kommen im Plangebiet vor, diese betragen in der Regel jedoch nicht mehr als 0,5 m. Bei zwei Gebäuden beträgt die Überschreitung mehr als 0,5 m: Förster-

Funke-Allee 7 mit dem straßenseitigen, zweigeschossigen Vorbau und Mittebruch 1 mit einem eingeschossigen Vorbau. Diese Vorbauten sind jeweils dem Wohnhaus als Hauptanlage zuzuordnen. Soweit diese Gebäude Bestandsschutz genießen, gilt dieser auch überwirkend. Dies wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung sichergestellt (s. u.).

Zwischen straßenseitiger und rückwärtiger Baugrenze liegt in der Regel ein Abstand von 16 m. Sofern im Einzelfall oder in bestimmten räumlichen Bereichen Gebäude mit größerer Tiefe üblich sind, wird dort der Abstand auf 18 m erweitert. In Einzelfällen gibt es tiefere Gebäude (z. B. Meiereifeld Nr. 2a), in denen der Abstand auf bis zu 22 m erweitert wird. Durch die entsprechende Dimensionierung der Baugrenzen wird gewährleistet, dass auf einem Grundstück in der Regel nicht zwei Baukörper hintereinander angeordnet werden können (Zweite-Reihe-Bebauung) sowie die weitgehende Freihaltung meist des rückwärtigen Grundstücksteils von Gebäuden.

Auf einigen Grundstücken orientieren sich die Baugrenzen nicht an den angegebenen Tiefen, sondern am Zuschnitt der Grundstücke und sind dort durch Grenzabstände von 3 m zur Grundstücksgrenze bestimmt.

Für weiter von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurück liegende Bestandsgebäude wird das Baufeld jeweils gebäudebezogen festgelegt, wobei auch hier zwischen der vorderen und der hinteren Baugrenze eine Tiefe von 16 oder 18 m zugrunde gelegt wird - je nach Bestandssituation.



Textliche Festsetzungen

- Nr. 2.1 *Überschreitungen der Baugrenzen können durch Anbauten, die der Hauptanlage zuzuordnen sind, ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von zwei Metern zugelassen werden, sofern und soweit dies zur Wahrung oder Wiederherstellung des Bestands erforderlich ist.*
- Nr. 2.2 *Die straßenseitigen Baugrenzen dürfen durch Teile bestehender Hauptanlagen um bis zu 0,5 m überschritten werden. Dies gilt nicht für Neubauten.*
- Nr. 2.3 *Für untergeordnete Bauteile der Hauptanlage kann eine Überschreitung der Baugrenzen nach den Beurteilungsmaßstäben des § 6 Abs. 6 BbgBO zugelassen werden.*

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrenzen liefern eine Rahmensetzung für die Bebauung des Grundstücks mit Hauptanlagen (wie z. B. Wohngebäude), die sich an der vorhandenen Struktur der Bebauung im Plangebiet orientiert. Städtebaulich ist dabei von besonderer Bedeutung, was im Gebäudevorfeld, zwischen Gebäude und Straße passiert. In aller Regel soll dieser Bereich von Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie Garagen frei bleiben. In der Regel ist für diese Zone durch Baugrenzen eine Tiefe von 6 Metern festgesetzt. Nur im Einzelfall gibt es im Bestand Gebäude, die deutlich weiter an die Straße heranrücken, was im Bebauungsplan durch einen geringeren Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze berücksichtigt wird (Grundstücke Zehlendorfer Damm 121 und 129, Mittebruch 10). Häufiger ist jedoch, dass Teile der Hauptanlage (z. B. des Wohnhauses) oder dazugehöriger Anbauten die festgesetzte Baugrenze geringfügig überschreiten. In aller Regel handelt es sich dabei um Überschreitungen von bis zu 0,5 Metern, was Anlass gab, eine solche Überschreitung für bestehende Gebäude generell zuzulassen.

Die Möglichkeit, weitergehende Abweichungen ausnahmsweise zuzulassen, trägt der Bestandssituation im Einzelfall Rechnung und gilt auch für die Überschreitung seitlicher und rückwärtige Baugrenzen. Die Begrenzung einer solchen Überschreitung auf zwei Meter ist wiederum aus dem Bestand abgeleitet.

Der Maßstab für die bauaufsichtlich zulassungsfähige Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, der in Anlehnung an § 6 Abs. 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) besteht, soll durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt werden, da dafür kein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht. Daher wird für solche Bauteile auf die entsprechende Regelung der BbgBO verwiesen. Der Zulässigkeitsmaßstab beinhaltet damit

- > Vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände;
- > Wintergärten mit nicht mehr als fünf Metern Breite, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, über nicht mehr als zwei Geschosse reichen, nicht mehr als 3 Meter vortreten und mindestens 2 Meter von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben;
- > Balkone mit nicht mehr als 5 Meter Breite, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, nicht mehr als 2 Meter vortreten und mindestens 2 Meter von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben;
- > Sonstige Vorbauten (wie Stufen, Podeste, Hauseingangsüberdachungen wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, nicht mehr als 1,50 Meter vor diese Außenwand vortreten und mindestens 2 Meter von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

Nr. 2.4 Die Errichtung von Doppelhaushälften ist ausnahmsweise zulässig, soweit dies zur Wahrung oder Wiederherstellung des Bestands erforderlich ist.

Auch wenn das Gebiet überwiegend durch eine Bebauung mit Einzelhäusern geprägt ist, genießen im Einzelfall vorkommende Doppelhäuser Bestandschutz. Doppelhaushälften dürfen auch wiedererrichtet werden, um keine „halben Häuser“ zu erhalten. Eine doppelhausartige Bebauung ist zudem auf einigen Grundstücken zu sehen, die jedoch nicht in Einzelgrundstücke aufgeteilt wurden. Planungsrechtlich sind solche Gebäude insgesamt als Einzelhäuser zu werten und auch weiterhin zulässig, sofern die weiteren Anforderungen an Maß der Nutzung und Gebäudekubatur eingehalten werden.

4.4 Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)



Textliche Festsetzungen

Nr. 3.1 Als Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken **im WA 1** wird festgesetzt: **900 m²**. Davon ausgenommen sind folgende Grundstücke:

Grundstück	Flurstück in der Flur 12 der Gemarkung Kleinmachnow	Größe gem. Grundbuch
Förster Funke Allee 1	1421	631 m ²
Förster Funke Allee 1 a	1422	451 m ²
Förster Funke Allee 3	769	798 m ²
Förster Funke Allee 5	770	897 m ²
Meiereifeld 2	330	512 m ²
Zehlendorfer Damm 121	329	739 m ²
Zehlendorfer Damm 125	331	704 m ²
Zehlendorfer Damm 127	332	779 m ²
Zehlendorfer Damm 129	1360	590 m ²
Zehlendorfer Damm 129 a	1359	551 m ²

Für die in der Liste aufgeführten Grundstücke ist ausnahmsweise die Grundstücksgröße zulässig, die sie zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans haben (in der Liste angegeben).

Nr. 3.2 Als Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken **im WA 2** wird festgesetzt: **900 m²**.
Davon ausgenommen sind folgende Grundstücke:

Grundstück	Flurstück in der Flur 12 der Gemarkung Kleinmachnow	Größe gem. Grundbuch
Im Kamp 49	361	750 m ²

Für die in der Liste aufgeführten Grundstücke ist ausnahmsweise die Grundstücksgröße zulässig, die sie zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans haben (in der Liste angegeben).

Nr. 3.3 Als Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken **im WR** wird festgesetzt:
Für die Grundstücke Mittebruch Nr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 und 21: **900 m²**.
Für die übrigen Grundstücke im WR: **650 m²**.

Davon ausgenommen sind folgende Grundstücke:

Grundstück	Flurstück in der Flur 12 der Gemarkung Kleinmachnow	Größe gem. Grundbuch
Im Kamp 53	364	515 m ²
Im Kamp 65	1425	454 m ²
Im Kamp 67	1426	455 m ²
Kleine Wende 1 b	1264	557 m ²
Kleine Wende 3	752	432 m ²
Kleine Wende 3 a	753	453 m ²
Mittebruch 18	1124	522 m ²
Mittebruch 20	1123	560 m ²
Mittebruch 23	363	425 m ²

Für die in der Liste aufgeführten Grundstücke ist ausnahmsweise die Grundstücksgröße zulässig, die sie zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans haben (in der Liste angegeben).

In den aufgeführten Baugebieten haben noch die meisten der Grundstücke ihre historische Parzellenstruktur und -größe erhalten, die in diesen Bereich prägend für das Gebiet ist. Die Festsetzung entsprechender Mindestgrundstücksgrößen dient der Aufrechterhaltung dieser Struktur auch in Zukunft.

4.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Textliche Festsetzungen

- Nr. 4.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen straßenseitig erst in einer Tiefe von 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen und Standplätze für Müllbehälter. Standplätze für Müllbehälter und deren Einrichtungen dürfen in dem genannten Bereich der Grundstücke eine Grundfläche von 4,0 m² nicht überschreiten. Stellplätze und Garagen dürfen die rückwärtige Baugrenze und deren Verlängerung zu den seitlichen Grundstücken um nicht mehr als 2,0 m überschreiten. Bei Eckgrundstücken gilt das für die rückwärtige Baugrenze zur Straße, der das Grundstück mit seiner Hausnummer zugeordnet ist.
- Nr. 4.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, nur auf einer Seite des Hauptgebäudes errichtet werden. Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen und Stellplätze.

Diese Festsetzungen sind aus dem Gebietscharakter abgeleitet und entsprechen den in Kleinmachnow allgemein üblichen Regelungen. Sie werden im Bebauungsplan zur Gewährleistung einer einheitlichen städtebaulichen Rahmensetzung auch im Vergleich zu angrenzenden Plangebieten festgesetzt.

4.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Textliche Festsetzungen

- Nr. 5.1 In Wohngebäuden in den Baugebieten WA 1 und WA 2 darf eine Zahl von fünf Wohnungen nicht überschritten werden.
- Nr. 5.2 In Wohngebäuden im Baugebiet WR darf eine Zahl von vier Wohnungen nicht überschritten werden.
- Nr. 5.3 Die Überschreitung der zulässigen Wohnungsanzahl ist ausnahmsweise zulässig, soweit dies zur Wahrung oder Wiederherstellung des Bestands erforderlich ist.

Diese Festsetzungen dienen der Begrenzung von Wohnungen auf ein gebietstypisches Maß. Eine höhere Zahl von Wohnungen würde zu einer Erhöhung der erforderlichen Infrastruktur auf den Grundstücken (u.a. Stellplätze) führen und eine höhere Verdichtung durch Nebenanlagen erforderlich machen.

4.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Textliche Festsetzungen

- Nr. 6.1 Die Flächen, die hinter der rückwärtigen Baugrenze und ihrer Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen liegen, sind von Bebauung freizuhalten und nicht zu versiegeln. Bei Eckgrundstücken gilt das für die rückwärtige Baugrenze zur Straße, der das Grundstück mit seiner Hausnummer zugeordnet ist.
- Nr. 6.2 Ausnahmsweise können in diesen Flächen Nebenanlagen bis zu einer Größe von 10 m² zugelassen werden. Dies gilt nicht für Stellplätze und ihre Zufahrten.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen im Plangebiet sind bis auf sehr wenige Ausnahmen bislang von Bebauung freigehalten worden. Das trägt der ablesbaren ursprünglichen Intention einer Zonierung der Grundstücke Rechnung: in einen straßenzugewandten, grünen Vorgartenbereich, einen mit dem Haus bebauten Bereich und einen rückwärtigen grünen und unbebauten Gartenbereich. Mit der Festsetzung ist beabsichtigt, von vornherein Neubau- oder Sanierungskonzepte bezogen auf das Grundstück in eine Richtung zu lenken, die den rückwärtigen Bereich als Ort der Ruhe und Erholung nutzt. Insgesamt kann so im Gebiet die hohe Qualität dieser straßenabgewandten und durch die Gebäude einigermaßen vor Lärm geschützten Flächen bewahrt und weiter entwickelt werden. Die Einschränkung der Versiegelung ist zu rechtfertigen, weil hier die ökologisch wirksamsten Flächen räumlichen Zusammenhang bestehen.

4.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Zeichnerische Festsetzung



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Textliche Festsetzung

- Nr. 7.1 Die als öffentliche Straßen gewidmeten Flächen im Geltungsbereich werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. In Teilen ist die Geltungsbereichsgrenze gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie. Dies ist durch Buchstabenfolgen (A-B, C-D, E-F), an den entsprechenden Abschnitten gekennzeichnet.

Die Festsetzung entspricht den tatsächlichen Gegebenheiten.

4.9 Flächen für die Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Zeichnerische Festsetzung



Flächen für die Abwasserbeseitigung: Regenwasserversickerungsbecken.

Die Flächen für das Regenwasserversickerungsbecken sowie die Zuwegung dazu werden als Flächen für die Regenwasserbeseitigung festgesetzt.

Bei der bestehenden Anlage handelt es sich um ein bestehendes Versickerungsbecken. Das zugeleitete Regenwasser angrenzender Straßenräume unterliegt dort den natürlichen Verdunstungs- und Versickerungsprozessen. Die Festsetzung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung ist aus der Darstellung im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan der Gemeinde Kleinmachnow abgeleitet. Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung der kommunalen Fläche für eine entsprechende Nutzung. Zu erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungserfordernissen siehe Kap. 3.6 Regenwasser.

4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Textliche Festsetzung

Nr. 8.1 Auf den Baugrundstücken sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Diese Festsetzung dient der Minimierung der notwendigen Versiegelung und entspricht dem in Bebauungsplänen in der Gemeinde Kleinmachnow üblichen und bewährten Regelungsumfang.

Weitere Empfehlungen zur Entwicklung ergeben sich aus der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse zum Bebauungsplan, sollen aber lediglich als Empfehlungen aufgenommen werden, da ihnen in der Regel der städtebauliche Bezug fehlt (→ vgl. Abschnitt Empfohlene Entwicklungsmaßnahmen ab Seite 54).

4.11 Zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffende bauliche oder technische Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Textliche Festsetzungen

Nr. 9.1 In den Baugebieten WA 1 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die den Lärmquellen der Straße Zehlendorfer Damm zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (nach DIN 4109) von 40 dB(A) aufweisen oder es sind andere geeignete Maßnahmen oder Vorkehrungen (z.B. lärmschützende Grundriss- bzw. Fassadengestaltung) mit gleicher Wirkung zu treffen. Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer müssen schallgedämpft ausgestattet werden.

Nr. 9.2 In den Baugebieten WA 1 und WA 2 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die den Lärmquellen der Straßen Förster-Funke-Allee und Meiereifeld zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (nach DIN 4109) von 35 dB(A) aufweisen oder es sind andere geeignete Maßnahmen oder Vorkehrungen (z.B. lärmschützende Grundriss- bzw. Fassadengestaltung) mit gleicher Wirkung zu treffen. Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer müssen schallgedämpft ausgestattet werden. Dies gilt nicht für die Grundstücke Meiereifeld 6 a, Im Kamp 49 und 73.

Nr. 9.3 Auf die Installation schallgedämmter Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Antragsteller gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nachweist, dass an den Fassaden der zum Schlafen dienenden Räume Beurteilungspegel in der Nachtzeit verursacht durch Verkehrsgeräusche zu erwarten sind, die einen Wert von 50 dB(A) unterschreiten.

Die Anforderungen ergeben sich aus der ermittelten Lage der betroffenen Gebäude im Lärmpegelbereich III bzw. IV (→ vgl. Tab. 3 auf Seite 29 und Abb. 28 auf Seite 56). Daraus ergeben sich die festgesetzten Anforderungen gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

Für Gebäude, die im Lärmpegelbereich II liegen, das gilt für alle Grundstücke bzw. Gebäude im Reinen Wohngebiet (WR), sind zwar Anforderungen zu stellen, jedoch keine Festsetzungen erforderlich, weil die entsprechenden Anforderungen bereits durch die Umsetzung anderweitiger rechtlicher Anforderungen bei wesentlichen Veränderungen im Bestand (Energieeinsparverordnung [EnEV]) gewährleistet werden.

4.12 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB)



Zeichnerische Festsetzung



Bestehender Baum mit Erhaltungsbindung

Mit Erhaltungsbindung versehen werden die im Plan entsprechend gekennzeichneten Bäume. Dabei handelt es sich um folgenden Bestand (Flurstücksangaben in der Flur 12 der Gemarkung Kleinmachnow):

Grundstück	Flurstück	Baumart	Stammumfang	Kronenumfang	Höhe
Förster-Funke-Allee 1	1421	2-stämmiger Ahorn	1,75 m 1,2 m	12 m	14 m
Förster-Funke-Allee 15	777	Esche	3,0 m	20 m	14 m
Förster-Funke-Allee 17	779	Eiche	2,5 m	12 m	20 m
		Birke	2,0 m	10 m	20 m
Im Kamp 63	747	Fichte	1,8 m	8 m	22 m
Im Kamp 65	1425	Walnuss	1,5 m	10 m	8 m
Im Kamp 67	1426	Eiche	1,8 m	12 m	16 m
		Eiche	2,0 m	12 m	16 m
Kleine Wende 1	751	Birke	1,5 m	8 m	14 m
Kleine Wende 3 a	753	Kiefer	2,5 m	14 m	14 m
Kleine Wende 10	756	Walnuss	0,6 m	8 m	10 m
Mittebruch 10	1265	Kiefer	1,55 m	10 m	16 m
		Kiefer	1,6 m	10 m	16 m
Mittebruch 19	357	Robinie	2,5 m	12 m	20 m
		3-stämmiger Ahorn	1,5 m 1,3 m 1,2 m	12 m	18 m
Mittebruch 20	1123	Birke	1,5 m	8 m	16 m



Textliche Festsetzungen

- Nr. 10.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum mit Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Auf Baugrundstücken im Reinen Wohngebiet (WR) ist davon mindestens 1 Baum zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind die in der Pflanzenliste zum Bebauungsplan aufgeführten Arten zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit StU von 40 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, anzurechnen.
- Nr. 10.2 Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 2 Kraftfahrzeuge und Standflächen für Müllbehälter sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit einer mindestens 1,3 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen. Dabei sind die in der Pflanzenliste (*siehe Anlage*) aufgeführten Arten zu verwenden. Anstelle von mindestens 1,3 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen.

Der teils sehr alte und sowohl siedlungsräumlich als auch ökologisch bedeutsame Bestand an alten Bäumen und Sträuchern soll erhalten werden. Dazu werden die Regelungen der örtlichen Gehölzschutzsatzung als ausreichend angesehen. Dennoch wird im Bebauungsplan ein Mindestmaß an Bepflanzung vorgegeben, um auch auf Grundstücken, die weniger hochwertigen Grünbestand aufweisen, im Falle der Bebauung oder im Falle wesentlicher Änderungen am Bestand einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung, Verbesserung des Kleinklimas / der Klimaanpassung und dadurch mittelbar zur Verbesserung der Wohnqualität im Gebiet zu leisten. Art und Umfang entsprechen den Standortbedingungen im Gebiet und den in der Gemeinde Kleinmachnow allgemein üblichen Festsetzungen. Die Grundstücke im WA 1 und WA 2 unterscheiden sich von den Grundstücken im WR dadurch, dass sie in der Regel unmittelbar an den straßenbegleitenden Alleen in der Förster-Funke-Allee, dem Zehlendorfer Damm und dem Meiereifeld liegen. Hier haben die Alleebäume großen Einfluss und Wechselwirkungen auf die Vorgartenbereiche, verschatten diese jedoch auch teilweise. Daher wird in diesen Bereichen auf die übliche Anforderung der zwingenden Baumpflanzung im Vorgarten verzichtet. Ob und welche Baumpflanzung hier in den Vorgärten möglich und sinnvoll ist, hängt von den spezifischen Gegebenheiten des einzelnen Grundstücks ab und soll daher nicht durch generelle Bebauungsplanregelungen festgelegt werden.

Ein potenzieller Konflikt bestehender Baumstandorte mit Erhaltungsbindungen oder Erhaltungsanforderungen nach dem Naturschutzrecht besteht bezüglich des Leitungsnetzes (Grundleitungen und Hausanschlussleitungen) der technischen Medien (Schmutzwasser, Trinkwasser, Gasnetz, Telekommunikationsnetz). Auf den Grundstücken Förster-Funke-Allee 15, Mittebruch 13, 20 und 21 sind einzelne oder mehrere Leitungen sehr eng am Baumstandort verlegt. Hier ist bei erforderlicher Neupflanzung ggf. eine Standortanpassung vorzunehmen. Das gilt sinngemäß auch für Alleebäume im Meiereifeld sowie (außerhalb des Geltungsbereichs) in der Förster-Funke-Allee.

Nach einer örtlichen Überprüfung der Vitalität des in der ursprünglichen Entwurfsfassung aus städtebaulichen Gründen noch mit einer Erhaltungsbindung versehenen, straßenseitigen Altbaums auf dem Grundstück Mittebruch 3 wurde nunmehr auf die Bindung verzichtet, da diesem Baum keine guten Erhaltungschancen gegeben werden können.

4.13 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen sowie die Notwendigkeit oder das Verbot von Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Brandenburgische Bauordnung [BbgBO])



Textliche Festsetzungen

Dächer

- Nr. 11.1 Im Plangebiet sind auf den Hauptdachflächen von Wohn- und Geschäftsgebäuden nur Sattel-, Zelt- und Walmdächer zulässig.
- Die Dachneigung muss
- bei **Satteldächern** an mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten des Daches zwischen 30° und 50° liegen;
 - bei **Walmdächern** an mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten des Daches zwischen 30° und 45° liegen, bei untergeordneten Walmdachflächen sind bis zu 70° Dachneigung zulässig;
 - bei **Zeltdächern** bei allen Hauptdachflächen zwischen 20° und 30° liegen.
- Nr. 11.2 Ausnahmsweise können für Gebäude davon abweichende Neigungen zugelassen werden, wenn sie im Bestand vorhanden sind und zur Wiederherstellung der Bestandssituation erforderlich sind.
- Nr. 11.3 Flach- und Pultdächer sind nur auf Dachflächen untergeordneter Gebäudeteile (wie z. B. Anbauten) und untergeordneter Teile der Hauptdachfläche zulässig (nicht mehr als 30 % der Gesamtdachfläche der Hauptanlage).
- Nr. 11.4 Zur Wahrung und Wiederherstellung des Bestands können Mansard- und Pultdächer ausnahmsweise zugelassen werden.
- Nr. 11.5 Die Festsetzungen der Dachform und der Dachneigung gelten nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 BbgBO.

Dachgauben, Zwerchhäuser

- Nr. 11.6 Die Gesamtbreite von Dachgauben und Zwerchhäusern darf insgesamt höchstens 2/3 der Breite der darunter befindlichen Außenwand betragen. Zu Außenwänden des darunter liegenden Geschosses müssen Gauben einen seitlichen Abstand von 1,0 m aufweisen. Die Gaubenvorderseite muss gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 0,3 m eingerückt sein. Die Traufe darf durch Gauben nicht unterbrochen werden, die Dachfläche hat die Gaube allseitig zu umschließen.
- Zwerchhäuser müssen einen eigenen First haben, der quer zum Hauptfirst, aber mindestens 1,0 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches verläuft. Zu Außenwänden des darunter liegenden Geschosses müssen Zwerchhäuser einen seitlichen Abstand von mindestens 2,0 m aufweisen.
- Die zulässigen Dachformen mit ihren spezifischen Dachneigungen sind aus der Bestandsanalyse entwickelt und entsprechen der vielfältigen, aber bezogen auf die einzelnen Haustypen durchgängigen Prägung im Gebiet. Eine Zulassung von Dachformen und Dachneigungen außerhalb dieses Gebietsmaßstabes würde dem Planungsziel der Erhaltung und Entwicklung der Gebietscharakteristik entgegenlaufen. Die Begrenzung der Breite der Dachgauben mit Bezug zur darunter liegenden Außenwand ist in diesem Sinne ebenfalls aus der Gebietstypologie abgeleitet.*

Einfriedungen

- Nr. 11.7 Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze 1,5 m und im hinteren Grundstücksbereich sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze 2,0 m - gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche - nicht überschreiten. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,4 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk, jedoch nur bei straßen-seitigen Einfriedungen.

Die Festsetzung entspricht den im Gebiet überwiegend vorhandenen Verhältnissen und den üblichen Festsetzungen auch in angrenzenden Baugebieten Kleinmachnows und dient der angemessenen Setzung eines gestalterischen Rahmens für Einfriedungen.

4.14 Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Textliche nachrichtliche Übernahmen

Folgende Regelungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Es gelten die jeweils aktuellen Fassungen der Satzungen:

- > Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 01. Februar 2007 (Amtsblatt 01/2007), in der jeweils gültigen Fassung;
- > Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow (Gehölzschutzsatzung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2007 (Amtsblatt 08/2007), in der jeweils gültigen Fassung;
- > Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2003 (Amtsblatt 06/2003), in der jeweils gültigen Fassung;
- > Werbeanlagensatzung der Gemeinde Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 31. August 2009 (Amtsblatt 12/2009) in der jeweils gültigen Fassung;
- > Die Gemeinde Kleinmachnow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Der Teltow“. Es gelten die Satzung und Vertragsbestimmungen des WAZV „Der Teltow“ in der jeweils gültigen Fassung.

4.15 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Zeichnerische Festsetzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist so festgelegt, dass die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten planerischen Ziele vollständig innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden können. Im Bereich angrenzender Bebauungspläne reicht der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Regel bis an die Geltungsbereichsgrenze des nächsten Bebauungsplans heran. Die Straßenverkehrsflächen des Zehlendorfer Damms und der Förster-Funke-Allee sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans um zu ermöglichen, dass hier unabhängig von angrenzenden Bebauungsplänen in gesonderten Verfahren Festsetzungen getroffen werden können.

4.16 Hinweise

Folgender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen:

Bei Baumaßnahmen, die mit Erdeingriffen verbunden sind, können jederzeit Bodendenkmale entdeckt werden. Mögliche Anhaltspunkte sind z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände. Nach den Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Funde sind dem BLDAM zu übergeben.

4.17 Flächenbilanz

Festgesetzte Flächennutzung	Flächengröße (grafische Ermittlung auf Grundlage der ALK)
Allgemeines Wohngebiet	26.457 m ²
Reines Wohngebiet	30.338 m ²
Regenwasserversickerungsbecken mit Zugang	592 m ²
Straßenverkehrsflächen	10.547 m ²
Gesamtfläche	67.934 m ²

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt

Bebauung derzeit unbebauter Grundstücke

Derzeit sind die Grundstücke Meiereifeld 4a und Mittebruch 3 nicht mit einem Hauptgebäude bebaut. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die nicht wesentlich vom im Innenbereich ohnehin bestehenden Beurteilungsmaßstab abweicht. Eine Verdichtung über das im Gebiet übliche Maß ist daher nicht zu konstatieren. Ein mit möglichen Baumaßnahmen verbundener, eventuell erforderlicher Baumverlust ist entsprechend der örtlichen Gehölzschutzsatzung zu bilanzieren.

Weitere Bauvorhaben (potenziell)

Der Bebauungsplan trifft nicht nur Regelungen zu derzeit unbebauten Grundstücken, sondern regelt ebenso die Rahmensetzung für bauliche Veränderungen auf anderen Grundstücken. So ist jederzeit denkbar, dass sowohl bestehende Gebäude erweitert werden sollen als auch das Bestandsgebäude durch Neubauten ersetzt werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird dafür Sorge getragen, dass der Eingriff in dem Rahmen bleibt, der derzeit durch die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB ohnehin ermöglicht wird. Der Bebauungsplan sichert das Gebiet jedoch gegen eine sukzessive Verdichtung, die durch Ansteigen des Bezugsmaßstabes im unbeplanten Innenbereich wahrscheinlich wäre. Durch die relativ eng am Bestand orientierten Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird den ökologischen Anforderungen entsprechend Rechnung getragen.

Sonstige Eingriffe - zu erwartende Konflikte

In der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse zum Bebauungsplan¹¹ werden Konflikte in artenschutzrechtlicher Hinsicht vor allem bei Entnahme von Gehölzen sowie bei Abriss, Neubau oder Sanierung von Wohn- oder Nebengebäuden aufgezeigt. Hier sind die Zugriffsverbote nach §44 BNatSchG Abs. 1 zu beachten, insbesondere die Sätze 1. (Tötungsverbot) und 3. (Verbot der Schädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

Durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow sind folgende Gehölze geschützt:

- > alle Laub- und Nadelbäume, Walnussbäume, Esskastanien mit jeweils einem Stammumfang ab 40 cm,
- > Eibe, Rotdorn, Stechpalme, Edeleberesche mit einem Stammumfang ab 20 cm,
- > mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens einer der Stämme 40 cm Mindestumfang aufweist.
- > Eiben-, Hainbuchen-, Rotbuchen-, Weißdorn- und Ligusterhecken von über 150 cm Höhe und einer Länge ab 5 m, sowie Haselnuss-, Eiben-, Kornelkirschen- und Fliedergroßsträucher von mehr als 2 m Höhe, und zwar auch dann, wenn diese Gehölze von zuvor über 1,5 m bzw. 2 m auf unter 1,5 m bzw. 2 m Höhe gekürzt wurden.

Darüber hinaus können jedoch auch andere Gehölze eine Rolle als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel, Fledermäuse oder Holzkäfer spielen. Hier sind zu nennen:

- > Laubbäume einheimischer Arten auch mit einem Stammumfang unter 40 cm, insbesondere Obstbäume — diese können durch freibrütende Vogelarten zur Nestanlage genutzt werden und bieten

¹¹ Natur+Text, 12/2016

Schutz und Nahrungsgrundlage für viele Vogelarten. Obstbäume weisen auch mit geringem Stammumfang oft schon Höhlungen auf, die für die Besiedlung durch Meisenarten, Fledermäuse oder Holzkäfer geeignet sind;

- > Einzelsträucher, Gebüsche und Hecken einheimischer Arten in jeder Größe — diese bieten Nistplatzstrukturen für Gebüschbrüter sowie die nötige Deckung für bodenbrütende Vogelarten.

Die Entnahme dieser Gehölze kann zu einem Verlust von Lebensstätten von Vögeln, Fledermäusen oder Holzkäfern führen. Vor der Rodung ist daher durch einen Fachgutachter eine Überprüfung auf ein Vorhandensein von bewohnten Nestern, Höhlungen oder Mulmkörpern durchzuführen und ggf. für Ersatzquartiere zu sorgen. Wenn möglich, sollten Bäume mit Höhlen oder großen Mulmkörpern nicht gefällt, sondern mit einem Abstand von 0,5 m über der Höhle gekappt und so als Lebensstätten erhalten werden.

Darüber hinaus kann bei Rodung von Gehölzen der Verbotstatbestand der Tötung erfüllt werden. Bäume mit Höhlen dienen ganzjährig als Lebensstätten für Fledermäuse oder Holzkäfer, hier muss daher unabhängig vom Rodungszeitpunkt vor der Fällung eine Besiedlung ausgeschlossen werden. Rodungen sind außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln durchzuführen, um eine Gefährdung von im Gehölz befindlichen Eiern oder Jungvögeln auszuschließen.

Bei Abriss, Umbau und Sanierung von Wohnhäusern, Garagen, Schuppen oder anderen Gebäuden sind ähnliche Konflikte zu erwarten: Hierbei können Ruhe- und Fortpflanzungsstätten gebäudebewohnender Vögel und Fledermäuse verloren gehen sowie das Tötungsverbot berührt werden. Daher ist vor den Baumaßnahmen durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob sich Hinweise auf aktuelle oder ehemalige Besiedlung durch Vögel oder Fledermäuse finden. Ggf. müssen geeignete Ersatzquartiere geschaffen und / oder durch eine Bauzeitenregelung der Eingriffszeitpunkt verschoben werden, um Tötungen zu vermeiden.

Die o. g. Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG sind auch bei Umbau oder Beseitigung von Gartenteichen zu beachten, insofern eine Besiedlung durch Amphibien vorliegt. Für die Bilanzierung von Eingriffen sind hier die §§13ff BNatSchG (Eingriffsregelung) maßgeblich.

Empfohlene Entwicklungsmaßnahmen

Über die Erfordernisse zum Artenschutz nach BNatSchG und die der Gehölzschutzsätzen der Gemeinde hinaus bestehen Entwicklungsmöglichkeiten, die die ökologische Wertigkeit und die Artenvielfalt im Gebiet erhalten und entwickeln helfen.

Hierzu gehören alle Gestaltungsmaßnahmen für naturnahe Gärten sowie Hilfestellungen für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten. Die Potenzialanalyse führt dazu einige Beispiele auf:

Gebäude (Neubau und Sanierung):

- > Vermeidung von Neuversiegelung, insbesondere in den zusammenhängenden Grünbereichen der rückwärtigen Grundstücksseiten;
- > Anbringen von Quartieren für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse;
- > Anlegen von Dachbegrünungen;
- > Begrünung der Außenwände von Schuppen, Garagen o. ä..

Bäume, Sträucher und Hecken:

- > Erhalt von einheimischen, standortgerechten Gehölzen jeden Alters (ggf. Nachpflanzen bei Verlust);
- > Erhalt von Baumhöhlen, auch wenn diese (noch) nicht besiedelt sind; Ersatz auch unbesiedelter Baumhöhlen bei Fällung durch Hängung von Nisthöhlen an die Ersatzbäume;
- > Pflanzung und Erhalt von Obstbäumen;
- > bei Neupflanzungen: Bevorzugung von Laubbaumarten; Pflanzung einheimischer, standortgerechter Gehölze; Bevorzugung von Straucharten, die Grundlage für vielfältige ökologische Nutzung bilden, wie Hasel, Gewöhnlicher Schneeball, Schwarzer Holunder, Sommerflieder, Schlehe, Kreuzdorn, Faulbaum, Weißdorn, Brombeere, Hundsrose, Besenginster (anstelle von Feldahorn, Hartriegel, Kornelkirsche

und Liguster).

Teiche o. ä. Kleingewässer:

- > bei Neuanlage: Gestaltung flacher, naturnaher Ufer;
- > Rückbau evtl. vorhandener Steinkanten (→Falle für einwandernde Amphibien).

Grundstücksbegrenzungen:

- > Bevorzugung natürlicher Einfriedungen aus heimischen Sträuchern;
- > bei Zäunen: Gewährung einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm (Durchlässigkeit für Igel u. a. Kleinsäuger).

Allgemeine Gartengestaltung:

- > Schaffung von Benjeshecken o. a. Totholzstrukturen;
- > Anlage von Wildblumenwiesen;
- > Schaffung und Nutzung offen angelegter Komposthaufen (Lebensraum u. a. für Rosenkäfer);
- > Baugrundstücke: Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen.

Diese Maßnahmen sind geeignet, essentielle Habitatrequisiten für zahlreiche einheimische Tierarten zu erhalten oder zu schaffen und erhöhen zudem die Nahrungsverfügbarkeit für bspw. Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Kleinsäuger.

Alle Empfehlungen sind als solche zu bewerten. Sie wurden nicht als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um den vorhandenen Strukturreichtum und die Bedeutung für Ökologie, Wohn- und Erholungsfunktion der Grundstücksfreiflächen, der Vegetation und teilweise der bestehenden älteren Gebäude bei den Eigentümern, Bewohnern und Nutzern der Grundstücke im Plangebiet bekannt zu machen, empfiehlt sich eine entsprechende Erläuterung im Rahmen von Maßnahmen der Informations- und Öffentlichkeitsarbeit der Gemeinde.

5.2 Lärmauswirkungen

Der Bebauungsplan erzeugt durch seine Umsetzung kaum neue Lärmauswirkungen. Allenfalls ist bei Bebauung oder geringfügiger Erweiterung oder baulicher Verdichtung eine leichte Erhöhung des Fahrzeugverkehrs zu erwarten, die aber im Verhältnis zu den bereits im Gebiet vorhandenen und an das Gebiet anliegenden Lärmquellen unbeachtlich sind. Die wesentlichen Parameter zum bestehenden Verkehrslärm wurden bereits erläutert (→ vgl. Tab. 3 auf Seite 29). Lärmwirkungen ergeben sich aber nicht nur an und in den Gebäuden, sondern auch auf den Freiflächen. So sind die Vorgärten an den Hauptstraßen und dem Meiereifeld als Verbindungsstraße in der Regel noch stärker lärmbelastet als die etwas von der Straße abgerückten Gebäude, wo noch immer Pegelüberschreitungen ausgeglichen werden müssen. Umso wichtiger ist die Beibehaltung ruhiger, straßen- und lärmabgewandter Freiflächen in den Blockinnenbereichen des Plangebiets, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet wird. Einer wirksameren Lärmabschirmung durch eine geschlossene Bauweise oder zumindest der Ermöglichung von Kettenhausartigen Strukturen durch die Verbindung von Einzelhäusern durch Garagen oder niedrige Nebengebäude steht das zu erhaltende, aufgelockerte Siedlungsbild entgegen. Hinsichtlich des Luftaustausches und der nächtlichen Abkühlung ist die offene Bebauungsstruktur zudem ebenso vorteilhaft wie im Sinne der Vernetzung der privaten Grünbereiche mit den Alleen und angrenzenden privaten Gärten in Nachbargebieten.

Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher nicht geboten.

Die Lärmpegelbereiche sind in der folgenden Grafik mit der bestehenden Bebauung und den festgesetzten Baugrenzen überlagert.

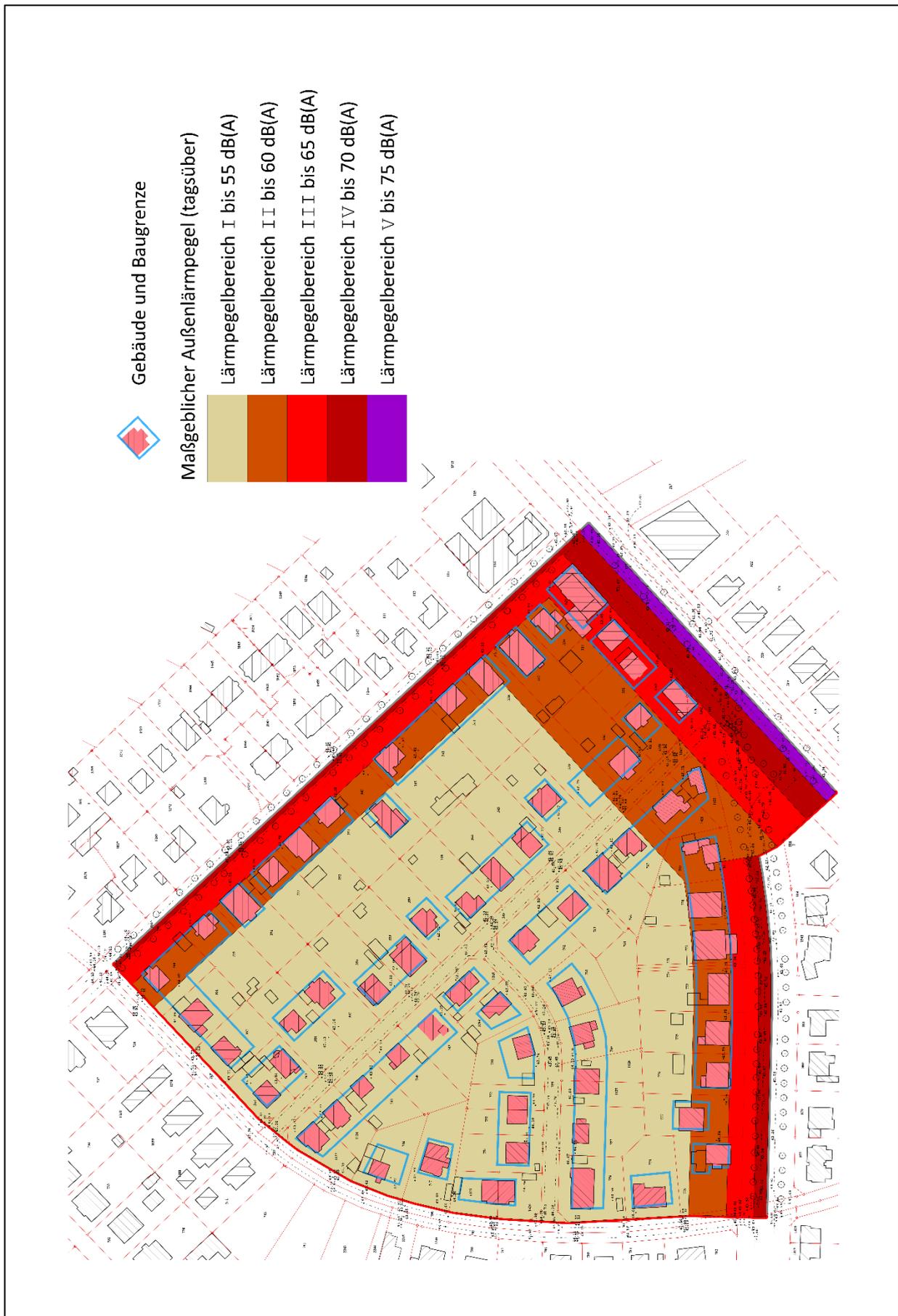


Abb. 28 Schematische Darstellung der Lärmpegelbereiche (innerhalb der Baugebiete Lärmpegelbereich I bis IV), unmaßstäbliche Darstellung

5.3 Kosten und Finanzierung

Durch den Bebauungsplan werden keine öffentlichen Maßnahmen veranlasst. Eine Änderung der Liegenschaftssituation, z. B. für die Sicherung öffentlicher Nutzungen, ist nicht erforderlich.

6. Planverfahren, Rechtsgrundlage

6.1 Planverfahren

Tabellarische Übersicht Bebauungsplan-Verfahren

1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	09.07.2015	(DS-Nr. 080/15)
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	17.07.2015	
2.	Landesplanerische Anfrage (vgl. BbgLPlIG u. §§ 4, 12 ROG)	Schreiben vom	14.11.2016	
		Antwort vom	07.12.2016	
3.	Billigung des Vorentwurfes	Beschluss vom	23.02.2017	(DS-Nr. 007/17)
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	13.04.2017
		Aushang		13.04. - 19.05.2017
		Erörterungsveranstaltung		25.04.2017
5.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	Schreiben vom	24.03.2017	
6.	Billigung des Entwurfes	Beschluss vom	13.07.2017	(DS-Nr. 092/17)
7.	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	31.08.2017
		Aushang		31.08. - 27.10.2017
		Auslegung (Zeitraum)		18.09. - 20.10.2017
8.	Förmliche Beteiligung der Behörden	Schreiben vom	15.09.2017	
9.	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	31.01.2018
		Aushang		31.01. - 27.02.2018
		Auslegung (Zeitraum)		12.02. - 28.02.2018
10.	Beschränkte förmliche Beteiligung der Behörden	Schreiben vom	09.02.2018	

Tab. 4 Tabellarische Übersicht Bebauungsplan-Verfahren

(Fortsetzung nächste Seite)

11.	Abwägungsbeschluss	Beschluss vom	(DS-Nr. /)
	Mitteilung Abwägungsergebnis	Schreiben vom	
12.	Satzungsbeschluss	Beschluss vom	(DS-Nr. /)
13.	Inkrafttreten		
	Bekanntmachung im Amtsblatt	Amtsblatt vom	

6.2 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan KLM-BP-050 „Bereich Mittebruch“ umfasst eine Maßnahme der Innenentwicklung: das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslange der Gemeinde Kleinmachnow. Das Baugesetzbuch ermöglicht gemäß § 13 a BauGB unter bestimmten Voraussetzungen die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Das setzt voraus, dass keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) hervorrufen und dass keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten besteht. Davon kann im Fall des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ausgegangen werden.

Ein weiteres maßgebliches Kriterium zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens bildet die Gesamtgröße der zulässigen Grundflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes. Die sich aus den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans ergebende Grundfläche fällt unter die Regelung des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche). Damit kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, ohne eine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demnach wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Ein Umweltbericht ist damit — vorbehaltlich der entsprechenden Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung — nicht Bestandteil dieser Begründung.

6.3 Rechtsgrundlage

- > Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- > Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- > Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- > Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) gemäß der Veröffentlichung des Gesetzes zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil I Nr. 14 vom 20. Mai 2016).

Anlage: Pflanzliste

Baumarten		Straucharten	
Lateinischer Name	Deutscher Name	Lateinischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld - Ahorn	Rosa canina	Hunds-Rose
Acer platanoides	Spitz - Ahorn	Rosa rubiginosa	Weinrose
Acer pseudoplatanus	Berg - Ahorn	Rosa tomentosa	Filzrose
Acer rubrum	Rot-Ahorn	Rubus caesius	Kratzbeere
Alnus Spaethii	Erle	Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brom- beere
Carpinus betulus	Hainbuche (Säulenform)	Rubus idaeus	Echte Himbeere
Craetegus lavalleei ,Carrieri'	Apfeldorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Liquidambar styra- ciflua	Amberbaum	Corylus avellana	Haselnuß
Malus sylvestris	Wildapfel	Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weiß- dorn
Malus tschonoskii	Zierapfel	Crataegus monogina	Eingrifflicher Weißdorn
Pinus silvestris	Gemeine Kiefer	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Quercus robur	Stiel - Eiche	Hedera helix	Gemeiner Efeu
Quercus frainetto	Ungarische Eiche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Tilia cordata	Winter-Linde	Corylus avellana	Haselnuß
Taxus baccata	Gemeine Eibe	Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Betula pendula	Sand-Birke	Crataegus monogina	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche	Hedera helix	Gemeiner Efeu
Sorbus intermedia	Mehlbeere	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ulmus ,Lobel'	Ulmen (Resista-Ulmen)	Prunus padus	Traubenkirsche
		Rhamnus frangula	Faulbaum
		Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
		Rubus caesius	Kratzbeere
		Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brom- beere
		Rubus idaeus	Echte Himbeere
		Salix caprea	Salweide
		Sabucus nigra	Schwarzer Holunder