



Gemeinde Kleinmachnow

**Bebauungsplan KLM-BP-002-i
„Eigenherdsiedlung Mitte“
(Entwurf)**

- Begründung -

Stand 7. Mai 2025

Impressum

Auftraggeber:



Gemeinde Kleinmachnow
Adolf-Grimme-Ring 10
14532 Kleinmachnow

Planverfasser:



Stadtplanung B. Krause
Landsberger Allee 394
12681 Berlin
Tel. 030 97 00 23 15

in Zusammenarbeit mit

Dipl.-Ing. Gotje Skujin
Freie Landschaftsarchitektin
Alpnacher Weg 8
13089 Berlin

Verfasser:

Bettina Krause
Gotje Skujin (Umweltbericht)

Stand 7. Mai 2025

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand	...01
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	...01
I.2	Plangebiet und Geltungsbereich	...02
I.2.1	Kurzcharakteristik des Plangebietes	...02
I.2.2	Räumliche Lage und verkehrliche Einbindung	...03
I.2.3	Bestand, Bebauungs- und Nutzungsstruktur	...05
I.2.4	Freiraumstruktur	...10
I.2.5	Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen	...10
	Landes- und Regionalplanung	...10
	Flächennutzungsplanung	...14
	Klarstellungssatzung	...16
	Verbindliche Bauleitplanung	...16
	Immissionsschutz	...17
	Wald	...87
	Denkmalschutz	...12
	Stellplatzsatzung	...19
	Altlasten	...20
	Gefahrenabwehrbedarfsplan	...21
II.	Planinhalt	...23
II.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	...23
II.2	Intentionen des Planes, Ziele und Zwecke der Planung	...23
II.3	Städtebauliches Konzept	...24
	Neubau der Feuerwache Kleinmachnow	...24
	Umbau des ehemaligen Kirchengebäudes	...26
II.4	Planungsalternativen	...27
II.5	Inanspruchnahme von Wald	...30
II.6	Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen	...31
II.6.1	Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung	...31
II.6.2	Städtebauliche Festsetzungen	...32
	Flächen für den Gemeinbedarf	...32
	Art der baulichen Nutzung	...34
	Maß der baulichen Nutzung	...35
	Bauweise	...37
	Überbaubare Grundstücksfläche	...38
	Abstandsflächen	...39
	Mindestgröße der Baugrundstücke	...42
	Anzahl der Wohnungen	...42
	Verkehrsflächen	...43
	Flächen für Stellplätze	...44
	Maßnahmen zum Immissionsschutz	...45

	Flächen für Versorgungsanlagen	...48
	Flächen für Wald	...48
II.6.3	Örtliche Bauvorschriften	...49
	Gebäude-, First- und Traufhöhen	...49
	Notwenige Stellplätze	...50
II.6.4	Maßnahmen zur Grünordnung und zum Umweltschutz	...51
	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	...51
	Wasser- und Bodenschutz	...52
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	...53
	Ersatzmaßnahmen Wald	...55
	Maßnahmen zum Artenschutz	...56
II.6.5	Nachrichtliche Übernahmen	...58
	Denkmalschutz	...59
	Gehölzschutzsatzung	...59
	Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser	...60
	Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung	...61
	Satzungen und Vertragsbestimmungen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“	...61
II.6.6	Hinweise	...62
	Ver- und Entsorgung	...62
	Löschwasserversorgung / Brandschutz	...62
	Kampfmittelfreiheit	...63
II.6.7	Flächenbilanz und Einwohnerentwicklung	...63
III.	Umweltbericht	...65
III.1	Einleitung	...65
III.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	...65
III.1.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung Bindungen aus übergeordneten Planungen	...66
III.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	...68
III.2.1	Bestandsdarstellung des Umweltzustandes	...68
III.2.1.1	Schutzgut Mensch	...68
III.2.1.2	Schutzgut Boden	...69
III.2.1.3	Schutzgut Fläche	...71
III.2.1.4	Schutzgut Wasser	...71
III.2.1.5	Schutzgut Klima / Luft	...72
III.2.1.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen	...73
	Biotope	...73
	Fauna	...78
III.2.1.7	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Schutzgebiete)	...80
III.2.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	...81
III.2.1.9	Wechselwirkungen	...82
III.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	...82
III.2.2.1	Schutzgut Mensch	...82

III.2.2.2	Schutzgut Boden	...85
III.2.2.3	Schutzgut Fläche	...87
III.2.2.4	Schutzgut Wasser	...88
III.2.2.5	Schutzgut Klima / Luft	...89
III.2.2.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen	...90
	Biotope	...90
	Baumschutz	...93
	Fauna	...93
III.2.2.7	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Schutzgebiete)	...96
III.2.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	...97
III.2.2.9	Wechselwirkungen	...97
III.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung	...98
III.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	...99
III.2.4.1	Vermeidung	...99
III.2.4.2	Minimierung	...101
III.2.4.3	Ausgleich	...101
III.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	...104
III.3	Zusätzliche Angaben	...104
III.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	...104
III.3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt	...105
III.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	...105
IV.	Auswirkungen des Bebauungsplans	...109
IV.1	Stadtplanerische Auswirkungen	...109
IV.2	Auswirkungen auf die Umwelt	...110
IV.3	Soziale Auswirkungen und Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung	...110
IV.4	Auswirkungen auf die öffentliche Infrastruktur	...111
IV.5	Verkehrliche Auswirkungen	...112
IV.6	Notwendige bodenordnende und sonstige Maßnahmen	...112
IV.7	Finanzielle Auswirkungen	...113
IV.8	Personalwirtschaftliche Auswirkungen	...114
V.	Grundlagen der Verfahrensdurchführung	...115
V.1	Verfahrensablauf	...115
V.2	Rechtsgrundlagen	...118

Anhang	...119
Abkürzungsverzeichnis	...119
Quellenverzeichnis	...121

Anlagen

1. Biotopkartierung
2. Artenschutzgutachten für die Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse. Stand 23.12.2024. Erstellt durch Artenschutzsachverständige Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski, Dr. Stefanie Wentzel, Dipl.-Biologin Stephanie Meyer, Potsdam
3. Schallimmissionsprognose Neubau Feuerwache Kleinmachnow, Index A, erstellt durch die Graner Ingenieure GmbH, Leipzig 13.11.2024
4. Standortuntersuchung Neubau Freiwillige Feuerwehr, Entwurf Stand 14. März 2025
5. Gefahrenabwehrbedarfsplan Gemeinde Kleinmachnow, Fortschreibung, Stand Oktober 2024. Erstellt durch die FORPLAN Forschungs- und Planungsgesellschaft für Rettungswesen, Brand- und Katastrophenschutz m.b.H., Bonn
6. Geotechnischer Bericht (Gutachten) Nr. IBR/463/21, Bauvorhaben: Entwicklung FFW-Kleinmachnow, Flur 12, Flurstück 1178, Uhlenhorst 1, 14532 Kleinmachnow. Voruntersuchung. Erstellt durch die Ingenieurbüro Rütz GmbH, Borkheide 20.11.2021
7. Untersuchungen für die Planung der RW-Bewirtschaftung, Nr. IBR/463/21, Bauvorhaben: Entwicklung FFW-Kleinmachnow, Flur 12, Flurstück 1178, Am Bannwald 1/1a, 14532 Kleinmachnow. Erstellt durch die Ingenieurbüro Rütz GmbH, Borkheide 13.04.2024
8. Orientierende Altlastenuntersuchungen BV Freiwillige Feuerwehr Kleinmachnow, erstellt durch Umweltplanung Dr. Klimsa, Potsdam 28.05.2024

I. Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

In der Gemeinde Kleinmachnow veranlassen ein wachsender Bedarf an sozialer Infrastruktur auf der einen Seite und Transformationsprozesse und Modernisierungserfordernisse auf der anderen Seite die Überplanung eines Areals inmitten der Gemeinde. Dieses setzt sich aus Gemeinbedarfsflächen (ehemaliger Bauhof, Feuerwache, Kindertagesstätte, Kirchengebäude), Waldflächen als Teil eines übergeordneten Grünzugs sowie Teilflächen des südlich angrenzenden Wohngebietes zusammen. Der Umzug des bis 2023 auf der Fläche ansässigen Bauhofs in die Nachbargemeinde Stahnsdorf ermöglicht nun die dringend notwendig gewordene Erweiterung und Modernisierung der Feuerwache an diesem Standort. Genauso erlaubt der bereits erfolgte Umzug der ev. Kirchengemeinde in einen Neubau im Süden Kleinmachnows die Nachnutzung des denkmalgeschützten Kirchengebäudes für kulturelle und soziale Zwecke. So soll dieses zukünftig ein kleines Museum beherbergen und Raum für gemeinnützige Vereinsarbeit bieten. Darüber hinaus sollen die im Plangebiet liegende konfessionelle Kindertagesstätte, die Waldflächen samt bestehendem Waldweg sowie die Wohngrundstücke erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

Zusammenfassend sollen die Voraussetzungen geschaffen werden für:

- die Neuordnung und Erweiterung der Feuerwache auf den bisher vom Zweckverband Bauhof genutzten Flächen,
- die Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Kirchengebäudes,
- die Sicherung der bestehenden Kindertagesstätte und vorhandener Waldflächen inkl. eines unbefestigten Waldweges sowie
- die Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung.

Mit der Überplanung dieses Areals reagiert die Gemeinde Kleinmachnow auf die steigende und veränderte Nachfrage nach zeitgemäßen Infrastrukturen für Sicherheit, Soziales, Kultur, Erholung und Umweltschutz und die damit einhergehende Möglichkeit, das Siedlungsgebiet (im Nordosten) der Gemeinde qualitativ weiterzuentwickeln

Da die Gemeinbedarfsflächen zum planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Bau-gesetzbauch (BauGB) gehören und es sich bei den Vorhaben gleichzeitig nicht um im Außenbereich privilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB handelt, erfordert die Umsetzung der neuen städtebaulichen Ziele für diese Flächen als Grundlage die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Um Spannungen zu vermeiden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, sind teilweise differenzierte Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Erschließung erforderlich. Diese sind nur mit einem qualifizierten Bebauungsplan möglich. Ein qualifizierter Bebauungsplan enthält mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen.

I.2 Plangebiet und Geltungsbereich

I.2.1 Kurzcharakteristik des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-002-i „Eigenherdsiedlung Mitte“ erstreckt sich auf eine etwa 3,2 ha große Fläche im Nordosten der Gemeinde Kleinmachnow.

Knapp die Hälfte dieser Fläche wurde in der Vergangenheit sukzessive mit Gebäuden für den Gemeinbedarf bebaut. Den größten Teil dieser Fläche belegten der ehemalige Bauhof der Gemeinden Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf (Zweckverband Bauhof TKS) und die bestehende Feuerwache der Gemeinde Kleinmachnow. Diese Fläche ist gegenwärtig nahezu vollständig versiegelt und durch zahlreiche bauliche Anlagen geprägt. Östlich daran schließen sich jeweils freistehend auf den Grundstücken die Kindertagesstätte Arche und – nördlich davon in exponierter Lage im Bannwald – die denkmalgeschützte, ehemalige Auferstehungskirche an.

Der nördliche Teil des Plangebietes besteht aus Waldfläche, einem Teil des Bannwalds, der sich an dieser Stelle aufgrund der Bestandsbebauung im Geltungsbereich auf etwa die Hälfte seiner durchschnittlichen Breite (hier: 25-60 m) verjüngt, respektive sich nördlich des Geltungsbereiches auf private Grundstücke erstreckt.

Südlich schließt sich an das Grundstück der Feuerwache noch in einer Flurstückstiefe Wohnbebauung aus freistehenden Einzelhäusern an. Außerdem umfasst das Plangebiet im Westen und Osten noch die Straßen Uhlenhorst und Jägerstieg.

Das Plangebiet erstreckt sich vorwiegend in Ost-West-Richtung über eine Länge von knapp 250 m. Die Tiefe des Plangebietes beträgt überwiegend etwa 110 m, lediglich im Bereich des mit mehreren Einzelhäusern bebauten Flurstücks 209 knapp 200 m.

Die Straßen Uhlenhorst und Jägerstieg bilden im Westen und im Osten die Grenzen des Plangebietes, wobei die Straße noch innerhalb Geltungsbereichs liegen. Im Norden reicht das Plangebiet bis zu einem Einfamilienhausgebiet. Dort markieren die Einfriedungen der privaten Grundstücke gegenüber dem Bannwald die Grenze des Geltungsbereichs. Die südliche Plangebietsgrenze ist im westlichen Abschnitt an den südlichen Einfriedungen der Einfamilienhausgrundstücke ablesbar. Im mittleren Abschnitt bildet die Straße Im Hagen die südliche Grenze des Plangebietes und im östlichen Abschnitt die Einfriedung des Grundstücks der Kindertagesstätte.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Kleinmachnow befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Flur 12:

Flurstücke: 482 teilweise, 509, 512/1, 515 teilweise, 517/3, 518, 520, 530 teilweise, 550 teilweise, 567 teilweise, 1064, 1188, 1189, 1203, 1219, 1222, 2300 und 2301

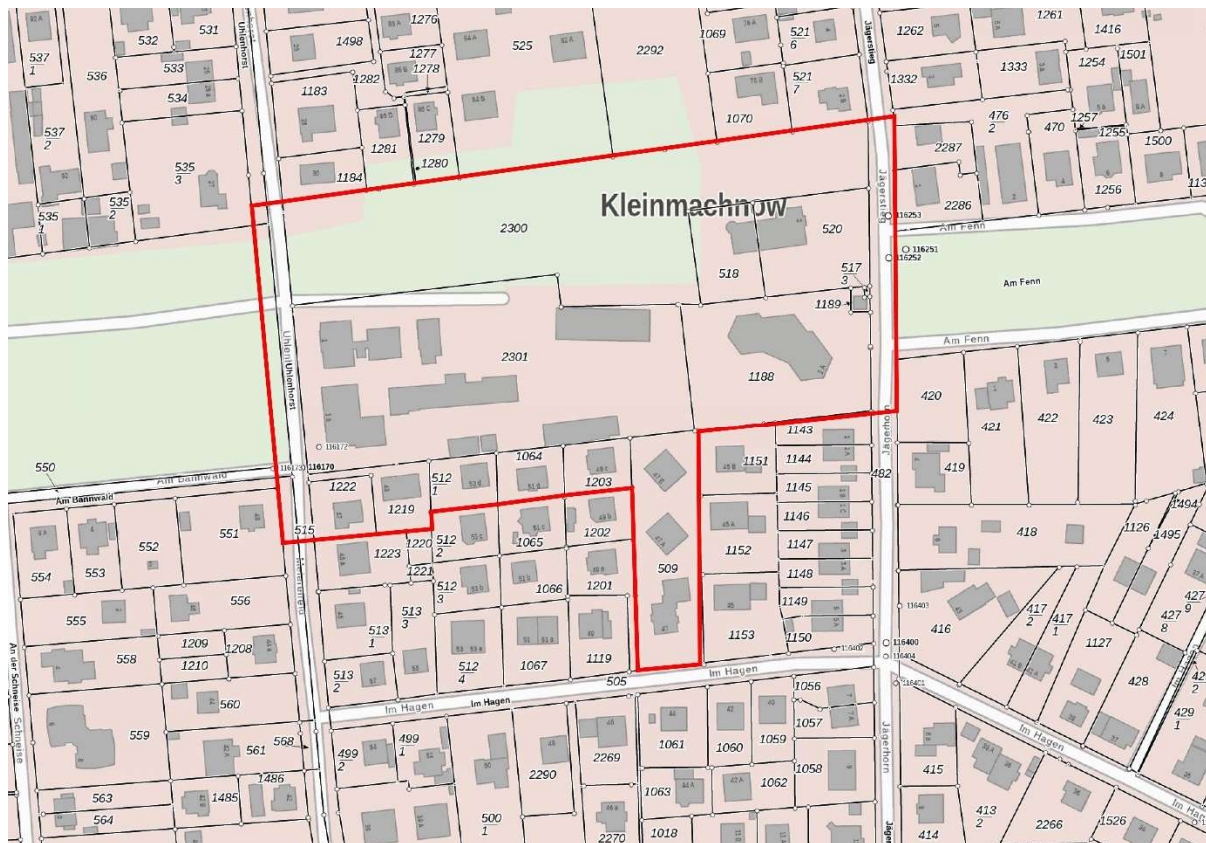


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (rot abgegrenzt)¹

Die Flurstücke 482, 515, 517/3, 518, 520, 530, 549, 550, 567, 1188, 1189, 2300 und 2301 sind kommunales Eigentum. Die übrigen Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

1.2.2 Räumliche Lage und verkehrliche Einbindung

Kleinmachnow bildet gemeinsam mit Stahnsdorf und Teltow einen Verflechtungsraum innerhalb des Landkreises Potsdam-Mittelmark, in räumlicher Nachbarschaft zu zwei Oberzentren, der Bundeshauptstadt Berlin im Norden und der brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam im Westen.

Die drei aneinandergrenzenden Gemeinden Kleinmachnow, Stahnsdorf und Teltow sind Teil eines Siedlungsbandes, das sich vom Berliner Bezirk Zehlendorf über Potsdam bis nach Werder erstreckt. Die Siedlungsstrukturen der Gemeinden weisen jedoch einige Unterschiede auf. Während sich Teltow und Stahnsdorf zu Beginn dieses Jahrhunderts von dörflichen Strukturen zu Industrie- und Gewerbestandorten entwickelt haben, hat sich Kleinmachnow vor allem als gehobener Wohnort etabliert, der durch die Siedlungsstruktur von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist. Durch Gartengrundstücke und Waldflächen, wozu nicht zuletzt der das Gemeindegebiet durchziehende Bannwald zählt, ist der Bebauungszusammenhang aufgelockert.

¹ Darstellung SPOK Stadtplanung B. Krause, Kartengrundlage: Geoportal Brandenburg©GeoBasis-DE/LGB 2025, dl-de/by-2-0

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Kleinmachnow, ca. 1,2 km vom Rathausmarkt entfernt, relativ zentral im überwiegend durch Wohnnutzung charakterisierten Siedlungskörper. Das Plangebiet stellt dabei überwiegend einen – an dieser Stelle teilweise baulich überprägten und in seiner Breite reduzierten – Abschnitt des Bannwalds dar, der hier in Ost-West-Richtung verläuft und den Siedlungskörper gliedert.

Östlich wird der Bannwald über die Länge der Ringstraße Am Fenn mit einer ebenfalls reduzierten Breite von knapp 40 m fortgeführt, ehe er sich am Gewässer Meiereipfuhl letztmalig aufweitet und an der Straße Im Kamp endet. Im Westen setzt sich der Bannwald in fast vollständiger Breite des Plangebiets fort. Im Norden und Süden sowie teilweise im Osten („Am Fenn“) ist die unmittelbare Umgebung des Plangebiets durch Wohnbebauung, respektive allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO, geprägt. Südwestlich schließt zudem ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO an.

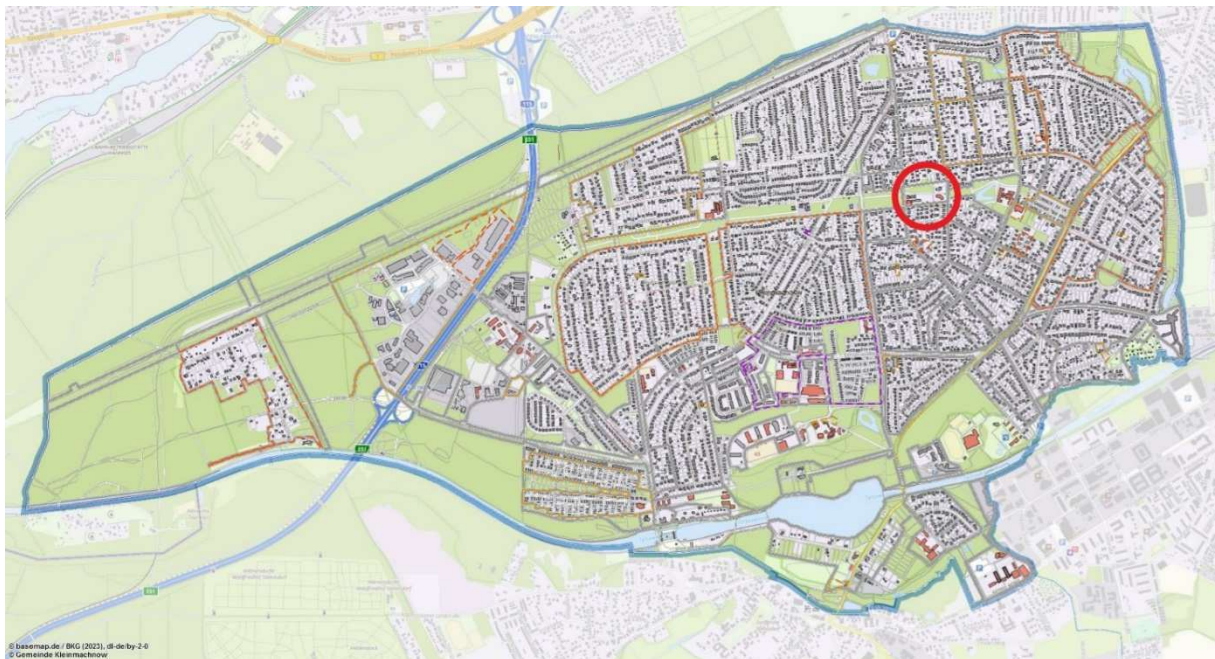


Abb. 2: Lage des Plangebietes (rot eingekreist)²

Über die Straßenzüge Uhlenhorst / Meiereifeld und Jägerstieg / Jägerhorn ist das Plangebiet in das örtliche Verkehrsnetz eingebunden. Über die Straße Am Bannwald bzw. Jägerhorn und Karl-Marx-Straße wird nach rund 1.500 m der Rathausmarkt erreicht. Bis zum Zehlendorfer Damm, der von der Berliner Landesgrenze im Nordosten als Landesstraße (L 77) in südwestlicher Richtung durch den Ort führt, sind es ca. 750 m, sodass auch ein naher Anschluss an das überörtliche Straßennetz besteht. Das Plangebiet ist damit sehr gut an das Verkehrsnetz angebunden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung von etwa 150 m an der Ecke Jägerstieg / Ernst-Thälmann-Straße. Es besteht eine regelmäßige Verbindung Richtung S-Bahn-Station Teltow Stadt und Stahnsdorf Waldschänke.

² Darstellung SPOK Stadtplanung B. Krause, Kartengrundlage: Geoportal Brandenburg@GeoBasis-DE/LGB 2025, dl-de/by-2-0

I.2.3 Bestand, Bebauungs- und Nutzungsstruktur

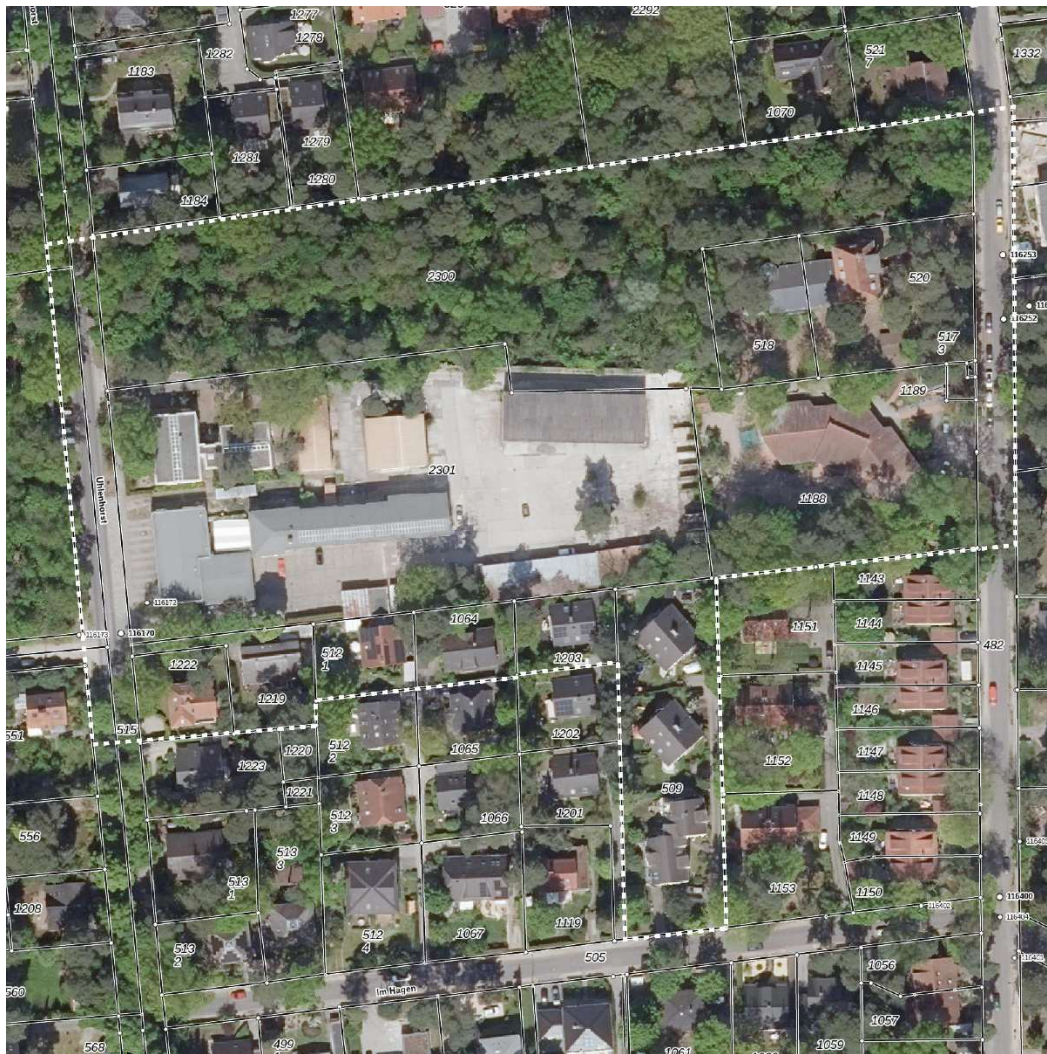


Abb. 3: Luftbild aus dem Jahr 2024 mit Geltungsbereich (weiß abgegrenzt)³

Der Geltungsbereich wird im Norden durch Wald, in der Mitte durch Gemeinbedarfseinrichtungen und im Süden durch Wohnbebauung geprägt.

Der Norden des Geltungsbereichs wird durch den Bannwald eingenommen, der die Gemeinde von West nach Ost durchzieht und eine wichtige Erholungsfunktion hat. Da die Gemeinbedarfseinrichtungen einen Teil des ehemaligen Waldes einnehmen, ist die Waldfläche mit wechselnden Tiefen zwischen etwa 25 und 55 m hier etwas schmaler als westlich und östlich. Ein für den Bannwald typischer unbefestigter Weg, der Teil einer übergeordneten Wegeverbindung ist, durchzieht den Wald in Ost-West-Richtung.

³ Darstellung SPOK Stadtplanung B. Krause, Quelle Luftbild: Geoportal Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB 2025, dl-de/by-2-0



Abb. 4: Bannwald mit Fußweg im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Eine Lärmschutzwand aus für eine Bepflanzung vorgesehenen Betonelementen grenzt den Bannwald im Westen von dem Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr (Am Bannwald 1/1a), auf dem bis 2024 auch der Zweckverband Bauhof TKS ansässig war, ab. Auf dem nahezu komplett versiegelten Grundstück befinden diverse Gebäude. Die nördlichen Gebäude gehörten zum Bauhof. Straßenseitig dominiert ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude, vor dem 2 Bäume auf einer Rasenfläche stehen. Im rückwärtigen Bereich befinden sich mehrere eingeschossige Nebengebäude, die als Lager genutzt wurden, eine offene Unterstellhalle für Fahrzeuge und Maschinen, mit Betonplatten abgegrenzte Lagerboxen an der östlichen Grundstücksgrenze, ein Fahrradunterstand etc. Die Gebäude und baulichen Anlagen stehen seit dem Umzug des Bauhofs weitgehend leer. Unmittelbar südlich der Lärmschutzwand befindet sich eine asphaltierte Zufahrt von der Straße Uhlenhorst auf das ansonsten weitgehend mit Betonplatten versiegelte Gelände. Zwischen den Gebäuden gibt es mehrere Bäume, darunter zwei prägende Eichen mit Stammumfängen von mehr als 250 cm.



Abb. 5: Ehemals durch den Bauhof genutzte Fläche

In den südlichen Gebäuden ist die Feuerwehr ansässig. An der Straße Uhlenhorst liegt die Fahrzeughalle mit insgesamt 7 Stellplätzen und 5 direkten Ausfahrten auf die Straße. Östlich davon befindet sich eine gepflasterte Zufahrt. Auf dem von der Feuerwehr genutzten Gelände dominiert ein langgestrecktes 2-geschossiges Gebäude mit Büros, Schulungs- und Aufenthaltsräumen, Sanitäranlagen, Umkleideräumen, Küchen, Lagerflächen, einer leerstehenden Wohnung im Obergeschoss und einer Werkstatt im Erdgeschoss. Vor diesem Gebäude gibt es 12 Stellplätze. Dieser gesamte Bereich ist gepflastert. Mehrere Schuppen, Garagen, Container sowie ein Werkstattgebäude befinden sich unmittelbar an der südlichen Grundstücksgrenze. Zwischen den Gebäuden gibt es eine mit diversen Bäumen bestandene Ausschüttung. Im westlichen Abschnitt säumt eine dichte, mehr als 1 m breite Hecke, in der sich auch mehrere Bäume befinden, die südliche Grundstücksgrenze.



Abb. 6: Fahrzeughalle der Feuerwehr an der Straße Uhlenhorst



Abb. 7: Feuerwehrgebäude

Wie im Rahmen der Fortschreibung des Gefahrenabwehrbedarfsplanes festgestellt, weist die Feuerwehr in ihrem derzeitigen Zustand erhebliche Mängel sowohl quantitativer als auch qualitativer Art auf: Es fehlt an Flächen und Räumlichkeiten für die Unterbringung und Wartung der Einsatzfahrzeuge und Geräte, die Lagerung von Material, sowie für Aufenthalt, Administration, Ausbildung und Übungen. Zudem mangelt es an zeitgemäßen Umkleidemöglichkeiten und Sanitäranlagen. Darüber hinaus sind die Anzahl und Erreichbarkeit der Stellplätze sowohl

für die Einsatzfahrzeuge als auch für die Pkw der Einsatzkräfte nicht ausreichend, sodass der Ablauf von Feuerwehreinsätzen z. T. erheblich gestört ist. Die Anordnung von Gebäuden, Zu-/Ausfahrten und Stellplätzen führt zu einer Gefährdung der Einsatzkräfte, das Gebäude genügt nicht den aktuellen Anforderungen hinsichtlich Brand-, Unfall- und Gesundheitsschutz (siehe auch Abschnitt „Gefahrenabwehrbedarfsplan“ in Kapitel I.2.5).

Östlich an den ehemaligen Bauhof und die Feuerwache schließt das Grundstück der konfessionellen Kindertagesstätte Arche an (Jägerstieg 2a). Die Kindertagesstätte hat eine Kapazität von 80 Plätzen. Das Grundstück ist mit einem flachen, maximal etwa 5 m hohen sichelförmigen Gebäude bebaut, das das Grundstück zur Straße Jägerstieg hin abschirmt. Straßenseitig befindet sich ein gepflasterter Parkplatz mit 8 Stellplätzen für die Bediensteten und den Bring- und Holverkehr der Kindertagesstätte. Die Spielflächen mit diversen Spielgeräten konzentrieren sich auf den straßenabgewandten westlichen und südwestlichen Grundstücksbereich. Diese Flächen sind überwiegend unversiegelt. Vor allem auf dem südlichen Grundstücksteil befindet sich prägender dichter Baumbestand aus alten Eichen, Linden, Kiefern und Ahornbäumen, der auch einen wirksamen Sichtschutz bietet. Weitere Bäume – darunter einige Eichen – konzentrieren sich an der nördlichen Grundstücksgrenze und an der Straße.

Nördlich an die Kindertagesstätte schließt das Grundstück mit der ehemaligen Auferstehungskirche an (Jägerstieg 2). Das denkmalgeschützte Gebäudeensemble besteht aus straßenseitigem Gemeindehaus (2 Geschosse plus Dachgeschoss) und einem angebautem eingeschossigen Kirchsaal mit Glockenturm. Die Bebauung konzentriert sich dabei auf den rückwärtigen Grundstücksteil: Das Gemeindehaus ist etwa 25 m von der Straße Jägerstieg abgerückt. Prägend für den Ende der 1920er Jahre nach Plänen des Berliner Architekten Winfried Wendland errichteten Ziegelbau sind vor allem der aus der Mittelachse verschobene, turmartige Treppenrisalit mit vertikalen Fensterbändern und der Rundturm im Nordwesten des Gebäudeensembles, der Teil der 1946-48 nach Plänen Friedrich Blumes erfolgten Erweiterung ist (siehe auch Abbildung 12 und Abschnitt „Denkmalschutz“ in Kapitel I.2.5). Da die Kirchengemeinde inzwischen in einen Neubau im Süden Kleinmachnows umgezogen ist, stehen die Gebäude derzeit leer. Der gesamte Gebäudekomplex ist von dichtem Baumbestand aus überwiegend Kiefern und Fichten (Flächen des ehemaligen Bannwalds) umgeben. An der westlichen Grundstücksgrenze und südöstlich des Gemeindehauses gibt es zwei Schuppen. Die übrigen Flächen sind bis auf wenige gepflasterten Zuwegungen zum Gemeindehaus und zum Kirchensaal weitgehend unversiegelt.

Zwischen dem Kirchengrundstück und der Kindertagesstätte befindet sich an der Straße Jägerstieg auf den Flurstücken 517/3 und 1189 noch eine Transformatorenstation.

Im Süden des Geltungsbereichs dominiert Wohnbebauung. Es handelt sich überwiegend um freistehende Einzelhäuser; nur das Gebäude ganz im Südosten hat den Charakter eines Doppelhauses. Die Bebauung ist überwiegend zweigeschossig (ein Normalgeschoss zuzüglich Dachgeschoss) mit einem relativ steilen, ausgebauten Dachgeschoss. Lediglich an der Straße Meiereifeld und an der Straße Im Hagen befinden sich dreigeschossige Gebäude. Die Mehrzahl der Häuser steht auf Einzelparzellen, die über Privatstraßen bzw. -wege erschlossen werden. Das Gebäude Meiereifeld 49 wird über eine Zufahrt von der Straße Meiereifeld aus erschlossen. Im Südosten des Plangebietes ist keine Teilung des Flurstücks erfolgt. Dort befinden sich mehrere Einzelhäuser und ein Doppelhaus auf einem Flurstück. Auf den meisten Grundstücken findet sich prägender, teilweise dichter Waldbaumbestand. Dabei dominieren Nadelbäume, wie Kiefern und Fichten, die der Bebauung Walsiedlungscharakter verleihen.

Bei den im Geltungsbereich gelegenen Abschnitten des Straßenzugs Uhlenhorst / Meiereifeld und der Straße Jägerstieg handelt es sich um öffentliche Straßen ohne überörtliche Bedeutung. Beide Straßen sind asphaltiert und verfügen beidseitig über Gehwege. Dabei verläuft der Gehweg in der Straße Uhlenhorst im nördlichen Abschnitt auf der östlichen Straßenseite nicht im Bereich des Straßenflurstücks, sondern östlich davon über die Flurstücke von Bannwald und ehemaligem Bauhof / Feuerwehr. In der Straße Uhlenhorst befinden sich gegenüber dem Grundstück des ehemaligen Bauhofs und der Feuerwehr außerdem insgesamt 20 öffentliche Stellplätze in Senkrechtaufstellung.

I.2.4 Freiraumstruktur

Eine differenziertere Bewertung des Naturhaushalts und der Landschaft einschließlich der Vegetationsstrukturen und Biotope ist im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt. Die Ergebnisse sind in Kapitel III. dokumentiert.

I.2.5 Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen

Für den Bebauungsplan KLM-BP-002-i „Eigenherdsiedlung Mitte“ gibt es Vorgaben durch bestehende übergeordnete Planungen sowie durch Fachplanungen, die im Folgenden kurz dargestellt werden.

Landes- und Regionalplanung

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

Raumordnung und Landesplanung

Im Raumordnungsbericht (ROB) 2018 für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg wird eine überwiegend positive Entwicklung und zunehmende Attraktivität der Hauptstadtregion festgestellt. Zwar entwickelt sich der Gesamttraum auch entsprechend seiner räumlichen Disparitäten heterogen, doch insgesamt positiv, wovon die Bevölkerungszunahme im Gesamtsaldo, die Erhöhung des Bruttoinlandsproduktes oder die Zunahme der Beschäftigten zeugen. Besonders Berlin und das Berliner Umland, wozu die Gemeinde Kleinmachnow zählt, ist von einem teilweise starken Bevölkerungswachstum und steigenden Miet-, Immobilien- und Bodenpreisen betroffen. Mit dieser Entwicklung geht nicht nur eine steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum einher, sondern auch ein wachsender Bedarf an sozialer und technischer Infrastruktur. Gerade zur Sicherung und Weiterentwicklung der (ortsnahen) Infrastruktur und zur Steigerung der Wohnqualität ist die Innenentwicklung der Gemeinden einschließlich der Neuordnung und Nutzbarmachung von Konversionsflächen und veralteten Einrichtungen ein wichtiges Handlungsfeld, das idealerweise in interkommunaler Zusammenarbeit bearbeitet wird. Das hier betrachtete Plangebiet in Kleinmachnow ist einer solcher Standort, der für die Grundversorgung einiger kommunaler Belange (Feuerwache, Kindertagesstätte, Kultureinrichtungen, Naherholung und Umweltschutz) von großer Bedeutung ist und das Erreichen der Ziele der Raumordnung unterstützen kann.

Die für das Plangebiet relevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin (LEPro) sowie dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

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

Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Dabei soll die Innenentwicklung, d. h. die bauliche Entwicklung des bestehenden Bebauungszusammenhangs, grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung, die zur Inanspruchnahme neuen Freiraums führt, haben und die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen Priorität haben (§ 5 Abs. 2 LEPro 2007). Dazu gehört auch die Wiedernutzung von brachgefallenen Flächen anstelle der Neuausweisung. Gleichzeitig sollen ausreichende, nutzbare und qualitativ hochwertige Grün- und Freiflächen im Siedlungsraum gesichert werden, die neben ihrer Funktion für den Naturhaushalt auch eine wichtige Bedeutung für die Wohn- und Lebensqualität der Bevölkerung haben (§ 6 Abs. 3 LEPro 2007).⁴

Einen konkreten Rahmen für die Bauleitplanung der Gemeinde Kleinmachnow setzt der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der die im Landesentwicklungsprogramm enthaltenen Grundsätze vertieft und räumlich konkretisiert. Seine Festlegungen gliedern sich in Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Die genannten Grundsätze sind abwägungspflichtig und müssen auf diese Weise Eingang in die kommunale Bauleitplanung, also auch in die Bebauungsplanung, finden. Dagegen sind die im LEP HR formulierten Ziele beachtungspflichtig, das heißt es existiert für die Gemeinde kein Abwägungsspielraum.

Der LEP HR enthält Festlegungen für die generelle Entwicklung der Hauptstadtregion, zur Wirtschaftsentwicklung, zum Zentrale-Orte-System, für die Entwicklung der Kulturlandschaft, für die Siedlungsentwicklung, die Freiraumentwicklung und die Verkehrs- und Infrastruktur-entwicklung, zum Klima- und Hochwasserschutz und zur Energiegewinnung sowie für die interkommunale und regionale Kooperation.

Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen, gesellschaftlichen und kulturellen Lebens sollen gemäß LEP HR die zentralen Orte sein. Dabei sieht der LEP HR eine Beschränkung des Zentrale-Orte-Systems auf die Metropole Berlin sowie Oberzentren, Mittelzentren und Mittelzentren in Funktionsteilung vor. Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden (Grundsatz 3.2). Über die örtliche Nahversorgung hinaus gehende Einrichtungen des täglichen Bedarfs sollen in Grundfunktionalen Schwerpunkten (GSP) räumlich gebündelt werden. Die Festlegung der GSP, für die der LEP HR die wichtigsten Ausstattungsmerkmale und weitere Kriterien benennt, soll durch die Regionalplanung erfolgen. Der

⁴ vgl. Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin 2007 (LEPro 2007)

Gemeinde Kleinmachnow wird im LEP HR weder eine oberzentrale noch eine mittelzentrale Funktion zugewiesen.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung trifft der LEP HR die Festlegung, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen soll. Außerdem sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden, um Verkehr zu minimieren. (Grundsatz 5.1.) Militärische und zivile Konversionsflächen sollen gemäß Grundsatz 5.10 neuen Nutzungen zugeführt werden, wobei Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten – wie Teile des Plangebietes – bedarfsgerecht zu Siedlungszwecken nachgenutzt werden sollen.

Im Berliner Umland, zu dem Kleinmachnow gemäß Ziel 1.1 des LEP HR gehört, ist gemäß Ziel 5.6 der Gestaltungsraum Siedlung Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Der Geltungsbereich ist in der Festlegungskarte des LEP HR als Gestaltungsraum Siedlung festgelegt. Nach Ziel 5.6 ist der Gestaltungsraum Siedlung Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Einher mit der Entwicklung weiterer Wohnsiedlungsflächen, wie diese auch in der Gemeinde Kleinmachnow in den letzten Jahrzehnten umfassend stattgefunden hat und auch heute noch vereinzelt stattfindet, geht die Weiterentwicklung kritischer Infrastrukturen wie der Feuerwache und auch sozialer und kultureller Einrichtungen. Die Gemeinden haben insgesamt große Spielräume zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraums. Beschränkungen für die Siedlungsflächenentwicklung wie für Flächen außerhalb der Gestaltungsräume Siedlung gelten hier nicht.

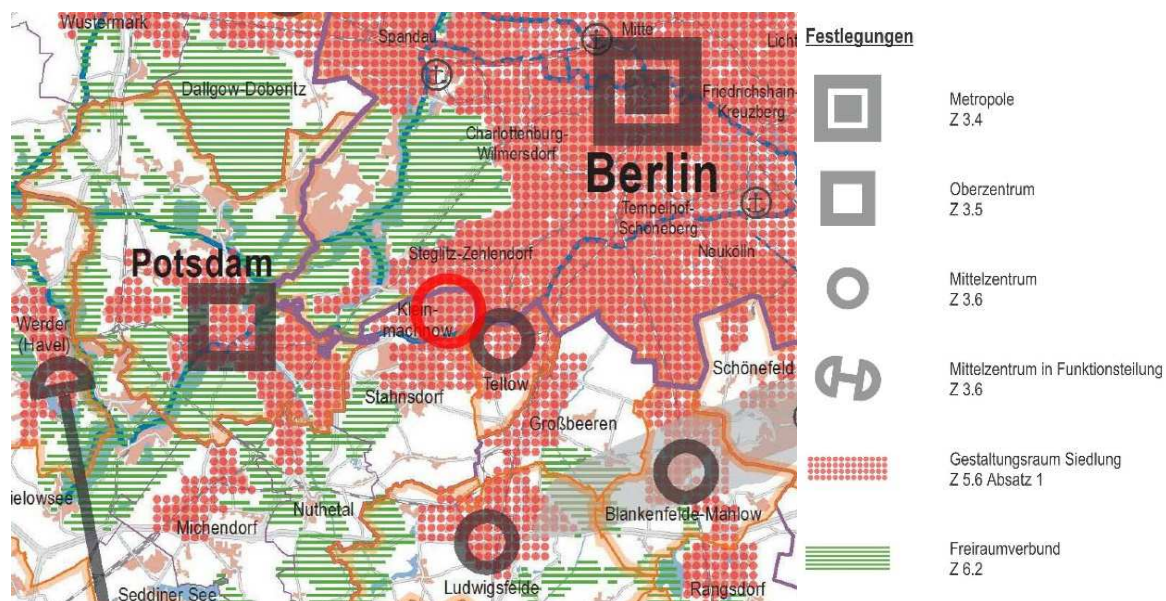


Abb. 8: Ausschnitt aus dem LEP HR mit Lage des Plangebietes (rot umrandet)

Bei der Entwicklung innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung ist gleichwohl dem gebotenen Freiraumerhalt angemessen Rechnung zu tragen. Der bestehende Freiraum soll gemäß Grundsatz 6.1 des LEP HR in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. Besonders hochwer-

tige Freiräume werden im LEP HR durch die Festlegung als Freiraumverbund gesichert. Das Plangebiet ist nicht Teil des Freiraumverbundes.

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. Der Geltungsbereich gehört vollständig zum Gestaltungsraum Siedlung, der für die Siedlungsentwicklung vorgesehen ist. Es werden keine neuen Flächen als Siedlungsflächen in Anspruch genommen. Es werden entweder Gemeinbedarfsnutzungen gesichert (Kindertagesstätte, Feuerwehr) oder bereits baulich vorgeprägte Konversionsflächen in Anspruch genommen und einer Nachnutzung als Gemeinbedarfsflächen (Feuerwehr, Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke) zugeführt. Die Sicherung und Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen dient der Grundversorgung der Bevölkerung und der Stärkung der grundfunktionalen Funktionen von Kleinmachnow. Dies trägt zu einer ausgewogenen Gemeindeentwicklung und zur Minimierung von Verkehr bei. Es werden keine Flächen des Freiraumverbundes in Anspruch genommen. Der im Plangebiet vorhandene Freiraum (Bannwald) wird als wichtiger innerörtlicher Erholungsraum gesichert.

Im Rahmen der Mitteilung der Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) mit Schreiben vom 31.07.2023 dementsprechend mitgeteilt, dass Ziele der Raumordnung der Planungsabsicht nicht entgegenstünden.

Regionalplanung

Einen konkreten Rahmen für die kommunale Bauleitplanung setzt in der Regel der Regionalplan als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung. Für die Region „Havelland-Fläming“, zu der die Gemeinde Kleinmachnow gehört, existieren jedoch mit dem sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ und dem sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 lediglich zwei rechtswirksame sachliche Teilpläne.

Der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“, der am 23. Dezember 2020 in Kraft getreten ist, legt die Grundfunktionalen Schwerpunkte für die Region Havelland-Fläming fest. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte dienen der räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge außerhalb der Zentralen Orte. Kleinmachnow ist im sachlichen Teilregionalplan als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Der Bebauungsplan unterstützt die Festlegung des Regionalplans als Grundfunktionaler Schwerpunkt durch die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen. Sowohl Feuerwehr als auch Kindertagesstätte und kulturelle Einrichtungen übernehmen wichtige Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge.

Der sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027, der im Oktober 2024 in Kraft getreten ist, berührt den Bebauungsplan weder räumlich noch sachlich.

Derzeit befindet sich außerdem der Regionalplan 3.0 im Aufstellungsverfahren. Der Entwurf des Regionalplans⁵ wurde am 18.11.2021 von der Regionalversammlung gebilligt. Zurzeit wird auf der Grundlage der Ergebnisse des Anfang Juni 2022 beendeten Beteiligungsverfahrens ein 2. Entwurf erstellt. Der Regionalplan 3.0 soll insbesondere Festlegungen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, zum vorbeugenden Hochwasserschutz, zur Gewinnung

⁵ Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, Entwurf vom 05. Oktober 2021

oberflächennaher Rohstoffe, zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und zum Freiraum treffen.

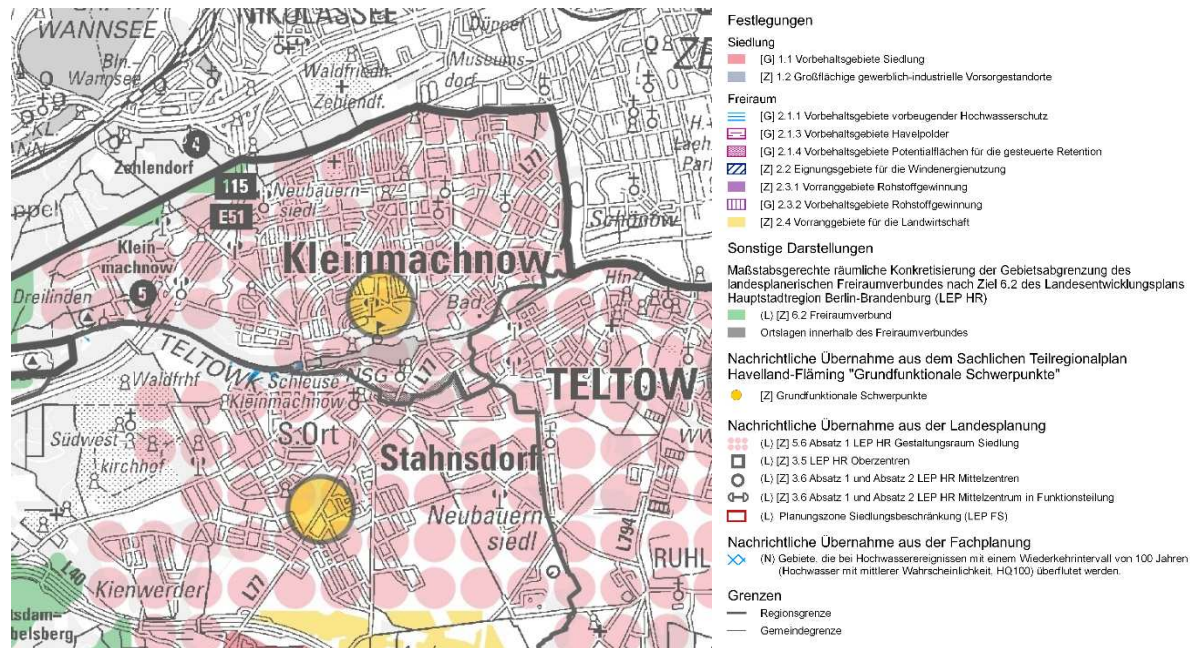


Abb. 9: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Entwurfs zum Regionalplan 3.0

Der Regionalplan-Entwurf übernimmt für das Plangebiet nachrichtlich die Festlegung als Gestaltungsraums Siedlung aus dem LEP HR und für Kleinmachnow nachrichtlich die Festlegung als Grundfunktionaler Schwerpunkt aus dem entsprechenden sachlichen Teilregionalplan. Weitere flächenkonkrete Festlegungen für das Plangebiet sind nicht enthalten.

Die Festsetzungen des Entwurfs zum Bebauungsplan KLM-BP-002-i „Eigenherdsiedlung Mitte“ stehen im Einklang mit den geplanten Festlegungen des Regionalplans 3.0.

Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Kleinmachnow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP), neu bekannt gemacht in der Fassung der 11. Änderung vom 12. Dezember 2019 im Amtsblatt 9/2020 vom 30. November 2020.

Der FNP, erstmals in Kraft getreten mit dem 05.01.2000, trifft eine Flächenvorsorge für einen langfristigen Anstieg der Einwohnerzahl von derzeit etwa 20.100 auf realistisch bis zu 24.000 Einwohner. Dabei soll sich die Entwicklung vor allem im Rahmen der Innenentwicklung und durch maßvolle Siedlungsflächen-Erweiterungen vollziehen. So soll z. B. der aus dem Eigenbedarf und der Bevölkerungszunahme resultierende Wohnungsbedarf im Wesentlichen durch eine bessere Ausnutzung der bereits besiedelten Flächen, beispielsweise durch Schließung von Baulücken, Verdichtung etc., abgedeckt werden. Gleichzeitig soll eine möglichst ausgewogene Entwicklung von Wohnraum, Arbeitsstätten und Infrastruktureinrichtungen erfolgen. Wesentliche Maßgabe der Entwicklung ist außerdem der Erhalt der siedlungsstrukturellen Eigenheiten der einzelnen Siedlungsteile.

Das Plangebiet ist im FNP im nördlichen Teil als Fläche für Wald, im mittleren Teil als Fläche für den Gemeinbedarf und im südlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die Darstellung als Fläche für Wald umfasst die Flächen des Bannwalds, die Darstellung als Allgemeines Wohngebiet die bebauten Wohngrundstücke und die Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf die Grundstücke der ehemaligen Kirche, der Kindertagesstätte und der Feuerwehr und des ehemaligen Bauhofs. Den aktuellen Nutzungen entsprechend sind im FNP die Zweckbestimmungen der Gemeinbedarfsflächen spezifiziert: Im östlichen Teil sind „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude sowie Einrichtungen: Kindertagesstätte“, im westlichen Teil „Bauhof“ und „Feuerwehr“ dargestellt.

Die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben lediglich untergeordnete Verkehrsfunktionen und sind deshalb Bestandteil der angrenzenden Flächennutzungen.

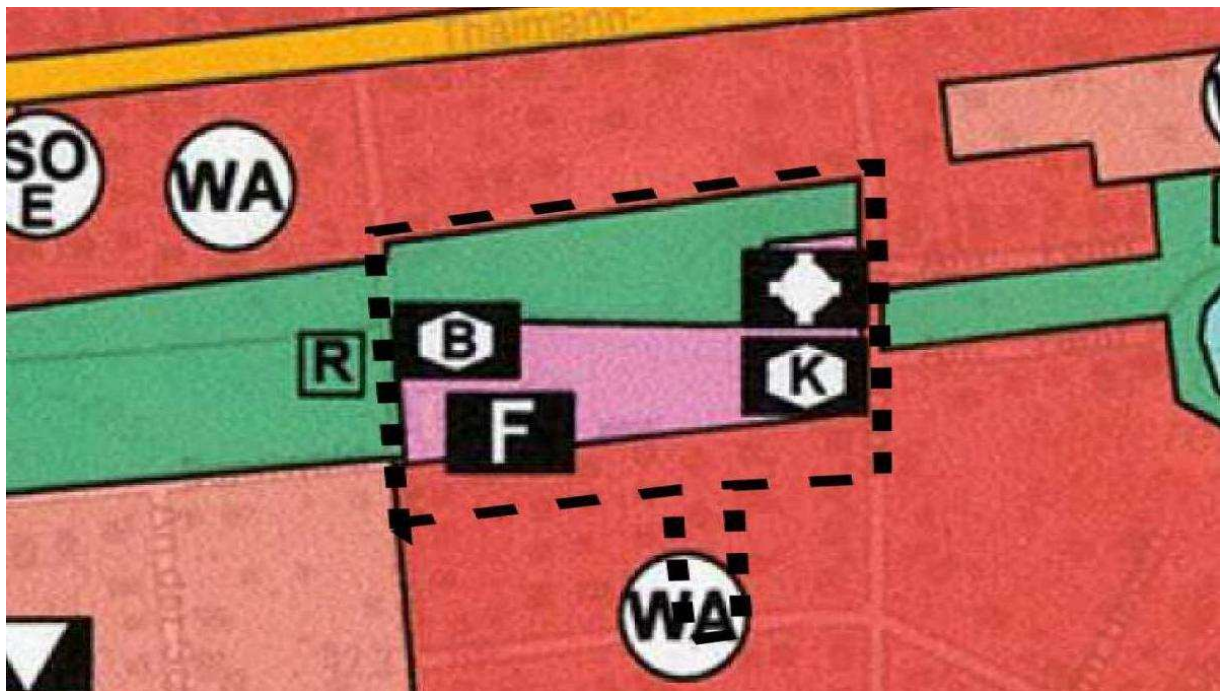


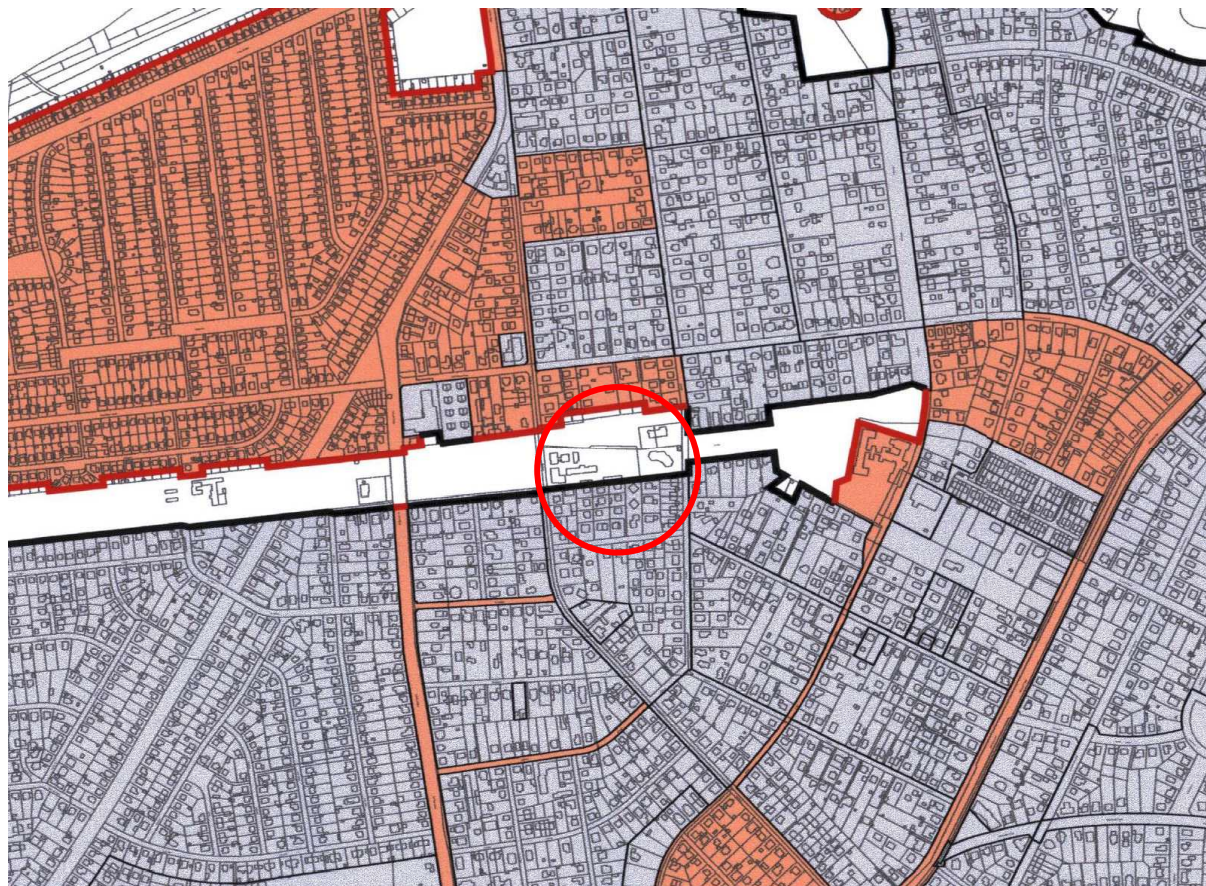
Abb. 10: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Grenze des Geltungsbereichs

Die westlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen des Bannwaldes sind im wirksamen FNP als Flächen für Wald dargestellt, die übrigen an das Plangebiet anschließenden Flächen überwiegend als Allgemeine Wohngebiete (WA) und teilweise als Reine Wohngebiete (WR) dargestellt. Dies entspricht dem Bestand an Flächennutzung im Umfeld des Plangebietes bzw. den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne für diese Flächen.

Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Der FNP bildet für die verbindliche Bauleitplanung die konzeptionelle Grundlage, die im Bebauungsplan räumlich spezifiziert, planerisch fortentwickelt sowie konkretisiert und differenziert werden muss. Abweichungen von den Darstellungen des FNP, wie sie teilweise im vorliegenden Bebauungsplan erfolgen, sind deshalb möglich, wenn die Abweichung die Grundzüge der Planung nicht berührt. (Siehe auch Abschnitt „Flächen für den Gemeinbedarf“ in Kapitel II.6.2.)

Klarstellungssatzung

Die Gemeinde Kleinmachnow verfügt seit 2013 über eine wirksame Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung). Mit ihr soll gewährleistet werden, dass für alle in ihrem Geltungsbereich liegenden Grundstücke Rechtsicherheit über die anzuwendende Beurteilungsvorschrift bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens besteht. Entsprechend dieser Satzung liegt der nördliche Teil des Plangebietes – dies betrifft den Bannwald und die Grundstücke, auf denen sich die Feuerwache, die Kindertagesstätte Arche und das Kirchengebäude befinden – außerhalb der Abgrenzungslinie des planungsrechtlichen Innenbereichs und kann somit nicht nach § 34 BauGB beurteilt werden.







-  Abgrenzung des Innenbereichs (§ 34 BauGB)
-  Innenbereich nach § 34 BauGB
-  Geltungsbereiche der rechtswirksamen Bebauungspläne bzw. der Bebauungspläne mit Planreife (Genehmigung von Bauvorhaben nach § 30 bzw. § 33 BauGB)
-  "Außengrenzen" der Geltungsbereiche der rechtswirksamen bzw. planreifen Bebauungspläne

Abb. 11: Ausschnitt aus der Karte der Klarstellungssatzung der Gemeinde Kleinmachnow gemäß § 34 Absatz 4 Nummer 1 BauGB mit Lage des Plangebietes

Verbindliche Bauleitplanung

Für den nördlichen Teil des Plangebietes gibt es keine verbindlichen Bauleitplanungen.

Der südwestliche Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-002-a „Eigenherdsiedlung Mitte“, der am 08.01.1997 in Kraft getreten ist. Betroffen sind die Flurstücke 509, 512/1, 515 teilweise, 567 teilweise, 1064, 1203, 1219 und 1222 (Flur 12).

Die Flurstücke werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-002-i einbezogen, um auf immissionsrechtliche Anforderungen, die aus dem geplanten Neubau der Feuerwache resultieren, gegebenenfalls auf diesen unmittelbar angrenzenden Flurstücken reagieren zu können. Der räumliche Geltungsbereich eines Bebauungsplans muss immer so weit gefasst werden, dass die Bewältigung der durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte innerhalb seiner Grenzen möglich ist.

Wesentliches Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplans KLM-BP-002-a ist die Schaffung von zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau bei gleichzeitigem Erhalt des ortsbildprägenden Waldsiedlungscharakters und der wertvollen Baumbestände sowie der Gewährleistung einer hohen Wohnqualität. An dieser grundsätzlichen Zielstellung hat sich nichts geändert. Der Bebauungsplan KLM-BP-002-i übernimmt deshalb für die Flurstücke, die sich derzeit noch im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-002-a befinden, inhaltlich die Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans KLM-BP-002-i werden die bis dahin gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans KLM-BP-002-a innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs ersetzt.

Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete, wie z. B. öffentlich genutzte Gebiete oder Gebäude, Freizeitgebiete oder unter Aspekten des Naturschutzes besonders wertvolle Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Beurteilung der immissionsrelevanten Auswirkungen der Erneuerung und Erweiterung der Feuerwache im Plangebiet und der gegebenenfalls resultierenden Maßnahmen zum Schallschutz wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Schallimmissionsprognose erstellt⁶. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in den Bebauungsplan eingeflossen und bilden die Grundlage für die festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz (siehe Abschnitt „Maßnahmen zum Immissionsschutz“ in Kapitel II.6.2).

Wald

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Gemäß § 2 LWaldG ist Wald jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche. Als Wald gelten außerdem unter anderem auch kahl geschlagene und verlichtete Grundflächen, Waldwege, Lichtungen und Waldwiesen sowie mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen.

Kein Wald im Sinne des Waldgesetzes sind dagegen z. B. in bebautem Gebiet gelegene einzelne Baumgruppen, Baumreihen, mit Hecken und Schutzpflanzungen bestockte Flächen, zu Wohnbereichen gehörende Parkanlagen und mit Waldbäumen bestockte Flächen in gärtnerisch gestalteten Anlagen, die der Erholung der Bevölkerung dienen.

⁶ Schallimmissionsprognose Neubau Feuerwache Kleinmachnow, Index A, erstellt durch die Graner Ingenieure GmbH, Leipzig 13.11.2024

Die Waldflächen umfassen die im Norden des Geltungsbereichs gelegenen Teilflächen des Bannwaldes. Für Waldflächen, die im Bebauungsplan nicht dem Bestand entsprechend als Wald festgesetzt werden, ist gemäß § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) eine Genehmigung durch die untere Forstbehörde erforderlich. Dies betrifft eine Fläche von etwa 215 m² am südlichen Rand des Waldes, die künftig durch die Feuerwehr in Anspruch genommen werden muss, um die Ein- und Ausfahrten mit den für die vorhandenen Fahrzeuge erforderlichen Schleppkurven realisieren zu können. Die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes sind naturschutz- und forstrechtlich entsprechend zu kompensieren, beispielsweise durch Erstaufforstung anderer Flächen oder durch Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald (siehe Abschnitt „Ersatzmaßnahmen Wald“ in Kapitel II.6.4).

Denkmalschutz

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein eingetragenes Baudenkmal: Das ehemalige Kirchengebäude am Jägerstieg 2, ein 1929-30 nach Plänen des Berliner Architekten Winfried Wendland errichteter, zweigeschossiger Ziegelbau (zuzüglich Dachgeschoss), steht aufgrund seiner ortsgeschichtlichen, baukünstlerischen und baugeschichtlichen sowie städtebaulichen Bedeutung unter Denkmalschutz. Ursprünglich war der vordere Haupttrakt des heutigen Gebäudes, der besonders durch seinen aus der Mittelachse verschobenen, turmartigen Treppenrisalit mit vertikalen Fensterbändern charakterisiert ist, als Teil eines größeren Ensembles aus Kirche und Gemeindehaus geplant. Da es nicht zum Bau der geplanten Kirche kam, wurde das Gemeindehaus stattdessen 1946-48 nach Plänen Friedrich Blumes rückwärtig um einen „Notkirchensaal“ und Rundturm erweitert; letzterer wurde 1955 nochmals verändert.⁷

Denkmale sind gemäß § 7 Abs. 1 BbgDSchG im Rahmen des Zumutbaren nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Sie sind außerdem so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist (§ 7 Abs. 2 BbgDSchG). Veränderungen und Maßnahmen an Denkmalen sowie Änderungen der Nutzung und der Bodennutzung dürfen nur nach Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises erfolgen (§ 9 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Alle Veränderungen und Maßnahmen sind zudem dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). (Siehe auch Abschnitt „Denkmalschutz“ in Kapitel II.6.5.)

⁷ vgl. Gutachterliche Stellungnahme zum Denkmalwert des Gemeindehauses der ev. Auferstehungskirche am Jägerstieg 2 in Kleinmachnow durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege vom 06.06.2003



Abb. 12: Denkmalgeschütztes Gemeindehaus der ev. Auferstehungskirche

Direkte Zwänge für die Bebauungsplanung resultieren daraus zwar nicht, doch muss es Zielstellung sein, durch die Festsetzungen eine denkmalgerechte Entwicklung zu unterstützen. Da sich das Grundstück in kommunalem Eigentum befindet, die eine denkmalgerechte Sanierung und Nachnutzung des Gebäudes in Abstimmung mit den Denkmalfachbehörden anstrebt, ist bereits weitgehend sichergestellt, dass Eingriffe in das Denkmal minimiert werden können.

Stellplatzsatzung

Für die Gemeinde Kleinmachnow existiert eine Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), die eine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen sowohl bei der Errichtung als auch bei der Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen, bei denen Zu- und Abgangsverkehr mit Kfz zu erwarten ist, begründet. Die Satzung gilt auch im B-Plan-Gebiet, wenn nicht abweichende Regelungen zur Stellplatzverpflichtung als solcher oder zur Zahl der notwendigen Stellplätze getroffen werden. Diese sind gemäß § 1 der Satzung im Geltungsbereich von Bebauungsplänen möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür vorliegen. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden B-Plan-

Entwurf für die Gemeinbedarfsflächen Gebrauch gemacht (siehe Abschnitt „Notwendige Stellplätze“ in Kapitel II.6.3).

Für die Teile des B-Plan-Gebietes, für die keine städtebaulichen Gründe vorliegen, die eine abweichende Regelung von der Stellplatzverpflichtung als solcher oder der Zahl der notwendigen Stellplätze rechtfertigen oder erfordern, gilt die Satzung uneingeschränkt. Es kann deshalb für diese Gebiete durch die Festsetzungen des Bebauungsplans lediglich auf die Art der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung Einfluss genommen werden.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt es keine im Altlastenkataster des Landkreises geführte Altlastenverdachtsflächen / Altlasten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Dies impliziert, dass z. B. auch Gesundheitsschäden durch Schadstoffe in Böden, Wasser etc. ausgeschlossen werden müssen.

Schadstoffbelastete Böden können deshalb Nutzungsmöglichkeiten von Flächen einschränken bzw. bestimmte Nutzungen erst nach Sanierungsmaßnahmen zulassen. Generell gilt, dass die Ansprüche, die an eine Fläche zu stellen sind, umso höher sind, je sensibler die geplante Nutzung ist. Unsensible Nutzungen sind z. B. Verkehrsflächen und Parkplätze. Als hoch sensible bzw. sensible Nutzungen sind dagegen Kinderspielplätze, Nutzgärten bzw. Wohnflächen, Sportplätze und Freizeitanlagen einzustufen.

Aufgrund der Vornutzung durch Bauhof und Feuerwehr hat die Gemeinde Kleinmachnow auf dem Grundstück für den Neubau der Feuerwehr orientierende Altlastenuntersuchungen⁸ durchführen lassen. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden über das Grundstück verteilt 12 Kleinrammbohrungen bis zu einer Tiefe von 4 m vorgenommen und ausgewählte Bodenmischproben labortechnisch untersucht. Eine Bodenmischprobe wurde auch der Aufschüttung an der südlichen Grundstücksgrenze entnommen. Schließlich wurden zwei Bauschuttmischproben des Betons, mit dem das Grundstück weitgehend versiegelt ist, und eine Asphaltprobe im Bereich des Zufahrtswegs auf eine mögliche Belastung durch Phenol und Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe untersucht.

Die Ergebnisse wurden dann unter anderem für die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser anhand der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) beurteilt.

Im Ergebnis der Untersuchung werden die Prüfwerte sowohl für den Wirkungspfad Boden – Mensch als auch für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser eingehalten. Auch im Fall einer Flächenentsiegelung sind aktuell keine Gefährdungen oder Handlungserfordernisse abzuleiten. Es resultieren keine Nutzungseinschränkungen. Es gibt außerdem keine Hinweise auf eine mögliche Beeinträchtigung der Grundwasserqualität über den Wirkungspfad Boden –

⁸ Orientierende Altlastenuntersuchungen BV Freiwillige Feuerwehr Kleinmachnow, erstellt durch Umweltplanung Dr. Klimsa, Potsdam 28.05.2024

Grundwasser bei einer Versickerung von Niederschlagswasser.⁹ Diese ist daher ohne Einschränkungen möglich.¹⁰

Gefahrenabwehrbedarfsplan

Gemäß § 3 Abs. 1 des Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (BbgBKG) sind die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte verpflichtet, zur Erfüllung ihrer Aufgaben im örtlichen Brandschutz und in der örtlichen Hilfeleistung eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr zu unterhalten, eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten und für die Aus- und Fortbildung von Feuerwehrangehörigen zu sorgen. Sie müssen dazu gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BbgBKG eine Gefahren- und Risikoanalyse erstellen und in einem Gefahrenabwehrbedarfsplan den örtlichen Verhältnissen entsprechend Schutzziele festlegen, nach denen sich die Personal- und Sachausstattung der Feuerwehr sowie die angemessene Löschwasserversorgung bestimmen.

Der Gefahrenabwehrbedarfsplan für die Gemeinde Kleinmachnow wurde im Oktober 2024 fortgeschrieben¹¹. Dieser enthält zunächst eine Bestandserfassung des Ist-Zustands der Freiwilligen Feuerwehr Kleinmachnow einschließlich Erfassung der Ausrückzeiten und der Eintreffzeit an den Einsatzorten und der räumlichen Erreichbarkeit des Gemeindegebietes. Im Ergebnis bestehen Defizite beim Erreichungsgrad und erhebliche Mängel beim Feuerwehrhaus. Letztere umfassen Mängel im Unfall- und Gesundheitsschutz, einen hohen Renovierungsbedarf des Gebäudes und Brandschutzdefizite. Diese führen sowohl zu einer Gesundheitsgefährdung der Einsatzkräfte als auch zu einer Verlängerung des Einsatzablaufs.¹²

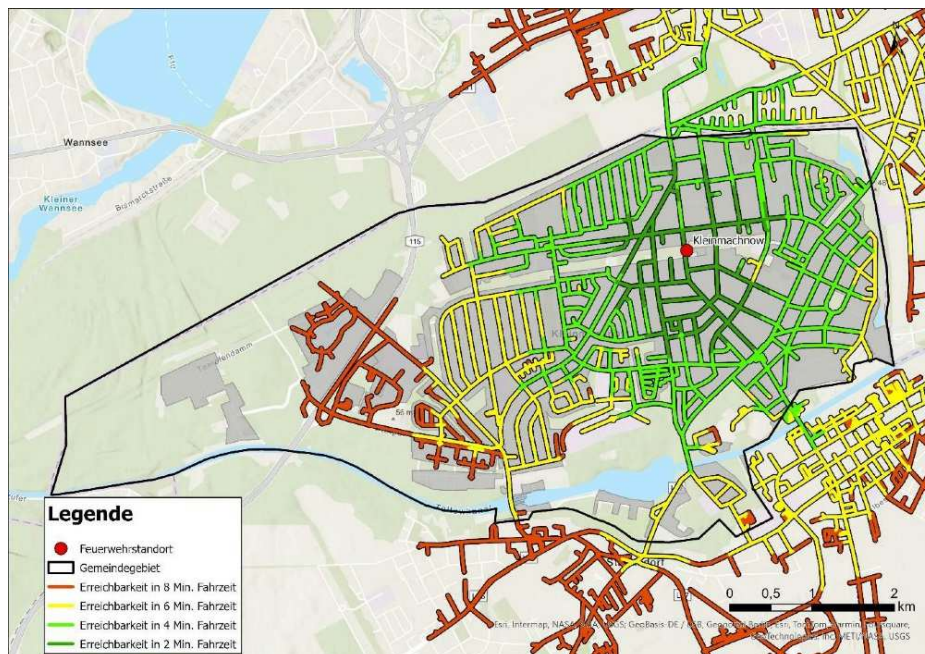


Abb. 13: Zeitliche Erreichbarkeit des Gemeindegebietes (ohne Berücksichtigung der Ausrückzeit)¹³

⁹ vgl. ebenda, S. 9 f.

¹⁰ Da es sich bei der Untersuchung um eine orientierende Einschätzung handelt, wird die Existenz von kleinräumigen Schadstoffbelastungen, die nicht erfasst wurden, nicht vollständig ausgeschlossen.

¹¹ Gefahrenabwehrbedarfsplan Gemeinde Kleinmachnow, Fortschreibung, Stand Oktober 2024. Erstellt durch die FORPLAN Forschungs- und Planungsgesellschaft für Rettungswesen, Brand- und Katastrophenschutz m.b.H.

¹² vgl. ebenda, S. 36 ff.

¹³ aus: ebenda, S. 49

Auf der Grundlage einer Gefahren- und Risikoanalyse der potenziellen und realen Gefahrenschwerpunkte im Gemeindegebiet und deren Erreichbarkeit werden dann in einem Zielkonzept die notwendigen Leistungsanforderungen für die künftige Ausrichtung der Feuerwehr festgelegt und auf dieser Grundlage Maßnahmen zur Zielerreichung entwickelt. Die aufgezeigten Maßnahmen beruhen auf den festgestellten Mängeln in der IST-Analyse und dem Bedarf auf Basis der Gefahren- und Risikoanalyse.¹⁴

Zur Behebung der wesentlichen Mängel des Feuerwehrhauses wird mittelfristig ein Neubau empfohlen¹⁵. Das Gutachten benennt zur Standortfindung verschiedene Parameter. Dies sind neben der Grundstücksgröße die Erreichbarkeit der bebauten Fläche, die Erreichbarkeit der Einsatzorte und insbesondere die Erreichbarkeit durch die freiwilligen Einsatzkräfte. Dabei warnt das Gutachten vor einer Verlagerung des Standortes, da eine schlechtere Erreichbarkeit durch die Einsatzkräfte zu einer Minimierung der Erreichbarkeit innerhalb der Eintreffzeit in der Wohnbebauung führen könne.¹⁶

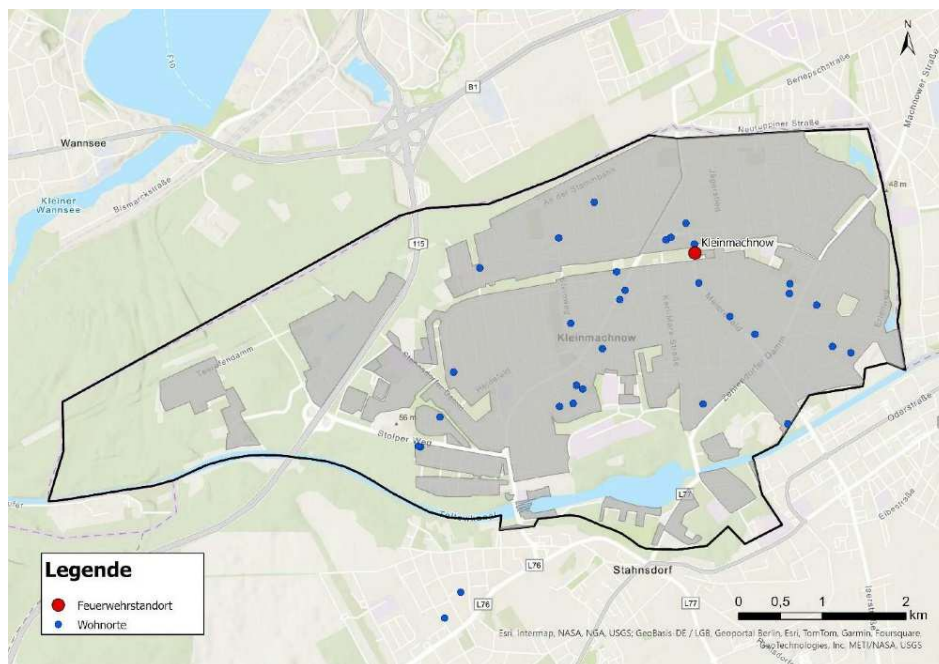


Abb. 14: Wohnorte der Einsatzkräfte¹⁷

¹⁴ vgl. ebenda, S. 68 ff.

¹⁵ vgl. ebenda, S. 77

¹⁶ vgl. ebenda, S. 77 ff.

¹⁷ aus: ebenda, S. 49

II. Planinhalt

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit der Aufgabe der Nutzung durch den Bauhof TKS und der Verlagerung nach Teltow stellte sich der Gemeinde Kleinmachnow die Frage nach der Nachnutzung der innerörtlich gelegenen, bereits erschlossenen und baulich vorgeprägten Fläche. Zugleich stellte sich immer mehr heraus, dass der derzeitige bauliche Zustand der auf dem Grundstück verbliebenen Feuerwache und die zunehmend anspruchsvoller werdenden Anforderungen an eine moderne und leistungsfähige Feuerwehr dringende Anpassungen u. a. an Flächen und Ausstattungen erfordern. Es bestehen, wie bereits dargestellt, erhebliche Mängel im Gesundheits-, Unfall- und Brandschutz. Insgesamt genügt die Feuerwache nicht dem Gefahrenabwehrbedarfsplan (siehe Kapitel I.2.3 und Abschnitt „Gefahrenabwehrbedarfsplan“ in Kapitel I.2.5).

Vor diesem Hintergrund traf die Gemeindevertretung Kleinmachnow am 24.03.2022 mit DS-Nr. 011/22 die Entscheidung für die Zusammenlegung der Flächen des Bauhofs und der Freiwilligen Feuerwehr (Am Bannwald 1/1a, Flur 12, damals Flurstücke 1186 und 1187, heute Flurstück 2301) zugunsten einer neugeordneten und weiterentwickelten Feuerwache an gleicher Stelle. Dieser Standort ist aufgrund seiner relativ zentralen Lage im Gemeindegebiet gut für eine Feuerwache geeignet. Die erforderlichen Flächen sind im Eigentum der Gemeinde. Die Flächen sind baulich vorgeprägt und ohne erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft mobilisierbar. Gleichzeitig wurde aber im Rahmen einer Standortanalyse untersucht, ob nicht gegebenenfalls andere Standorte besser für die Feuerwehr geeignet sind. Im Ergebnis stellte sich heraus, dass es keinen verfügbaren besseren Standort in der Gemeinde gibt (siehe Kapitel II.4 und Gefahrenbedarfsplan in der Anlage).

Die Planungen für eine neue Feuerwache wurde dann in einem zweistufigen Verfahren, bestehend aus 1. einer Machbarkeitsstudie und 2. einer Entwurfsplanung, weitergeführt. Die Machbarkeitsstudie hatte zum Ziel, die Optionen einer neugeordneten und weiterentwickelten Feuerwache zu erfassen und zu bewerten (Stufe 1). Im Ergebnis empfahl der Verfasser der Studie, das Büro Kessel und Züger Architekten, einen langen, überwiegend zweigeschossigen Neubau, der sich mittig auf dem Grundstück in Ost-West-Ausrichtung erstreckt und von beiden Seiten erschlossen wird – im Norden durch die Zufahrt der Einsatzfahrzeuge (Alarmausfahrt) und im Süden durch die Pkw-Zufahrt der Einsatzkräfte.

Auf diese Machbarkeitsstudie aufbauend wurde der Entwurf für einen Neubau der Feuerwache durch das Büro arc architekturconcept weiter präzisiert (Stufe 2).

Dieser Entwurf bildete die Grundlage für die inzwischen vorliegende Entwurfsplanung und die darauf abgestimmte Verkehrs- und Freianlagenplanung (siehe Abschnitt „Neubau der Feuerwache Kleinmachnow“ in Kapitel II.3).

II.2 Intentionen des Planes, Ziele und Zwecke der Planung

Intention des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen vor allem für eine zeitgemäße, nachhaltige Infrastruktur für Kleinmachnow zu schaffen. Dabei soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebaulichen Entwicklung gewährleisten, bestehende Qualitäten sichern und die Entstehung von Missständen verhindern.

Folgende wesentliche Ziele und Zwecke werden verfolgt:

- Sicherung des Plangebiets als Standort für Gemeinbedarfseinrichtungen;
- Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten für einen Neubau der Feuerwehr; gleichzeitig Ermöglichung der Anpassung der vorhandenen Bausubstanz an zeitgemäße Qualitäts- und Nutzungsansprüche;
- Berücksichtigung des Schallschutzes;
- Sicherung der Wohnnutzung im Süden des Plangebiets;
- Sicherung des Standortes der Kindertagesstätte;
- Ermöglichung der denkmalverträglichen Umnutzung des ehemaligen Kirchengebäudes;
- Sicherung des Bannwaldes als wichtige innerörtliche Erholungsfläche
- Sicherstellung eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung bei gleichzeitigem Erhalt eines hohen Maßes an Flexibilität auf den Gemeinbedarfsflächen;
- Erhalt des Waldsiedlungscharakters;
- Ortsverträgliche Unterbringungen des ruhenden Verkehrs;
- Integration von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem eigenen Grundstück;
- Berücksichtigung der Belange des Besonderen Artenschutzes;
- Weitgehender Erhalt des wertvollen, ortsbildprägenden Baumbestandes;
- Sicherung einer ausreichenden Erschließung;
- Minimierung der Versiegelung von Freiflächen.

II.3 Städtebauliches Konzept

Während die Wohnbebauung, die Kindertagesstätte und der Wald im Gebiet grundsätzlich in ihrer Qualität erhalten werden sollen, stehen für die Feuerwehr und die ehemalige Kirche größere Maßnahmen zur Umstrukturierung bzw. Nachnutzung an. Die Objektplanungen für diese Grundstücke bilden eine Grundlage für den Bebauungsplan.

Neubau der Feuerwache Kleinmachnow

Gemäß aktuellem Stand der Objektplanung für die Feuerwache Kleinmachnow¹⁸ ist ein barrierefreier Neubau mit zwei oberirdischen Geschossen und einer Teilunterkellerung geplant, der sich über eine Länge von etwa 100 m vorwiegend auf der südlichen Grundstückshälfte in West-Ost-Richtung erstreckt. Während das Kellergeschoss vor allem Lager- und Haustechnikräume beherbergen soll, sind alle übrigen für einen zeitgemäßen Feuerwehrbetrieb erforderlichen Räumlichkeiten für den Einsatzbetrieb, die Verwaltung, die Ausbildung und Jugendarbeit in den oberirdischen Geschossen untergebracht. Auf der Nordseite des Gebäudes ist außerdem ein Übungsturm mit einer Grundfläche von 10 x 10 m und einer Höhe von etwa 17 m geplant. Der Zugang zum Feuerwehrgebäude erfolgt von Süden über zwei Eingangsbereiche.

Die Zufahrt auf das Gelände erfolgt für die Einsatzkräfte von der Straßen Uhlenhorst im Süden des Grundstücks. Südlich des Gebäudes ist eine ausreichende Zahl an Pkw-Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen vorgesehen. Das Gebäude kann direkt von den Stellplätzen aus erreicht werden, ohne dass Zufahrtsbereiche gequert werden müssen. Die Ausfahrt der Einsatz-

¹⁸ Objektplanung für den Neubau der Feuerwache Kleinmachnow, erstellt durch die arc architekturconcept GmbH, Entwurfsplanung Stand 3. April 2024

fahrzeuge erfolgt aus der im Erdgeschoss untergebrachten Fahrzeughalle nach Norden. Ganz im Norden des Grundstücks befindet sich auch die Ausfahrt auf die Straße. Durch die strikte Trennung der Verkehrsströme kann im Alarmfall ein reibungsloser Ablauf sichergestellt werden, durch den sowohl die Ausrückzeiten als auch die Unfallgefahr gegenüber dem jetzigen Zustand erheblich reduziert werden können.



Abb. 15: Objektplanung für den Neubau der Feuerwache Kleinmachnow: Verkehrs- und Freianlagen, Stand Entwurfsplanung 14.08.2024¹⁹

Nördlich des geplanten Übungsturmes sind zusätzlich Übungsflächen vorgesehen. Im Norden des Grundstücks sind außerdem ein Müllplatz, ein Gefahrstofflager, eine Wärmepumpe und eine mobile Tankstelle geplant.

Die östliche Grundstücksfläche soll entsiegelt und bepflanzt werden und unter anderem dem Aufenthalt dienen. Gleichzeitig sollen Mulden zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers angelegt werden.

Großen Wert wird auf eine ortstypische Gestaltung des Feuerwehrgebäudes gelegt: „Die Fassade [...] soll als Lochfassade ausgeführt werden und eine ortstypische Klinkerfassade erhalten. Die Klinkerfassade soll zudem im Fensterbereich durch eine rote Akzentuierung ergänzt werden, die die Fensteröffnungen in angenehm proportionierte Fensterbänder zusammenfasst.“²⁰

¹⁹ Objektplanung für den Neubau der Feuerwache Kleinmachnow, Verkehrs- und Freianlagen, Entwurfsplanung Stand 14.08.2024, erstellt durch Landschaft planen + bauen,

²⁰ aus: Objektplanung für den Neubau der Feuerwache Kleinmachnow, Baubeschreibung Stand 16.10.2023, erstellt durch die arc architekturconcept GmbH



Abb. 16: Objektplanung für den Neubau der Feuerwache Kleinmachnow: Ansichten
Stand Entwurfsplanung 04.11.2024²¹

Die Umsetzung des Konzeptes ist in zwei Bauabschnitten vorgesehen, um jederzeit eine Einsatzbereitschaft der Feuerwehr gewährleisten zu können.

Umbau des ehemaligen Kirchengebäudes

Nach dem Umzug der evangelischen Kirchengemeinde in einen Neubau im Süden Kleinmachnows soll das ehemalige Kirchengebäude denkmalgerecht saniert und im Inneren für Museumszwecke, als kulturelle Begegnungsstätte und für gemeinnützige Vereinsarbeit umgebaut werden. Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes und der waldartige Charakter des Grundstücks sollen dabei erhalten bleiben.

Nach dem aktuellen Stand der Entwurfsplanung²² sind lediglich geringfügige bauliche Ergänzungen vorgesehen. Es ist der Neubau einer zusätzlichen Rettungstreppe erforderlich. Um die Barrierefreiheit sicherzustellen, ist am Haupthaus eine zusätzliche Rampe geplant. Außerdem soll vom Haupthaus ein direkter Zugang zum Garten über eine Treppe geschaffen werden. Südlich des ehemaligen Kirchensaals ist ein Sitzbereich geplant.

Im rückwärtigen Teil des Grundstücks ist anstelle eines noch vorhandenen Schuppens der Neubau eines Depots vorgesehen, da die geplante Nutzung zusätzliche Lagerflächen benötigt. Die Schaffung von Lagerflächen unterhalb des Bestandsgebäudes ist aufgrund hoher Kosten und aus Gründen des Denkmalschutzes nicht realistisch. Auch der zweite zurzeit noch südlich des Haupthauses vorhandene Schuppen soll abgerissen.

Straßenseitig ist die Anlage von insgesamt sechs Stellplätzen geplant, wovon ein Stellplatz barrierefrei und zwei Stellplätze mit elektrischen Ladepunkten ausgebildet werden sollen.

²¹ erstellt durch die arc architekturconcept GmbH

22 Objektplanung für die Sanierung und Umgestaltung des ehemaligen Kirchengebäudes, Stand Entwurfsplanung 05.04.2024, erstellt durch die arc architekturconcept GmbH.

Außerdem sollen an der nördlichen Grundstücksgrenze Fahrradabstellanlagen geschaffen werden.

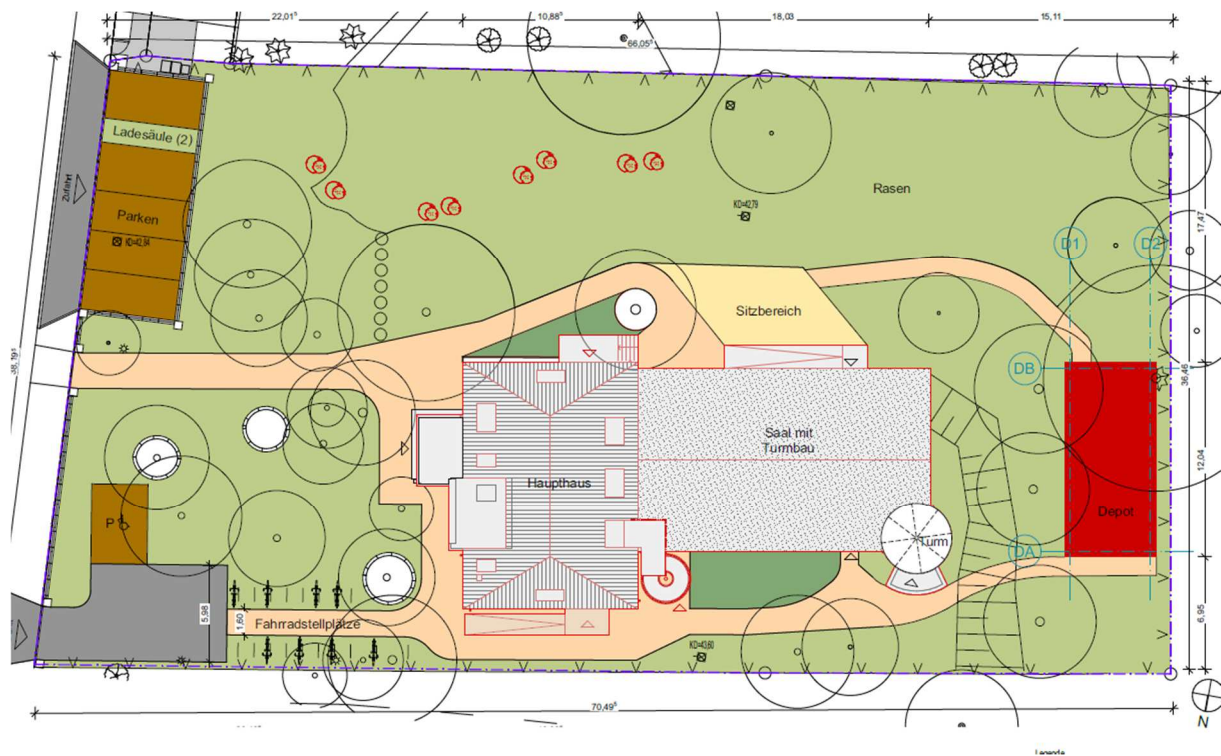


Abb. 17: Objektplanung für die Sanierung und Umgestaltung des ehemaligen Kirchengebäudes
Stand Entwurfsplanung 05.04.2024²³

II.4 Planungsalternativen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind verschiedene Planungsalternativen geprüft worden. Diese betreffen insbesondere die Feuerwehr.

Für die Feuerwehr wurde zunächst in einer Voruntersuchung geprüft, ob eine Ertüchtigung der vorhandenen Bausubstanz ohne die Inanspruchnahme der frei gewordenen Baulichkeiten des Bauhofs, das dann als Familienzentrum genutzt werden sollte, möglich ist. Im Ergebnis dieser Untersuchung sind die Platzverhältnisse ohne die Einbeziehung des ehemaligen Bauhofgeländes nicht ausreichend, um einen effizienten und sicheren Feuerwehrbetrieb zu ermöglichen: Aus der Konzentration der Feuerwehr auf einen Standort resultiert ein hoher Bedarf an Flächen für Einsätze, Ausbildung, Verwaltung und Lager. Allein der Bedarf an Stellplätze für die Einsatzfahrzeuge ist doppelt so groß wie die vorhandene Zahl. Dies gilt in gleichem Maße auch für die Pkw-Stellplätze für die Einsatzkräfte. Den Ergebnissen der Voruntersuchung folgend hat die Gemeindevertretung am 24.03.2022 beschlossen, das Gesamtgrundstück der Freiwilligen Feuerwehr zur Verfügung zu stellen und für das Familienzentrum einen anderen Standort zu nutzen.

²³ erstellt durch die arc architekturconcept GmbH; Freianlagenplanung erstellt durch die Ingenieurbüro Thiel GmbH

Es wurde darüber hinaus geprüft, ob eine Aufgliederung der Feuerwehr auf zwei eher periphere Standorte sinnvoll sein könnte. Im Ergebnis sprechen vor allem folgende Gründe für einen zentralen Standort:

- Ein Standort ist durch die Bündelung der Feuerwehrkräfte und Ressourcen und in der Unterhaltung effizienter.
- Ein Standort gewährleistet schneller Reaktionszeiten.
- Die Einsätze können an einem Standort besser koordiniert werden.
- An einem Standort können Übungen, Schulungen und Wartungen effizienter durchgeführt werden.
- Ein Standort fördert die Zusammenarbeit und das Gemeinschaftsgefühl.
- Ein Standort lässt sich im Bedarfsfall leichter erweitern, modernisieren und an neue Herausforderungen anpassen.

Auch die geografische Situation der Gemeinde erfordert nicht zwingend mehrere Standorte, da es keine weit auseinander liegenden Ortsteile gibt. Es ist deshalb sinnvoll einen möglichst zentralen Standort für die Feuerwehr zu wählen.²⁴

In einem nächsten Schritt wurden Standortalternativen für die Feuerwehr untersucht. Dabei wurden alle kommunalen Grundstücke in die Prüfung einbezogen, an denen mindestens 6.000 m² Fläche zur Verfügung stehen, da dies die absolute Mindestgröße der erforderlichen Gebäude- und befestigten Flächen ist²⁵. Es resultieren insgesamt 17 mögliche, über das Gemeindegebiet verteilte Standorte. Darüber hinaus wurden auch drei private Flächen in die Betrachtungen einbezogen. Diese potenziellen Standorte wurden insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien auf eine Eignung als Feuerwehrstandort geprüft: tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit, Lage, Erreichbarkeit, entgegenstehende Belange des Natur- und Landschaftsschutzes bzw. des Denkmalschutzes, vorhandene Nutzungen, planungsrechtliche Vorgaben.

Im Ergebnis sind alle betrachteten Grundstücke aus unterschiedlichen Gründen nicht als Feuerwehrstandort geeignet: Häufig steht die aktuelle Nutzung, z. B. als Regenrückhaltebecken, als Sportplatz, als Wasserfläche, als Freibads und eine vorhandene Bebauung (Sportforum, Grundschule, Gesamtschule, Badeanstalt) einer Inanspruchnahme entgegen. Mehrere Grundstücke befinden sich in Natur-, Landschafts- oder Trinkwasserschutzgebieten und kommen daher nicht als Standort in Frage. Einzelne Grundstücke verfügen zwar über die erforderliche Größe, sind aber so ungünstig geschnitten, dass sie sich nicht als Feuerwehrstandort eignen. Bei zwei Flächen ist die Anbindung über denkmalgeschützte Pflasterstraßen problematisch. Bei einigen Flächen käme es darüber hinaus aufgrund der Lage am Rand der Gemeinde zu Erreichbarkeitsdefiziten: ein Teil des Gemeindegebiets könnte nicht in der gewünschten Zeit erreicht werden.²⁶ Letzteres gilt auch für zwei der drei betrachteten privaten Flächen. Die dritte Fläche ist bebaut und kommt deshalb nicht als Feuerwehrstandort in Frage.²⁷ Außerdem ist zu berücksichtigen, dass private Flächen möglicherweise nicht verfügbar sind und auch nicht kurzfristig mobilisiert werden können.

²⁴ vgl. Standortuntersuchung Neubau Freiwillige Feuerwehr, Entwurf 14. März 2025, S. 3 f.

²⁵ vgl. ebenda, S. 11

²⁶ vgl. ebenda, S. 14 ff.

²⁷ vgl. ebenda, S. 63 ff.

Der Standort innerhalb des Plangebiets ist deshalb der Standort innerhalb der Gemeinde, der am besten für die Feuerwehr geeignet ist, da er zentral innerhalb des Gemeindegebiets liegt und alle Flächen innerhalb der Gemeinde gut erreicht werden können, die Mehrzahl der Einsatzkräfte in den Einwohnerschwerpunkten in der Nähe des Standortes lebt²⁸, nach dem Umzug des Bauhofs eine ausreichend große Fläche vorhanden ist, die sich in kommunalem Eigentum befindet und auch verfügbar ist, die Fläche bereits baulich vorgeprägt und im FNP für die Nutzung durch die Feuerwehr vorgesehen ist und keine Schutzgebiete oder anderweitig geschützte Flächen (Denkmalschutz, geschützte Biotop etc.) in Anspruch genommen werden müssen.

Für die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück gibt es keine grundsätzlichen Alternativen, da für einen optimalen Betriebsablauf bestimmte Prämissen eingehalten werden müssen, die Schleppkurven der Einsatzfahrzeuge berücksichtigt werden müssen etc. Es wurden allerdings für die Anordnung der Stellplätze für die Einsatzkräfte Alternativen in Erwägung gezogen, um die Anwohner südlich des Standortes zu entlasten. Hintergrund ist die hohe Lärmbelastung bei einem nächtlichen Einsatz durch Fahrverkehr zu den Stellplätzen und Türenschnallen.

Es wurde zunächst ein Tausch von Zufahrt und Stellplätzen erwogen, so dass die Stellplätze unmittelbar an der südlichen Grundstücksgrenze und der dort vorgesehenen Lärmschutzwand platziert worden wären. Dies hätte allerdings nicht den gewünschten Effekt, im Gegenteil: die Lärmbelastung für die südlich angrenzende Wohnbebauung würde sich dadurch noch erhöhen²⁹. Diese Alternative wurde deshalb verworfen.

Des Weiteren wurde der Effekt einer Einhausung der Stellplätze auf die Lärmemissionen geprüft, um möglicherweise auf eine Lärmschutzwand verzichten bzw. diese in der Höhe reduzieren zu können. Eine derartige Einhausung hätte allerdings keinen maßgeblichen Lärmminde- rungseffekt und wurde deshalb ebenso verworfen. (Siehe auch Abschnitt „Maßnahmen zum Immissionsschutz“ in Kapitel II.6.2.)

Schließlich wurde eine Verlagerung der Stellplätze auf die westliche Grundstücksseite an die Straße am Uhlenhorst in Erwägung gezogen. Diese Lösung würde allerdings von der Feuerwehr-Unfallkasse nicht mitgetragen, da die Einsatzkräfte nach dem Parken die interne Erschließung kreuzen müssten, was zu einer Gefährdung führen würde.

Es gibt deshalb keine umsetzbaren Alternativen für die Anordnung der Stellplätze.

Für das denkmalgeschützte ehemalige Kirchengebäude im Plangebiet wurde eine Nutzung gefunden, die aus verschiedenen Gründen für dieses Gebäude ideal ist und eine denkmalgerechte Erhaltung garantiert (siehe Abschnitt „Gemeinbedarfsflächen“ in Kapitel II.5.6.2). Es gibt deshalb keine Planungsalternativen.

Für das bereits bebaute Wohngebiet im Süden des Geltungsbereichs und die Kindertagesstätte bieten sich ebenfalls weder Standortalternativen noch Nutzungsalternativen oder sonstige Alternativen an.

²⁸ vgl. Gefahrenabwehrbedarfsplan Gemeinde Kleinmachnow, Fortschreibung, S. 23

²⁹ vgl. Schallimmissionsprognose Neubau Feuerwache Kleinmachnow, Index A, S. 32

Varianten für die verkehrliche Erschließung gibt es nicht, da das Plangebiet bereits über die Straße Uhlenhorst, Meiereifeld und Jägerstieg ausreichend erschlossen ist.

Weitere grundsätzliche Planungsalternativen zur Erreichung der Planungsziele existieren nicht.

II.5 Inanspruchnahme von Wald

Durch die beabsichtigte Entwicklung werden nicht nur bereits baulich vorgeprägte Flächen, sondern auch eine kleine Waldfläche in Anspruch genommen. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung von Waldflächen zu begründen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Teil des Bannwaldes (siehe Abschnitt „Wald“ in Kapitel I.2.5). Die Waldflächen werden durch die Planung überwiegend gesichert. Lediglich in einem Randbereich zu den ehemals durch den Bauhof genutzten Flächen ist die Inanspruchnahme einer kleinen, etwa 215 m² großen Waldfläche erforderlich, um die Planungen für den Neubau der Feuerwehr realisieren zu können. Da die Alarmausfahrt aus Immissionsschutzgründen im Norden liegen wird, werden die Einsatzfahrzeuge die Fahrzeughalle in diese Richtung verlassen. Die Inanspruchnahme der Waldfläche wird durch die Schleppkurven der Fahrzeuge erforderlich. Dies liegt daran, dass die Grenze des Waldes in diesem Abschnitt schräg verläuft.

Die Wahl eines anderen Standortes im Gemeindegebiet zur Schonung des Waldbestandes ist, wie in Kapitel II.4 dargestellt, nicht sinnvoll.

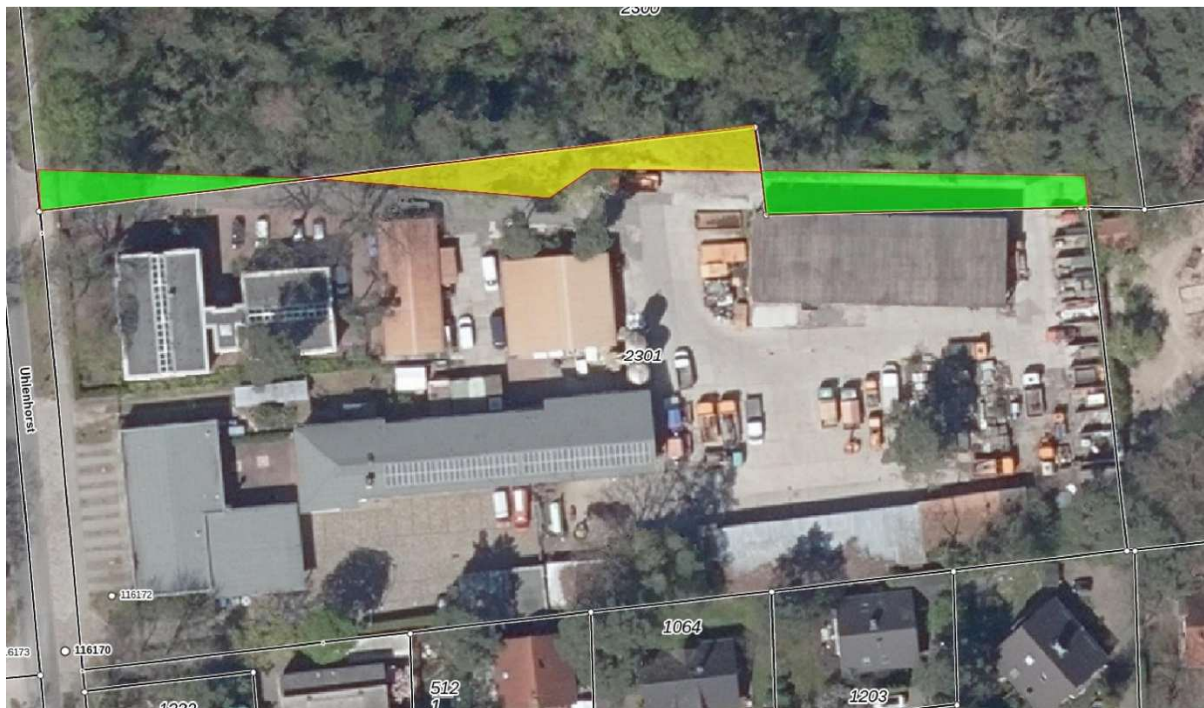


Abb. 18: Geplante Veränderung der Waldflächen³⁰

³⁰ Darstellung SPOK Stadtplanung B. Krause, Quelle Luftbild: Geoportal Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB 2024, dl-de/by-2-0

Im Gegenzug können durch die Begradigung der Grundstücksgrenze, die bereits erfolgt ist, derzeit noch versiegelte, ehemals durch den Bauhof genutzte Flächen in einer Größe von etwas mehr als 400 m² dem Wald zugeschlagen werden.

Abbildung 18 zeigt die Waldfläche, die durch die Planung in Anspruch genommen wird (gelb unterlegt), und die Flächen, die dem Wald zugeschlagen werden sollen (grün unterlegt).

II.6 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen

II.6.1 Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht, der Teil dieser Begründung ist, zusammengefasst sind (siehe Kapitel III).

Wesentlicher Bestandteil des Umweltberichts ist die Bilanzierung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft als Grundlage für die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich bzw. zum Ersatz dieser Eingriffe. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit §1a Abs. 3 BauGB ist im Bebauungsplan abschließend darüber zu entscheiden, wie die zu erwartenden Eingriffe gemindert, ersetzt oder ausgeglichen werden können.

Von der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung können die Allgemeinen Wohngebiete, die Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“, die Straßenverkehrsflächen und die Fläche für Versorgungsanlagen ausgenommen werden. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebietes ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung bereits ausgeschöpft, sodass keine zusätzlichen Neubaupotenziale resultieren. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“, den Straßenverkehrsflächen und der Fläche für Versorgungsanlagen sind keine zusätzlichen Flächenversiegelungen geplant. Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft beschränken sich deshalb auf die Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Kulturellen und Soziale Zwecke dienende Einrichtungen und Anlagen“.

Die Maßnahmen, die im Umweltbericht zur Vermeidung und Minimierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen sind, werden, soweit es im Bebauungsplan möglich ist, berücksichtigt, wenn ein städtebauliches Regelungserfordernis besteht. Dies betrifft die Teilversiegelung von Flächen, die Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen und die Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen. Die im Umweltbericht empfohlenen Handlungspflichten und temporären Maßnahmen sind im Bebauungsplan mangels bodenrechtlichem Bezug nicht festsetzbar. Dies betrifft beispielsweise den Umgang mit Bodenaushub, die Beschränkung der Baustellenbetriebs auf notwendige Bereiche etc. Die aus dem besonderen Artenschutz resultierenden Vermeidungsmaßnahmen – Kontrollmaßnahmen im Zusammenhang mit Gehölzfällungen und Gebäudeabrissen, Bauzeitenregelung etc. – werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus werden die innerhalb des B-Plan-Gebietes vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich von Gehölzfällungen in den Bebauungsplan übernommen und zeichnerisch und textlich festgesetzt (siehe Abschnitt „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ in Kapitel II.6.4).

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist damit identisch mit der Bilanzierung im Umweltbericht. Gemäß Umweltbericht können mit den festgesetzten Maßnahmen zuzüglich einer im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzusehenden Maßnahme zum Ersatz des in Anspruch genommenen Waldes und extern zu sichernden Ersatzpflanzungen für die Baumverluste die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

II.6.2 Städtebauliche Festsetzungen

Flächen für den Gemeinbedarf

Innerhalb des Plangebietes werden drei Gemeinbedarfsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt.

Dem Gemeinbedarf dienen insbesondere Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit zu Gute kommen, das heißt einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sind. Die Rechtsform des Trägers ist dabei unerheblich, die privatwirtschaftliche Gewinnerzielungsabsicht muss aber der Wahrnehmung der öffentlichen Aufgabe deutlich untergeordnet sein. Träger von Gemeinbedarfseinrichtungen können beispielsweise Kommunen, Glaubensgemeinschaften, Körperschaften bzw. Stiftungen des öffentlichen Rechts oder gemeinnützige Träger in Form natürlicher oder juristischer Personen sein.

Eines der wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes ist es, den Neubau der Feuerwehr zu ermöglichen und dafür erforderlichen Flächen rechtsverbindlich festzusetzen. Der Neubau ist aufgrund erheblicher sowohl quantitativer als auch qualitativer Mängel der bestehenden Feuerwache dringend erforderlich (siehe Abschnitt „Gefahrenabwehrbedarfsplan“ in Kapitel I.2.5). Die durchgeführte Bedarfsanalyse und die anschließende Standortuntersuchung ergaben, dass es zu den kommunalen Flächen im B-Plan-Gebiet keine sinnvollen und realistischen Alternativen gibt (siehe Kapitel II.1 und II.4). Um eine zeitgemäße Nutzung, die dem zunehmend anspruchsvoller werdenden Anforderungsprofil auch vor dem Hintergrund der gewachsenen Einwohnerzahl gerecht wird, zu ermöglichen, muss nicht nur die Fläche, die bereits durch die Feuerwehr genutzt wird, sondern auch die Fläche, die vormals durch den Zweckverband Bauhof TKS genutzt wurde, zur Verfügung stehen. Darüber hinaus muss eine kleine Waldfläche mit in die Nutzung einbezogen werden (siehe Kapitel II.5). Das gesamte neu gebildete Flurstück 2301 (Flur 12) wird deshalb als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Eine weitere Gemeinbedarfsfläche wird für das Grundstück mit dem ehemaligen Kirchengebäude festgesetzt. Nach dem Umzug der evangelischen Kirchengemeinde in die neue Gemeindekirche im Süden von Kleinmachnow, steht das Gebäude derzeit leer. Eine zeitnahe Nachnutzung ist von besonderer Bedeutung für die Erhaltung des Gebäudes, das als Baudenkmal geschützt ist. Da eine Nachnutzung für kirchliche Zwecke nicht in Frage kommt, da in dieser Hinsicht kein Bedarf besteht, wird eine Nutzung als Museum angestrebt. Außerdem sollen eine kulturelle Begegnungsstätte und Räume für gemeinnützige Vereinsarbeit integriert werden. Diese Nutzungen sind ideal, da sie grundsätzlich denkmalverträglich sind und der

breiten Öffentlichkeit weiterhin den Besuch des Gebäudes ermöglichen. Eine entsprechende Konzeption wurde bereits entwickelt (siehe Abschnitt „Umbau des ehemaligen Kirchengebäudes“ in Kapitel II.3). Diese soll in enger Abstimmung mit den Denkmalfachbehörden umgesetzt werden. Die Gemeinbedarfsfläche erhält die Zweckbestimmungen „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Dadurch wird die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Umnutzung geschaffen. Darüber hinaus sind auch weitere kulturelle und soziale Nutzungen möglich. Durch dieses erweiterte Spektrum zulässiger Nutzungen steigen die Chancen für eine dauerhafte Nutzung des Gebäudes. Weitere vorstellbare Nutzungen können beispielsweise eine Bibliothek oder ein Nachbarschaftszentrum oder Ähnliches sein. Gleichzeitig kann aber davon ausgegangen werden, dass Nutzungen, die nicht mit dem Denkmalschutz vereinbar sind, in dem Gebäude nicht genehmigungsfähig sein werden.

Schließlich sichert der Bebauungsplan die Kindertagesstätte „Arche“ durch eine Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“. Die Kindertagesstätte ist bereits seit Jahren im Jägerstieg 2 ansässig und hat sich dort etabliert. Änderungen der Nutzung sind nicht beabsichtigt.

Auf allen Gemeinbedarfsflächen sind grundsätzlich alle der Zweckbestimmung dienende Einrichtungen und Anlagen zulässig, einschließlich der Zweckbestimmung dienenden Nebenanlagen, Stellplätze etc.

Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. „Entwickeln“ bedeutet das Verfeinern der gröberen Planung des FNP durch den Bebauungsplan. Der FNP – als eine Darstellung der Grundzüge der Art der Bodennutzung – ist also die Grundlage für die detaillierteren, grundstücksscharfen rechtsverbindlichen Festsetzungen der städtebaulichen Ordnung. Dabei steht der Gemeinde beim „Entwickeln“ der Bebauungspläne eine gewisse Gestaltungsfreiheit zu, die es erlaubt, über das grobe Ausfüllen des Rasters des FNP hinaus eigenständig in dessen Rahmen zu planen. Das heißt, es ist keine exakte Übereinstimmung mit den Darstellungen des FNP gefordert. Allerdings darf die Gemeinde im Bebauungsplan weder die Grundkonzeption des FNP antasten noch grundsätzlich von seinen Darstellungen abweichen.

Alle drei Gemeinbedarfsflächen sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von Kleinmachnow als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Dabei ist der Standort für die Feuerwehr auf der westlichen Seite der zusammenhängenden Gemeinbedarfsfläche verortet. Dem entspricht die Festsetzung im Bebauungsplan. Zwar ist dort auch noch die Zweckbestimmung „Bauhof“ dargestellt, doch widerspricht es dem Entwicklungsgebot nicht, wenn nicht alle vorgesehen Nutzungen im Bebauungsplan entwickelt werden.

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ entspricht ebenfalls der Darstellung im FNP.

Lediglich mit der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und soziale Zwecke weicht der Bebauungsplan von der Darstellung im FNP ab. Dieser stellt dort der alten Nutzung entsprechend die Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird dadurch dennoch nicht verletzt. Die abweichende Festsetzung rechtfertigt sich aus der inzwischen ein-

getretenen tatsächlichen Entwicklung. Die Fläche wird mit der konzipierten Nutzung weiterhin eine ähnliche öffentliche Funktion und Wertigkeit für den Gemeinbedarf haben. Auch die städtebaulichen Auswirkungen der Nutzung auf die Nachbarschaft sind mit der dargestellten Nutzung vergleichbar. Die planerische Grundkonzeption des FNP wird durch die abweichende Darstellung nicht berührt. Nichtsdestotrotz beabsichtigt die Gemeinde, im Zuge einer ohnehin erforderlichen FNP-Änderung die Zweckbestimmung für diesen Teil der Gemeinbedarfsfläche anzupassen.

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden als Baugebiete ausschließlich Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht der kommunalen Zielstellung, in dem Gebietsteil südlich der Feuerwehr vor allem die bereits vorhandene qualitätsvolle Wohnbebauung zu sichern.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Es sind aber außer Wohngebäuden auch andere Nutzungen regelmäßig zulässig, wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche, kirchliche und sportliche Zwecke und Räume für freie Berufe.

Durch die Bandbreite der zulässigen Nutzungen wird einerseits eine sinnvolle städtebauliche Funktionsmischung ermöglicht und andererseits durch das Erfordernis der Gebietsversorgung bei Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Handwerksbetrieben sichergestellt, dass sich gewerbliche Nutzungen nicht durch Emissionen über das nach dem allgemeinen Charakter des Baugebietes zulässige Maß hinaus nachteilig auf die Wohnnutzung auswirken. Die Beschränkung auf eine reine Wohnnutzung ist daher weder sinnvoll noch erforderlich.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten nicht zugelassen werden die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Weder Tankstellen noch Gartenbaubetriebe lassen sich aufgrund ihrer in der Regel flächenhaften Ausdehnung städtebaulich in das durch kleinteilige Bebauung geprägte Wohngebiet integrieren. Darüber hinaus würden vor allem Tankstellen zu unverträglichen Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Immissionen, vor allem durch den motorisierten Fremdverkehr, den sie anziehen, führen und dadurch Spannungen im Gebiet hervorrufen.

Alle Nicht-Wohnnutzungen sind außerdem nur im 1. Vollgeschoss zulässig. Oberhalb des 1. Vollgeschosses sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Wohnungen zulässig. Zielstellung dieser Festsetzung ist es, im Zusammenspiel mit der Festsetzung zur Beschränkung der Wohnungszahl (siehe Abschnitt „Anzahl der Wohnungen“) den Charakter des Gebietes zu erhalten und Umstrukturierungen und schleichende Umwidmungen durch den Zuzug vor allem von gewerblichen Nutzungen, Freien Berufen etc. zu verhindern.

Diese Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind identisch mit den Festsetzungen im Bebauungsplan KLM-BP-002-a „Eigenherdsiedlung Mitte“, der bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes KLM-BP-002-a „Eigenherdsiedlung Mitte“ für diesen Teil des Geltungsbereiches gilt.

Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Dieser Teil des Plangebietes ist im rechtswirksamen FNP der Gemeinde Kleinmachnow als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt (siehe Abschnitt „Flächennutzungsplanung“ in Kapitel I.2.5). Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung folgt damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ durch eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt, für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 zusätzlich durch Höchstmaße für die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse. Darüber hinaus wird für die Allgemeinen Wohngebiete zusätzlich die Geschossfläche in den oberen Geschossen begrenzt und eine maximale Grundfläche je bauliche Anlage festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird eine GRZ von 0,55 festgesetzt. Zulässig sind folglich 0,55 m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche für die Gebäude der Hauptnutzung. Zielstellung ist es, eine relativ hohe bauliche Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen, um alle für den Betrieb einer zeitgemäßen Feuerwehr erforderlichen baulichen Anlagen realisieren zu können. Dazu gehören neben ausreichenden Flächen für den Einsatzbetrieb einschließlich einer ausreichend großen Fahrzeughalle zur Unterbringung der Einsatzfahrzeuge, Aufenthaltsräumen, Sanitäranlagen und Umkleiden auch Räumlichkeiten für die Verwaltung, die Ausbildung von neuen Kräften, die Jugendfeuerwehr etc. (siehe auch Abschnitt „Neubau der Feuerwache Kleinmachnow“ in Kapitel II.3). Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind für diese Fläche nicht erforderlich. Die dritte Dimension baulichen Anlagen wird durch eine örtliche Bauvorschrift zur Gebäudehöhe bestimmt (siehe Abschnitt „Gebäude-, First- und Traufhöhen“ in Kapitel II.6.3).

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Zulässig sind also 0,2 m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche innerhalb der Baugebiete. Der Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ für Allgemein Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit in allen Gebieten deutlich unterschritten. Es soll zwar eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke zugelassen und den gestiegenen Ansprüchen, beispielsweise an die Wohnfläche pro Person, Rechnung getragen werden, gleichzeitig soll aber der bauliche Eingriff minimiert und die mögliche Verdichtung begrenzt werden. Ziel ist es, den Waldsiedlungscharakter weitestgehend zu erhalten. Die Festsetzungen zur GRZ für die Allgemeinen Wohngebiete sind identisch mit der Festsetzung im Bebauungsplan KLM-BP-002-a.

Darüber hinaus wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Gemäß § 88 Abs. 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in Verbindung mit § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung von 2008 zählen alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt, als Vollgeschoss. Lediglich Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, zählen nicht zu den Vollgeschossen. Das bedeutet, dass Dachgeschosse immer dann als Vollgeschoss zählen, wenn in ihnen Aufenthaltsräume möglich sind, unabhängig davon, ob das Dach tatsächlich ausgebaut wird oder nicht.

Zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans KLM-BP-002-a galt eine andere Vollgeschossdefinition: Vollgeschosse waren damals nur oberirdische Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m aufwiesen. Installationsgeschosse galten nicht als Vollgeschosse. Dachgeschosse waren deshalb im Unterschied zu heute häufig keine Vollgeschosse.

Inhaltlich soll die Festsetzung zur Geschosshöhe im Bebauungsplan KLM-BP-002-e der Festsetzung im Bebauungsplan KLM-BP-002-a entsprechen. Die Geschosshöhen müssen aufgrund der geänderten Vollgeschossdefinition gegenüber der Festsetzung im Bebauungsplan KLM-BP-002-a jeweils um 1 erhöht werden. Ansonsten werden die Grundsätze des Bebauungsplans KLM-BP-002-a beibehalten: Die zulässige Geschosshöhe kann an den Straßen höher sein als im rückwärtigen Bereich, an den Hauptverkehrsstraßen höher als an Nebenstraßen. Es erfolgt deshalb eine Abstufung der zulässigen Vollgeschosse von 2 für die Hinterlandbebauung im rückwärtigen Bereich, über 3 an der Nebenstraße (Im Hagen) und 4 an der Hauptverkehrsstraße Meiereifeld. Die festgesetzten Höchstmaße orientieren sich auch an der bereits vorhandenen Bebauung. So wird sichergestellt, dass sich Neubebauung in dieser Hinsicht in die Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Im rückwärtigen Bereich soll die Bebauung insgesamt weniger massiv sein. Darüber hinaus werden für die Allgemeinen Wohngebiete zusätzlich durch eine örtliche Bauvorschrift die maximale Traufhöhe und die maximale Firsthöhe bestimmt (siehe Abschnitt „Gebäude-, First- und Traufhöhen“ in Kapitel II.6.3).

Die im Bebauungsplan KLM-BP-002-a festgesetzte Höhe der Geschossflächenzahl (GFZ) kann für die in den Bebauungsplan KLM-BP-002-i einbezogenen Wohngrundstücke ebenfalls nicht beibehalten werden, da aufgrund der veränderten Vollgeschossdefinition inzwischen mehr Flächen in die Berechnung der GFZ eingehen, nämlich auch die Flächen in Geschossen mit geringer Höhe, z. B. Dachgeschossen, wenn in ihnen Aufenthaltsräume möglich sind – unabhängig von ihrer Höhe. Die GFZ muss deshalb in Abhängigkeit von der Geschosshöhe höher festgesetzt werden, damit es nicht zu einer Benachteiligung der in den Bebauungsplan KLM-BP-002-i einbezogenen Grundstücke kommt. Gleichzeitig sollen aber auch keine Vorteile gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan KLM-BP-002-a resultieren. Es sollen deshalb auch künftig oberhalb des 2. Vollgeschosses im WA 1 und WA 3 bzw. oberhalb des 1. Vollgeschosses im WA 2 keine Geschosse gebaut werden können, in denen die Geschossfläche mehr als zwei Drittel der Geschossfläche des / der darunterliegenden Geschosse beträgt. Dies wird zusätzlich textlich festgesetzt. Zielstellung ist es weiterhin, dass die obersten Geschosse bzw. im WA 1 die beiden obersten Geschosse weniger massiv als die übrigen Geschosse sind.

Die GFZ wird in Abhängigkeit von den zulässigen Geschosshöhen auf maximal 0,65 im WA 1 bei 4 zulässigen Vollgeschossen – zulässig sind also 0,65 m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche –, maximal 0,35 im WA 2 bei 2 zulässigen Vollgeschossen und maximal 0,55 im WA 3 bei 3 zulässigen Vollgeschossen begrenzt. Der Orientierungswert für die Obergrenze der GFZ in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 BauNVO wird damit in allen Allgemeinen Wohngebieten deutlich unterschritten.

Damit außerdem die Dimensionen der Gebäude den städtebaulichen Charakter des Gebietes wahren, wird für Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 mit einer Größe von mehr als 1.000 m² an den öffentlichen Straßen bzw. mehr als 750 m² abseits der öffentlichen Straßen (Hinterland) die Grundfläche je Hauptgebäude beschränkt. Auf betroffenen Grundstücken an den öffentlichen Straßen darf eine Grundfläche von 200 m² je Haupt-

gebäude nicht überschritten werden, auf betroffenen Hinterlandgrundstücken eine Grundfläche von 150 m² je Hauptgebäude. Durch diese zusätzliche Festsetzung soll verhindert werden, dass auf sehr großen Grundstücken Gebäude entstehen, die sich städtebaulich nicht in die eher kleinteilige Struktur der vorhandenen Bebauung einfügen. Die festgesetzte GRZ bleibt davon unberührt. Das bedeutet, dass die festgesetzte GRZ auch bei Grundstücken über 1.000 m² bzw. 750 m² ausgeschöpft werden kann, die zulässige Grundfläche dann aber auf mehrere Baukörper verteilt werden muss.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird auf den Wohngrundstücken im Geltungsbereich überwiegend bereits ausgeschöpft, sodass dort keine maßgeblichen weiteren Verdichtungspotenziale bestehen.

In allen Allgemeinen Wohngebiete ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 Prozent durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen, wie beispielsweise Schuppen oder auch befestigte Wege, und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO möglich. Es werden in dieser Hinsicht im Bebauungsplan keine Einschränkungen vorgenommen, um den Eigentümerinnen und Eigentümern die Errichtung funktionsergänzender Nebenanlagen und -gebäude zu ermöglichen. Das geringe Maß der Nutzung für die Gebäude der Hauptnutzung gestattet diese Überschreitung, ohne dass andere Belange der Planung unvertretbar beeinträchtigt werden.

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist ebenfalls eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen, Stellplätze, funktionsergänzende Nebengebäude und -anlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig, jedoch gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nur bis zu einer GRZ von 0,8.

Bauweise

Für die Baugebiete im B-Plan-Gebiet, das heißt die Allgemeinen Wohngebiete, wird die Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Dabei ist zu unterscheiden zwischen den Plangebietsteilen, die sich unmittelbar an den Straßen Meiereifeld, Im Hagen und Jägerstieg befinden, und den Plangebietsteilen, die straßenabgewandt liegen. In den an den Straßen gelegenen Bereichen, den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3, kann die Bebauung massiver sein als in den straßenabgewandten Bereichen. Dort sind deshalb sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Das bedeutet, dass die Gebäude entweder freistehend mit seitlichen Abständen zu den Grundstücksgrenzen als Einzelhäuser zu errichten oder auf jeweils benachbarten Grundstücken einseitig an der Grundstücksgrenze als Doppelhäuser aneinander zu bauen sind.

Die straßenabgewandte „Hinterlandbebauung“ soll weniger kompakt sein. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist deshalb ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig. Das bedeutet, dass die Gebäude freistehend mit seitlichen Abständen zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden müssen.

Die Beschränkung der zulässigen Bebauung auf Einzel- und Doppelhäuser dient auch dem langfristigen Erhalt des ortsbildprägenden Baumbestandes und des vorhandenen Waldsiedlungscharakters.

Wenn in den Allgemeinen Wohngebieten seitliche Grenzabstände eingehalten werden (müssen), so ergibt sich der erforderliche Mindestabstand aus § 6 der Brandenburgischen Bauordnung.

Die Festsetzungen zur Bauweise sind identisch mit den Festsetzungen im Bebauungsplan KLM-BP-002-a „Eigenherdsiedlung Mitte“, der bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes KLM-BP-002-a „Eigenherdsiedlung Mitte“ für diesen Teil des Geltungsbereiches gilt.

Für die Flächen für den Gemeinbedarf ist eine Festsetzung der Bauweise städtebaulich nicht erforderlich.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO wird im Plangebiet ausschließlich zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche dient der Herstellung der wesentlichen Grundzüge der städtebaulichen Ordnung im B-Plan-Gebiet.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird lediglich ein großes Baufenster festgesetzt. Dieses wird ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Dies ist zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung ausreichend.

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass sich sowohl der geplante Neubau des Feuerwehrgebäudes als auch die derzeit noch vorhandenen Gebäude der Hauptnutzung vollständig innerhalb des Baufensters befinden. So kann gegebenenfalls ein Konzept umgesetzt werden, das diese Gebäude nach einer Sanierung nutzt, wenn sich das städtebauliche Konzept für die Neubebauung möglicherweise z. B. aus finanziellen Gründen zunächst nicht als realisierbar erweist. Außerdem kann die Gemeinde so auf veränderte Anforderungen relativ flexibel reagieren, ohne dass es einer Änderung des Bebauungsplanes bedarf. Sowohl zum Wald als zur geplanten Pflanzfläche sollen Hauptgebäude einen Mindestabstand von 3 m einhalten, um Pflegemaßnahmen zu ermöglichen. An der Straße Uhlenhorst soll mindestens eine 6,0 m breite Vorgartenzone von Bebauung freigehalten werden. Dies entspricht der Ortstypik. Darüber hinaus ergibt sich keine zwingende Notwendigkeit, die überbaubaren Grundstücksflächen weiter einzugrenzen.

Auch die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete geben nur einen sehr groben Rahmen für die Bebauung vor. Es werden dort lediglich Flächen mit besonders prägendem Baumbestand aus den überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen, um den Baumbestand zu schützen. Überwiegend handelt es sich dabei um Bäume, die gleichzeitig mit einer Erhaltungsbindung versehen wurden (siehe Abschnitt „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ in Kapitel II.6.4). In der Begründung zum Bebauungsplan KLM-BP-002-a heißt es dazu: „Um den Charakter einer lockeren Bebauung ohne Einhaltung einer einheitlichen Baufluchtlinie weitgehend realisieren zu können, wurde auf eine enge Baukörperausweisung verzichtet. So kann bei einer Bebauung eines Grundstückes zum einen weitestgehend auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht genommen,

zum anderen den Wünschen der Bauherren Rechnung getragen werden.“³¹ Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen dem Bebauungsplan KLM-BP-002-a.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Bebauung nach Maßgabe der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich. Die Größen der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen sowohl auf der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ als auch in den Allgemeinen Wohngebieten eine Bebauung mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Maß der baulichen Nutzung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann die Baugenehmigungsbehörde im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zulassen (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Keine Einschränkungen trifft der Bebauungsplan hinsichtlich der Anordnung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Grundstücks oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Dazu gehören bei einem Wohnhaus beispielsweise ein kleines Gewächshaus oder ein Fahrrad- und Geräteschuppen, aber auch Mauern, Zäune oder eine Schaukel. Da der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, können diese Nebenanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten nicht nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sondern auch außerhalb, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zugelassen werden. Gleiches gilt gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch für bauliche Anlagen, die nach Maßgabe von § 6 der Brandenburgischen Bauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können, wie z. B. Garagen (einschließlich der rechtlich gleichgestellten Carports) und Wärmepumpen. Eine Beschränkung ist städtebaulich nicht erforderlich.

Da § 14 BauNVO nur für Baugebiete gilt, nicht aber für Gemeinbedarfsflächen, setzt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ explizit fest.

Die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen für die übrigen Gemeinbedarfsflächen „Kindertagesstätte“ und „kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist nicht erforderlich, da keinerlei Veränderungen der Bestandssituation an den Gebäuden der Hauptnutzung geplant sind. Da keine Baufenster festgesetzt werden, sind auch Nebenanlagen generell zulässig, soweit sie nicht aus anderen Gründen (z. B. Denkmalschutz) ausgeschlossen sind.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen, die vor den Außenwänden von Gebäuden und Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, von anderen oberirdischen Gebäuden eingehalten werden müssen, legt die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in § 6 fest. Diese Abstandsflächen sind bei der Errichtung von Gebäuden und Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einzuhalten, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

³¹ aus: Bebauungsplan KLM-BP-002-a „Eigenherdsiedlung Mitte“. Begründung Stand März 1996. Erstellt durch das Planungsbüro Hollinger, Berlin.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB kann die Gemeinde im Bebauungsplan aus besonderen städtebaulichen Gründen andere als die in § 6 Abs. 5 Satz 1 bis 3 BbgBO vorgeschriebenen Abstandsflächen festsetzen. Von dieser Möglichkeit wird im Bebauungsplan für die auf dem Grundstück der Feuerwehr im Süden zu errichtende Lärmschutzwand Gebrauch gemacht. Das erforderliche Maß der Abstandsfläche wird reduziert.

Lärmschutzwände zählen nicht zu den Einfriedungen, die zumindest bis zu einer Höhe von 2 m ohne eigene Abstandsflächen zulässig wären. Es müssen daher in der Regel die in § 6 Abs. 5 BbgBO vorgeschriebene Abstandsflächen eingehalten werden. Gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO beträgt das Maß der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens 3 m. Bei einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m, wie im Bebauungsplan festgesetzt, resultiert folglich eine zur Grundstücksgrenze einzuhaltende Abstandsfläche von 3 m, da dies das Mindestmaß ist.

Dieser Abstand kann nicht eingehalten werden: Feuerwehrgebäude gehören zur kritischen Infrastruktur und bedürfen deshalb eines äußeren und inneren Schutzes. Innerhalb des Gebäudes müssen sämtliche Fahrzeuge, Geräte und Ausrüstungen untergebracht werden. Hinzu kommen Räume für die Einsatzkräfte, für Schulungen, sanitäre Anlagen etc. Es resultiert ein bestimmtes Raumprogramm, damit alle Nutzungsanforderungen abgedeckt werden können. Hinzu kommen Anforderungen an die Freianlagen. Die Planungsgrundlagen legt die DIN 14902 fest. Das Raumprogramm für die Feuerwehr Kleinmachnow wurde im Rahmen des Planungsprozesses in enger Abstimmung der Architekten mit Vertretern der Gemeinde und der Feuerwehr in mehreren Nutzerworkshops präzisiert.³² Von besonderer Bedeutung sind die optimierte Erschließung für die ein- und ausrückenden Einsatzkräfte im Alarmfall, die Schwarz-Weiß-Trennung nach DIN 14092 zur Vermeidung der Verschleppung von Kontaminationen nach Einsätzen sowie die Unfallverhütungsvorschriften der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV).

Im Ergebnis gestatten die Anforderungen an einen reibungslosen, schnellen und sicheren Ablauf während eines Feuerwehreinsatzes keine andere Anordnung von Stellplätzen und Gebäuden auf dem Feuerwehrgrundstück: Die Wege ankommender Einsatzkräfte und ausrückender Einsatzfahrzeuge müssen vollständig räumlich getrennt werden, damit Gefährdungen ausgeschlossen sind. Das Feuerwehrgebäude muss von den Stellplätzen aus direkt betreten werden können, ohne dass Zufahrtbereiche gekreuzt werden müssen. Innerhalb des Gebäudes muss die Fahrzeughalle direkt erreichbar sein. Die Ausfahrt der Feuerwehrfahrzeuge muss dann unmittelbar ohne Rangieren erfolgen können, ohne dass Zuwegungen und Zufahrten gekreuzt werden. Dabei müssen auch die Schleppkurven der Fahrzeuge berücksichtigt werden. Es resultiert eine Tiefe des Zufahrt-Stellplätze-Gebäude-Ausfahrt-Komplexes, die nicht unterschritten werden kann. Aus diesem Grund muss auch ein Teil des Waldes in Anspruch genommen werden (siehe Kapitel II.5).

Die erforderliche Lärmschutzwand (siehe Abschnitt „Maßnahmen zum Immissionsschutz“) kann deshalb keinen Abstand von 3 m zur südlichen Grundstücksgrenze einhalten. Die Reduzierung der Abstandsfläche liegt im öffentlichen Interesse. Die erforderliche Abstandsfläche der Lärmschutzwand wird deshalb auf 0,2 H reduziert. Dies bedeutet, dass die Lärmschutzwand bei einer festgesetzten Höhe von 3,50 m einen Abstand von mindestens 0,7 m zur südlichen Grundstücksgrenze aufweisen muss.

³² vgl. Objektplanung für den Neubau der Feuerwache Kleinmachnow, Baubeschreibung Stand 16.10.2023, erstellt durch die arc architekturconcept GmbH,

Die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts, insbesondere die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung, ausreichende Sozialabstände sowie Brandschutz werden hierdurch nicht erheblich beeinträchtigt. Betroffen von der Reduzierung der Abstandsflächen sind insgesamt drei Wohngrundstücke, die südlich an das Feuerwehrgrundstück (Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“) angrenzen, die Grundstücke Meiereifeld 49, Im Hagen 53 d und Im Hagen 51 d. Auf allen drei Grundstücken befinden sich Wohngebäude.

Das Wohngebäude auf dem Grundstück Im Hagen 51 d weist einen Abstand von 7 m zur nördlichen Grundstücksgrenze auf. Dieser Abstand wird durch die bereits im Bebauungsplan KLM-BP-002-a festgesetzte Baugrenze, die unverändert in den Bebauungsplan KLM-BP-002-i übernommen, wird abgesichert. Das Gebäude kann also nicht näher an die Grundstücksgrenze heranrücken. Bei einem Abstand der künftigen Lärmschutzwand von mehr 7 m kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse und eine ausreichende Belichtung und Belüftung weiterhin gewährleistet sind.

Die Wohngebäude auf den Grundstücke Meiereifeld 49 und Im Hagen 53 d weisen dagegen nur den Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze auf. Das zweigeschossige Wohngebäude mit ausgebauten Dachgeschoss Im Hagen 53 d steht giebelständig zur Grundstücksgrenze auf dem östlichen Grundstücksteil. In diesem Bereich weist das nördlich anschließende Grundstück von ehemaligem Bauhof und Feuerwehr bereits eine Grenzbebauung auf. Dort stehen drei Garagen, von denen zwei unmittelbar auf der Grundstücksgrenze stehen und eine einen Abstand von nur 0,5 bis 0,6 m zur Grundstücksgrenze aufweist. Diese Garagen sind unterschiedlich hoch, die Höhen betragen zwischen etwa 3,3 m (westliche Garage) und 2,4 m (östliche Garage). Diese Situation wurde beim Bau des Gebäudes auf dem Grundstück Im Hagen 53 d offensichtlich berücksichtigt. Das Gebäude weist in Richtung zur nördlichen Grundstücksgrenze (Bauhof / Feuerwehr) im Erdgeschoss nur schmale Fenster auf. Die Belichtung und Belüftung erfolgt im Wesentlichen über die andern Gebäudeseiten und zwei große Fenster nach Norden im Dachgeschoss. Die Lärmschutzwand wird nur etwas höher als die vorhandenen Garagen sein und nicht bis zu den Fenstern im Dachgeschoss ragen. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Belange – gesunde Wohnverhältnisse, Wohnfrieden, ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung, Brandschutz – durch die Lärmschutzwand nicht erheblich eingeschränkt werden.

Die Situation auf dem benachbarten Grundstück Meiereifeld 49 gestaltet sich ähnlich: Das zwei- bis dreigeschossige Gebäude steht zwar traufständig zur Grundstücksgrenze mit dem Feuerwehrgrundstück, im Erdgeschoss gibt es auf dieser Gebäudeseite trotzdem nur kleine Fenster. Die Hauptbelichtung und -belüftung erfolgt über Fenster im Obergeschoss bzw. zu den von der Feuerwehr abgewandten Seiten. Auf dem Grundstück selber befindet sich an der nördlichen Grundstücksgrenze mit einem minimalen Abstand zum Wohngebäude von nur etwas mehr als 1 m ein etwa 2,5 m hohes Nebengebäude. Hintergrund für diese bauliche Situation ist vermutlich nicht nur die Bestandssituation mit der Feuerwehr auf dem Nachbargrundstück gewesen, sondern auch die Himmelsrichtung nach Norden. Es werden deshalb weiterhin hinreichende Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungsmöglichkeiten für das freistehende Wohngebäude in die anderen Richtungen bestehen.

Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass trotz des geringen Abstands, den der Bebauungsplan für die Errichtung der Lärmschutzwand ermöglicht, die betroffenen Belange – insbesondere gesunde Wohnverhältnisse, Brandschutz – nicht erheblich beeinträchtigt werden. Bei der Errichtung der Lärmschutzwand werden die brandschutztechnischen Erfordernisse beachtet. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung kann in allen Bereichen sicher-

gestellt werden. Da es sich bei der Lärmschutzwand außerdem nicht um ein bewohntes Gebäude handeln wird, werden auch keine Einblicke in die Wohnungen möglich sein, sodass die Belange Sozialabstand und Wohnfrieden nicht berührt werden.

Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Wohngrundstücke im südlichen Teil des Geltungsbereiches sind bereits alle mit mindestens einem Wohngebäude bebaut. Trotzdem konnten die starke Durchgrünung dieses Bereichs und der teilweise vorhandene Waldsiedlungscharakter in den letzten Jahrzehnten weitgehend bewahrt. Dazu trägt auch die im Bebauungsplan KLM-BP-002-a festgesetzte Mindestgrundstückgröße von 500 m² bei. Diese Festsetzung soll beibehalten werden, um auch künftig eine weitere Verdichtung auszuschließen. Festgesetzt wird eine Größe von mindestens 500 m². Lediglich für Grundstücke mit Doppelhaushälften – diese sind nur in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 zulässig (siehe Abschnitt „Bauweise“) – beträgt die Mindestgrundstücksgröße abweichend davon nur 400 m².

In den allgemeinen Wohngebieten im Geltungsbereich weist lediglich das Flurstück 509 mit 2.350 m² eine Größe auf, die noch eine Teilung in mehrere Baugrundstücke ermöglicht. Dieses Grundstück ist allerdings bereits mit zwei Einzelhäusern und einem Doppelhaus bebaut, sodass auch bei einer Teilung keine zusätzliche Bebauungspotenziale entstünden. Eine weitere Verdichtung durch Grundstücksteilungen ist damit ausgeschlossen.

Durch diese Festsetzung kann im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung langfristig der Waldsiedlungscharakter bewahrt werden und eine Entwicklung gewährleistet werden, die sowohl ortsbild- als auch naturverträglich ist.

Anzahl der Wohnungen

In den straßenabgewandten Teilen des durch Wohnbebauung geprägten südlichen Teils des Geltungsbereichs sind in den vergangenen Jahrzehnten überwiegend Einfamilienhäuser entstanden. Dies wurde vor allem auch durch die Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude begünstigt. Der hohe Nutzungsdruck, der gerade in Gemeinden im unmittelbaren Umfeld von Berlin besteht, erfordert es, diese Festsetzung für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 beizubehalten, um auch künftig die Entstehung von z. B. Apartmenthäusern mit vielen kleinen Wohnungen zu vermeiden. Neben strukturellen Gründen hat die Festsetzung auch den Zweck, den Einwohnerzuwachs zu begrenzen und einer Überlastung der kommunalen Infrastruktur wie den sozialen Einrichtungen (z. B. Kitas, Schulen, Senioreneinrichtungen etc.) vorzubeugen.

Da die Zahl der Wohneinheiten für die Definition des Einzelhauses planungsrechtlich nicht relevant ist, solange das Haus als funktional selbstständiges Haus frei auf einem ungeteilten Grundstück steht, reicht die Festsetzung zur Bauweise (siehe Abschnitt „Bauweise“) allein nicht aus, um diese Entwicklung auszuschließen. Dies kann nur durch die zusätzliche Beschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude erreicht werden. Zulässig sind deshalb im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude. So ist z. B. der Einbau einer Einliegerwohnung noch zulässig.

Es ist zu beachten, dass durch den Begriff Wohngebäude und damit durch diese Festsetzung nicht nur ausschließlich zum Wohnen genutzte Gebäude, sondern auch Gebäude mit weiteren im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen, in denen die Wohnnutzung überwiegt, erfasst werden.

Die Festsetzung zur maximalen Anzahl der Wohnungen ist identisch mit der Festsetzung im Bebauungsplan KLM-BP-002-a „Eigenherdsiedlung Mitte“, der bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes KLM-BP-002-a „Eigenherdsiedlung Mitte“ für diesen Teil des Geltungsbereiches gilt.

Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden als Verkehrsflächen ausschließlich öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Erschließung des B-Plan-Gebietes für den öffentlichen Straßenverkehr soll künftig weiterhin über die bestehenden Straßenzüge Uhlenhorst / Meiereifeld, Jägerstieg und Im Hagen erfolgen. Die im Plangebiet gelegenen Abschnitte der Straßen Uhlenhorst, Meiereifeld und Jägerstieg werden im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straße Im Hagen grenzt südlich an den Geltungsbereich an und ist nicht Teil des Plangebietes. Die Festsetzung weiterer Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Straßen Uhlenhorst und Meiereifeld beträgt etwa 12 m, die festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Straße Jägerstieg knapp 10 m. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist mit keiner erheblichen Veränderung des Verkehrsaufkommens auf den Straßen zu rechnen, da überwiegend Bestandsnutzungen gesichert werden (siehe auch Kapitel IV.5). Die geplante kulturelle und soziale Nutzung des ehemaligen Kirchengebäudes wird nicht mehr Verkehr anziehen als die Kirchennutzung. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind zudem ausreichend bemessen, um gegebenenfalls noch zusätzlichen Verkehr aufnehmen zu können.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg, Pflanzstreifen etc. und die konkrete Ausbildung der Verkehrsfläche sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Der Straßenzug Uhlenhorst / Meiereifeld verfügt über eine asphaltierte Fahrbahn und beidseitige Gehwege. Auf der westlichen Straßenseite gibt es außerdem gegenüber dem Feuerwehrgrundstück 20 Parkplätze in Senkrechtaufstellung, die aktuell die wenigen Stellplätze auf dem Feuerwehrgrundstück ergänzen. Diese sollen nach dem aktuellen Stand der Planung bestehen bleiben. Im Bereich des Bannwaldes und des Feuerwehrgrundstücks verläuft der Bürgersteig nicht auf den Straßenflurstücken, sondern östlich davon. Im Zuge der Neuerrichtung der Feuerwehr ist für den Bereich des Feuerwehrgrundstücks eine Verlegung des Gehwegs in die öffentliche Straßenverkehrsfläche geplant. Die Straße Jägerstieg hat eine asphaltierte Fahrbahn und beidseitig Gehwege. Veränderungen der Straßeneinteilung sind aktuell nicht vorgesehen.

Flächen für Stellplätze

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen; im Unterschied dazu werden Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen als Parkplätze bezeichnet. Fahrradabstellanlagen sind planungsrechtlich keine Stellplätze, sondern Nebenanlagen.

Jeder Bauherr ist verpflichtet, für den durch die Nutzung eines Grundstücks verursachten Bedarf eine bestimmte Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung zu stellen. Die erforderliche Anzahl ergibt sich in Kleinmachnow aus der kommunalen Stellplatzsatzung (siehe auch Abschnitte „Stellplatzsatzung“ in Kapitel I.2.5 sowie „Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung“ in Kapitel II.6.5).

Die notwendigen Stellplätze weist der Bauherr in der Regel auf seinem Baugrundstück nach. Dabei ist es meistens nicht erforderlich, im Bebauungsplan explizit Flächen für Stellplätze festzusetzen. In besonderen Fällen, z. B. bei einer großen Anzahl an erforderlichen Stellplätzen, aus Gründen des Immissionsschutzes oder des Landschaftsschutzes etc., kann es jedoch aus städtebaulichen Gründen geboten sein, Flächen für den ruhenden Verkehr festzusetzen, um die angestrebten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Der im Geltungsbereich gelegene Standort für die Feuerwehr Kleinmachnow zieht einen erhöhten Stellplatzbedarf nach sich. Gemäß Festsetzung zu den notwendigen Stellplätzen ergibt sich eine Zahl von 20 Stellplätzen (siehe Abschnitt „Notwendige Stellplätze“ in Kapitel II.6.3). Diese muss so untergebracht werden, dass ein reibungsloser Ablauf von Feuerwehreinsätzen möglich ist, keine Gefährdung von Einsatzkräften erfolgt und gleichzeitig Immissionsschutzkonflikte minimiert bzw. bewältigt werden können. Eine Anordnung der Stellplätze an der Straße Uhlenhorst wurde geprüft, musste aber verworfen werden, da sie nicht den Auflagen der Unfallkasse entsprechen würde: Das Feuerwehrgebäude muss von den Stellplätzen aus ohne zusätzliches Queren von Zufahrten erreicht werden können, damit die Einsatzkräfte nicht gefährdet werden. Bei der geplanten Anordnung des Gebäudes, kommt die Anlage von Stellplätzen deshalb nur unmittelbar nördlich oder südlich des Gebäudes in Frage. Die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge soll aus Lärmschutzgründen im Norden des Grundstücks erfolgen, da dort zunächst der Bannwald anschließt und keine Wohngrundstücke direkt angrenzen. Die Stellplätze können deshalb im Endeffekt nur südlich des Feuerwehrgebäudes angeordnet werden. Die erforderliche Fläche wird als Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Die Festsetzung der Fläche für Stellplätze erfolgt in Überlagerung der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“. Durch die genaue Verortung der Fläche kann die Lärmschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze in Höhe der östlichen Grenze der Fläche für Stellplätze enden.

Auf dem Grundstück der ehemaligen Kirche existieren derzeit noch gar keine Stellplätze. Auch auf dieser Fläche müssen für die künftige Nutzung für kulturelle und / oder soziale Zwecke Stellplätze hergestellt werden (siehe Abschnitt „Notwendige Stellplätze“ in Kapitel II.6.3). Es sind zwar nur wenige Stellplätze notwendig, aus Gründen des Denkmalschutzes (Umgebungsschutz des Baudenkmals) und zum Schutz des prägenden Baumbestandes ist es trotzdem erforderlich, die Lage der Stellplätze zu regeln. Eine verträgliche Unterbringung der Stellplätze ist nur im Grundstücksbereich untermittelbar am Jägerstieg möglich, wie es auch die Freianlagenplanung für den Umbau des Kirchengebäudes vorsieht (siehe auch Abschnitt „Umbau des ehemaligen Kirchengebäudes“ in Kapitel II.3). Es muss dann lediglich ein Baum gefällt werden. So können die Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden. Außerdem ist der

Erschließungsaufwand gering. Durch den weiteren vorhandenen Baumbestand werden die Stellplätze eingegrünt, sodass auch die Auswirkungen auf das Baudenkmal minimiert werden können. Die vorgesehenen Stellplatzflächen werden als Flächen für Stellplätze in Überlagerung der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ existiert bereits straßenseitig eine Stellplatzanlage mit 7 Stellplätzen. Eine ortsverträgliche Unterbringung weiterer Stellplätze ist auf dem durch wertvollen Waldbaumbestand geprägten Grundstück nicht möglich. Die vorhandene Stellplatzanlage wird deshalb als Fläche für Stellplätze, ebenfalls in Überlagerung der Gemeinbedarfsfläche, festgesetzt.

Für alle drei Gemeinbedarfsflächen gilt, dass Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig sind. Es dürfen ausschließlich Stellplätze errichtet werden; Garagen sind unzulässig. Die Flächen sind insgesamt ausreichend bemessen, um jeweils die maximale Zahl notwendiger Stellplätze aufnehmen zu können.

Maßnahmen zum Immissionsschutz

Gemäß gesetzlichem Auftrag muss die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne, also auch eines Bebauungsplanes, insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Sie muss deshalb beispielsweise eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung sicherstellen. In gleichem Maße sind aber auch Beeinträchtigungen der Lebensqualität der Bewohner durch Immissionen, z. B. durch Lärm- und Geruchseinwirkungen oder durch Belastungen der Luft, zu minimieren (siehe auch Abschnitt „Immissionsschutz“ in Kapitel I.2.5).

Zur Beurteilung der immissionsrelevanten Auswirkungen des geplanten Neubaus der Feuerwache Kleinmachnow wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Schallimmissionsprognose³³ für den geplanten Neubau der Feuerwache Kleinmachnow erstellt (siehe Anlage). Diese sollte Aufschluss über das Ausmaß der durch die Feuerwehr verursachten Lärmimmissionen an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen und die daraus gegebenenfalls resultierenden erforderlichen Schallschutzmaßnahmen geben.

Als Hauptlärmquellen aus der Nutzung der Feuerwache berücksichtigt das Gutachten die Fahrbewegungen der Einsatzfahrzeuge im Einsatzbetrieb und im Normalbetrieb, die Stellplätze mit ihren Zufahrten, die Übungen der Feuerwehr, die Kommunikationsgeräusche im Freien, die technischen Geräte in Außenaufstellung (z. B. Wärmepumpen), die Reinigung der Fahrzeuge, die Emissionen der mobilen Tankstelle sowie die Müllentsorgung und zugehörige Zufahrten. Dabei ist von Einsätzen sowohl tagsüber als auch nachts zu ausgehen. Da nach Angaben der Feuerwehr im Jahr etwa 550 Einsätze zu erwarten sind, wird von einem Einsatz am Tag und einem Einsatz in der Nacht ausgegangen. Alle übrigen Tätigkeiten einschließlich Ausrücken zu auswärtigen Übungen, zum Tanken, zu Reparaturen etc. finden dagegen nur tagsüber statt.³⁴

³³ Schallimmissionsprognose Neubau Feuerwache Kleinmachnow, Index A. Erstellt durch die Graner Ingenieure GmbH, Leipzig, 13.11.2024

³⁴ vgl. ebenda, S. 9

Als maßgebliche Immissionsorte, das heißt schutzwürdige Orte in der Umgebung, wurden die nächstgelegene Wohnbebauung südwestlich (Meiereifeld 48), südlich (Meiereifeld 47 und 49 sowie Im Hagen 53 d, 51 d, 49 c und 47 B), nordwestlich (Uhlenhorst 27) und nördlich (Uhlenhorst 30 sowie Ernst-Thälmann-Straße 86 D und 86 C) und die östlich gelegene Kindertagesstätte betrachtet. Dabei weist die Wohnbebauung Meiereifeld 48 entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes KLM-BP-039 „Bereich an der Schneise“ den Schutzanspruch eines Reinen Wohngebietes (WR), alle übrigen Wohngebäude den eines Allgemeinen Wohngebietes auf.³⁵

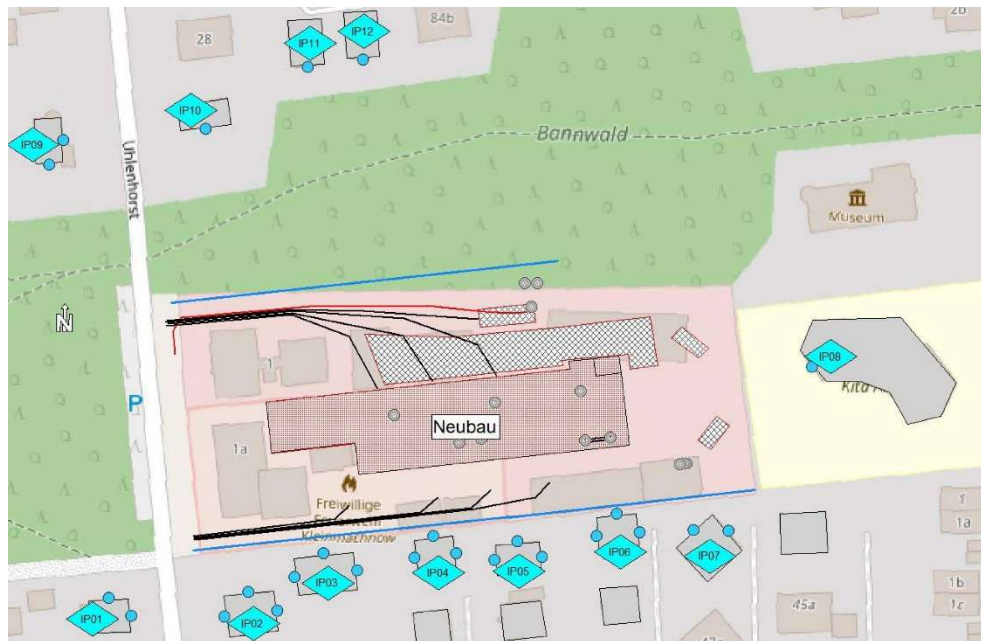


Abb. 19: Immissionspunkte (IP) an der umliegenden Bebauung³⁶

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber an allen Immissionsorten eingehalten werden. Die Werte werden an allen Immissionspunkten um mindestens 4,3 dB(A) unterschritten.

In der Nacht werden dagegen sowohl der Beurteilungspegel als auch der Spitzenpegel der TA Lärm an mehreren Immissionspunkten überschritten. Ursache sind nächtliche Einsatzfahrten der Feuerwehr. Zu Überschreitungen der Beurteilungspegel kommt es an den südlich und südwestlich gelegenen Immissionspunkten IP01 bis IP05 und am nördlich gelegenen Immissionspunkt IP10. Ursache für die Überschreitungen südlich ist der Parkverkehr der Einsatzkräfte, Ursache für die Überschreitungen südwestlich und nördlich der Fahrverkehr der Einsatzfahrzeuge. Die Überschreitungen betragen zwischen maximal 1,8 dB(A) am Immissionspunkt IP02 und maximal 6,4 dB(A) am Immissionspunkt IP04.³⁷ Die Maximalpegel liegen aber an allen Punkten erheblich unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nach gängiger Rechtsprechung³⁸.

³⁵ vgl. ebenda, S. 23 f.

³⁶ aus: ebenda, S. 23

³⁷ vgl. ebenda, S. 25 ff.

³⁸ Nach Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts ist bei Pegeln größer 60 dB(A) in der Nacht von einer Gesundheitsgefährdung auszugehen.

Zusätzlich werden die zulässigen Spitzenpegel an den südlich gelegenen Immissionspunkten IP 03 bis IP 06 überschritten. Ursache dafür ist Türenschiagen. Die Überschreitungen betragen zwischen 0,3 dB(A) am Immissionspunkt IP06 und 3,6 dB(A) am Immissionspunkt IP04.³⁹

Es handelt sich bei den auftretenden Belastungen nicht um Dauerbelastungen, da sie lediglich kurzzeitig bei nächtlichen Einsätzen auftreten. Da aber durchschnittlich von einem Einsatz pro Nacht auszugehen ist und die Überschreitungen der Beurteilungs- bzw. Spitzenpegel an einigen Punkten nicht nur geringfügig sind, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen, um die Beeinträchtigungen der Lebensqualität der Anwohner durch Schallimmissionen zu minimieren. Eine Verlagerung der Feuerwehr an einen anderen Standort zur Vermeidung von Lärmbelastungen der Anwohner ist dagegen im Ergebnis der durchgeführten Standortanalyse nicht sinnvoll (siehe Kapitel II.4).

Es wurden zunächst Maßnahmen auf dem Grundstück der Feuerwehr zur Minderung der Lärmemissionen geprüft: Da insbesondere die Lage der Stellplätze, die bei einem Einsatz von den Einsatzkräften angefahren werden, für die Überschreitungen sowohl der Beurteilungspegel als auch der Spitzenpegel an der südlich gelegenen Bebauung verantwortlich ist, wurde sowohl eine Verlegung der Stellplätze in Richtung Straße als auch eine carportartige rückwärtige Einfassung und Überdachung der Stellplätze erwogen. Im Ergebnis ist eine Verlegung der Stellplätze in Richtung Straße aus Gründen des Unfallschutzes nicht möglich. Die Einsatzkräfte müssten dann von den Stellplätzen aus die Zufahrt kreuzen, um zum Gebäude und zur Fahrzeughalle zu gelangen. Diese wird von der Unfallkasse nicht akzeptiert. Dieselbe Folge hätte auch ein Tausch von Stellplätzen und Zufahrt. Eine Einfassung und Überdachung der Stellplätze wurde mit unterschiedlichen Höhen berechnet, jedoch mit dem Ergebnis, dass diese keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Emissionswerte hätte.⁴⁰

Es wurde deshalb die Errichtung von Lärmschutzwänden verschiedener Höhen geprüft: Im Ergebnis bieten Lärmschutzwände mit einer Höhe von 6,50 m an der südlichen Grundstücksgrenze und einer Höhe von 2,0 m an der nördlichen Grundstücksgrenze den besten Lärmschutz. Es kommt dann zu keiner Überschreitung der Beurteilungspegel und Spitzenpegel mehr.⁴¹ Eine derartig hohe Wand kommt aber aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage: Die Wand würde überwiegend über die Traufhöhen der benachbarten Wohngebäude hinausragen und hätte aufgrund ihrer Nähe zur Wohnbebauung eine beengende und erdrückende Wirkung für die Nachbargrundstücke. Dies ist nicht zumutbar.

Niedrigere Lärmschutzwände an der südlichen Grundstücksgrenze können eine Überschreitung der Beurteilungspegel und Spitzenpegel zwar nicht völlig verhindern, führen aber zu einer deutlichen Lärminderung. Als bester Kompromiss zwischen umsetzbaren Lärmschutzmaßnahmen und Überschreitungen der Immissionsrichtwerte erwies sich dabei eine 3,50 m hohe Wand, die sich von der Straße aus bis zum östlichen Ende der südlich des Feuerwehrgebäudes geplanten Stellplätze (Flächen für Stellplätze) erstreckt. Es profitieren vor allem die unteren Geschosse: Am Immissionspunkt IP02, in 2,50 m Höhe an den Immissionspunkten IP03 und IP04 sowie in 2,50 m und 5,00 m Höhe am Immissionspunkt IP05 können dann die nächtlichen Beurteilungspegel eingehalten werden. Aber auch in den größeren Höhen führt die Lärmschutzwand zu einer Reduzierung der Beurteilungspegel.⁴² Es wird daher eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,50 m an der südlichen Grundstücksgrenze, südlich der

³⁹ vgl. Schallimmissionsprognose Neubau Feuerwache Kleinmachnow, S. 26 ff.

⁴⁰ vgl. ebenda, S.

⁴¹ vgl. ebenda, S. 31 f.

⁴² vgl. ebenda, S. 31 f.

Fläche für Stellplätze festgesetzt. Dabei muss die Lärmschutzwand ein Schalldämmmaß von mindestens 15 dB aufweisen.

Bei der Umsetzung der Maßnahme ist darauf zu achten, dass der Baumbestand auf den südlich angrenzenden Grundstücken möglichst wenig geschädigt wird.

An der nördlichen Grundstücksgrenze muss dagegen nicht zwingend eine Lärmschutzwand errichtet werden. Die geringen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in Höhe von 0,3 dB(A) in einer Höhe von 5,00 m und 1,1 dB(A) in einer Höhe von 7,50 m am dort gelegenen Immissionspunkt IP10 rechtfertigt dies nicht. Eine Lärmschutzwand ist allerdings auch in diesem Bereich zulässig. Falls eine Lärmschutzwand errichtet wird, muss auch diese ein Schalldämmmaß von mindestens 15 dB aufweisen.

Flächen für Versorgungsanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf den Flurstücken 517/3 und 1189 in unmittelbarer Nachbarschaft der Kindertagesstätte eine Transformatorenstation der E.DIS Netz GmbH. Die Anlage soll dauerhaft an ihrem aktuellen Standort gesichert werden. Sie wird deshalb im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Transformatorenstation“ festgesetzt.

Die Festsetzung von weiteren Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Abfallentsorgung ist im Bebauungsplan nicht erforderlich. Eventuell erforderliche Standorte, beispielsweise für das Aufstellung von Wertstoffbehältern, können problemlos innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden.

Flächen für Wald

Innerhalb des Plangebietes befinden sich, wie in Kapitel I.2.5 (Abschnitt „Wald“) dargestellt, umfangreiche Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Die Flächen erstrecken sich auf den nördlichen Teil des Geltungsbereichs. Es handelt sich um Teile des Bannwaldes, der sich als grünes Band quer durch die Gemeinde Kleinmachnow zieht.

Die Waldflächen werden überwiegend im Bebauungsplan gesichert und dementsprechend als Flächen für Wald (Bestandsfläche) festgesetzt. Ausnahmen bilden kleine Teilflächen im Grenzbereich zu den ehemals durch den Bauhof genutzten Flächen. Die Inanspruchnahme dieser Waldflächen ist erforderlich, um ausreichende Flächen für die Feuerwehr, vor allem für die Ausfahrten der Einsatzfahrzeuge aus der Fahrzeughalle zu sichern (siehe Kapitel II.5). Die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart ist genehmigungspflichtig und muss ausgeglichen werden (siehe Abschnitt „Ersatzmaßnahmen Wald“ in Kapitel II.6.4).

Gleichzeitig sollen zwei insgesamt etwa 400 m² große Flächen, die ehemals durch den Bauhof genutzt wurden, künftig dem Bannwald zugeschlagen werden. Eine entsprechende Anpassung der Flurstücke ist bereits erfolgt. Die Flächen soll entsiegelt und der natürlichen Sukzession überlassen werden, so dass sie sich langfristig zu Wald entwickeln (siehe Kapitel II.5). Die Flächen werden deshalb im Bebauungsplan ebenfalls als Flächen für Wald (Sukzessionsflächen) festgesetzt.

II.6.3 Örtliche Bauvorschriften

Damit Neubebauung das Ortsbild nicht beeinträchtigt, werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) auch gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese beschränken sich auf die wesentlichen, vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbaren Gestaltungsmerkmale, und zwar auf die Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen und die Kubatur des Baukörpers. Durch die Festsetzungen soll eine ortstypische Entwicklung des Gebiets sichergestellt werden.

Darüber hinaus wird durch eine örtliche Bauvorschrift die Zahl der notwendigen Stellplätze für die Gemeinbedarfsflächen abweichend von den Richtzahlen der Stellplatzsatzung festgesetzt.

Gebäude-, First- und Traufhöhen

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch eine unkontrollierte Höhenentwicklung auszuschließen, wird zusätzlich die dritte Dimension der baulichen Anlagen begrenzt.

Neue Gebäude sollen die Ortsbildprägende Bestandsbebauung grundsätzlich nicht überragen und dominieren, sondern sich in die vorhandenen Baustrukturen einfügen. Für die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ wird deshalb eine maximale Oberkante der baulichen Anlagen (OK), für die Allgemeinen Wohngebiete werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Die maximale Oberkante der baulichen Anlagen (OK) wird für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ auf 9,0 m begrenzt. Dies entspricht in etwa den Firsthöhen der südlich angrenzenden Wohngebäude. Durch die Festsetzung kann sichergestellt werden, dass das Feuerwehrgebäude die Wohnbebauung nicht überragen wird.

Lediglich der Feuerwehrturm darf eine größere Höhe aufweisen. Dieser auf der Nordseite des Gebäudes geplante Übungsturm soll eine Höhe von etwa 17 m aufweisen. Er dient beispielsweise für Leiter- und Abseilübungen. Es wird deshalb festgesetzt, dass die zulässige Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) bis zu einer Höhe von 17,0 m durch einen Übungsturm mit einer Grundfläche von maximal 10 m x 10 m überschritten werden darf. Um Beeinträchtigungen für die südlich vorhandene Wohnbebauung weitestgehend ausschließen, ist die Bedingung, dass dieser Turm einen möglichst großen Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze aufweist. Dieser muss mindestens 25 m betragen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete werden die maximalen Trauf- und Firsthöhen unverändert aus dem Bebauungsplan KLM-BP-002-a übernommen. Die Grundstückseigentümer sollen im Hinblick auf die zulässigen Dimensionen der Bebauung nicht schlechter oder bessergestellt werden als vorher. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen stellen außerdem sicher, dass sich Neubebauung in die Umgebung einfügt. Entsprechend der Staffelung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von der niedrigsten Geschossigkeit für die Hinterlandbebauung im WA 2 bis zur höchsten an der Hauptstraße Meiereifeld (siehe Abschnitt „Maß der baulichen Nutzung“ in Kapitel II.6.2) betragen die zulässigen Traufhöhen (Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Oberkante der Dachhaut) im WA 2 4,0 m im WA 3 6,0 m und im WA 1 7,0 m. Die maximal zulässigen Firsthöhen (höchster Punkt der Dachhaut) werden mit 10,0 m im WA 2, 11,0 m im WA 3 und 12,0 m im WA 1 festgesetzt.

Technische Aufbauten auf den Dächern dürfen die First- bzw. Gebäudehöhen um maximal 2 Meter überschreiten. Dieses Maß ermöglicht die Errichtung von normalen Hausantennen. Dagegen ist die Errichtung z. B. von größeren Sendemasten auf den Dächern wegen ihrer Fernwirkung und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgeschlossen.

Damit es im späteren Baugenehmigungsverfahren nicht zu Unklarheiten kommt, von welcher Geländehöhe bei der Ermittlung der Gebäudehöhen sowie der Trauf- und Firsthöhen auszugehen ist, wird die Geländehöhe im Bebauungsplan durch Höhenbezugspunkte festgesetzt. Es befindet sich ein Höhenbezugspunkt auf jedem bebaubaren Grundstück, für das Festsetzungen zu den Trauf-, First- oder Gebäudehöhen getroffen werden. Kommt es zu einer Teilung des Baugrundstücks, so ist der Höhenbezugspunkt des ungeteilten Grundstücks weiterhin zugrunde zu legen.

Notwendige Stellplätze

Für die Gemeinde Kleinmachnow, also auch im B-Plan-Gebiet, gilt die „Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)“. § 1 Abs. 1 dieser Stellplatzsatzung eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, in einem Bebauungsplan von der Satzung abweichende Regelungen zur Anzahl der herzustellenden Stellplätze zu treffen, um beispielsweise örtliche Besonderheiten berücksichtigen zu können (siehe auch Abschnitt „Stellplatzsatzung“ in Kapitel I.2.5). Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Bebauungsplan für die Gemeinbedarfsflächen Gebrauch gemacht.

Die Ermittlung der notwendigen und damit im Rahmen eines Bauantragsverfahrens nachzuweisenden Stellplatzzahl für diese Flächen orientiert sich einerseits an der beabsichtigten Nutzung. Sie hat andererseits besonders auf die vorhandenen Qualitäten des jeweiligen Grundstücks, wie die städtebaulichen Qualitäten des Baudenkmals „Gemeindehaus der evangelischen Auferstehungsgemeinde“ und den prägenden Baumbestand, und auf Fragen des Immissionsschutzes Rücksicht zu nehmen.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird deshalb abweichend von den Richtzahlen der Stellplatzsatzung folgendermaßen festgesetzt:

Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ muss zwingend eine Anzahl von 20 notwendigen Stellplätzen hergestellt werden. Zielstellung muss es sein, dass alle Einsatzkräfte ohne zu suchen, einen Stellplatz anfahren können, damit ein reibungsloser Ablauf des Einsatzes gewährleistet werden kann. Gemäß der Einsatzliste vom Jahr 2022 ist im Schnitt von einer Beteiligung von 13 Einsatzkräften auszugehen.⁴³ Allerdings kann die Zahl der Einsatzkräfte mit steigender Einwohnerzahl und erhöhten Anforderungen in Zukunft auch etwas höher liegen. Außerdem sind die permanent in der Feuerwehr tätigen Kräfte (Verwaltung etc.) zu berücksichtigen.

Gleichzeitig kann davon ausgegangen werden, dass wegen der zentralen Lage der Feuerwehr ein Teil der Einsatzkräfte mit dem Fahrrad kommt, da die Mehrzahl innerhalb eines Radius von 2 km Entfernung lebt (vgl. Abbildung 13). Außerdem stehen an der Straße Uhlenhorst gegenüber der Feuerwehr noch öffentliche Stellplätze zur Verfügung, die im Bedarfsfall mitge-

⁴³ vgl. Schallimmissionsprognose, Index A, S. 13

nutzt werden können. Insgesamt sollen nicht mehr als 20 Stellplätze zur Verfügung stehen, um die Auswirkungen durch Parkverkehr für die Anwohner zu minimieren: Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose ist ein wesentlicher Teil der nächtlichen Lärmbelastungen für die südlich gelegenen Wohngrundstücke bei einem Einsatz auf den Parkverkehr zurückzuführen; gleiches gilt für die Lärmspitzen, die vor allem durch Türeenschlagen verursacht werden. Die Schallimmissionsprognose berücksichtigt eine Zahl von 20 Stellplätzen. Diese Zahl wird deshalb als notwendige Stellplatzzahl festgesetzt.

Für Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird eine Anzahl von 4 notwendigen Stellplätzen festgesetzt. Zielstellung ist es, das denkmalgeschützte, zurzeit leerstehende ehemalige Kirchengebäude möglichst bald wieder einer Nutzung zuzuführen, da die Nutzung des ortsbildprägenden Gebäudes die beste Gewähr für seinen dauerhaften Erhalt ist. Durch die festgesetzte kulturelle und / oder soziale Nutzung soll das Gebäude außerdem der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Dies wird einen Stellplatzbedarf nach sich ziehen. Zurzeit sind auf dem Grundstück keine Stellplätze vorhanden. Gleichzeitig sind aber der Umgebungsschutz des Baudenkmals und der vorhandene ortsbildprägende Waldbaumbestand, der im Bebauungsplan zusätzlich mit einer Erhaltungsbindung gesichert wird, zu berücksichtigen. Stellplätze können deshalb nur auf dem straßenseitigen Teil des Grundstücks untergebracht werden. Es ist außerdem eine Zielstellung, vor allem bei öffentlichen Nutzungen das Umsteigen der Besucher auf umweltfreundliche Verkehrsmittel (Fahrrad, ÖPNV) – auch aus Klimaschutzgründen – zu fördern. Dazu kann wesentlich auch eine Begrenzung des Stellplatzangebotes beitragen, da ein großes Angebot an Stellplätzen häufig zur Pkw-Nutzung verleitet. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von nur 150 m. Festgesetzt wird eine Zahl von 4 notwendigen Stellplätzen. Zusätzlich sind gemäß aktuellem Stand der Objektplanung zwei Stellplätze mit Ladeinfrastruktur vorgesehen (vgl. Abbildung 17).

Auf dem Grundstück der Kindertagesstätte sind derzeit straßenseitig 7 Stellplätze vorhanden. Mehr Stellplätze können auf diesem Grundstück aufgrund des prägenden Baumbestandes nicht errichtet werden. Die Stellplatzzahl hat sich außerdem in der Praxis bewährt. Sie soll deshalb unabhängig von der Anzahl der Gruppenräume weder erhöht noch reduziert werden. Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird deshalb mit 7 festgesetzt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete bleiben die Stellplatzrichtwerte der rechtskräftigen Stellplatzsatzung weiterhin gültig.

II.6.4 Maßnahmen zur Grünordnung und zum Umweltschutz

Zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen zur Grünordnung in den Bebauungsplan übernommen.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wie bereits dargestellt, sind Teile des Plangebietes maßgeblich durch den Waldbaumbestand auf vielen Grundstücken geprägt. Von dem im Geltungsbereich vorhandenen umfangreichen Baumbestand außerhalb des Waldes ist ein Teil als besonders markant hervorzuheben.

Dazu gehört zunächst der dichte, fast waldartige Baumbestand auf dem Grundstück der Kindertagesstätte an der südlichen Grundstücksgrenze. Es handelt sich um Ahornbäume, Kiefern, Eichen und Birken, ergänzt durch einige Eschen, Birken und Pappeln. Der Baumbestand ist insgesamt ortsbildprägend und übernimmt eine wichtige raumbildende und abschirmende Funktion. Aufgrund dieser Bedeutung wird im Bebauungsplan eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf der Fläche sind alle heimischen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche, und alle heimischen Sträucher zu erhalten. Abgehende Bäume und Sträucher sind wieder zu ersetzen, um die markante Begrünung dauerhaft zu sichern. Dabei richtet sich der Umfang der Ersatzpflanzungen nach § 8 der kommunale Gehölzschutzsatzung.

Darüber hinaus gibt es einige besonders markante Einzelbäume, die wesentlich das Ortsbild prägen. Diese Bäume sind über den gesamten Geltungsbereich verteilt: Auf dem Grundstück der ehemaligen Kirche gibt es mehrere Gruppen mit prägenden Kiefern, auf dem Grundstück der Kindertagesstätte vier große Eichen und im äußersten Südwesten eine Linde mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm, auf dem Gelände des ehemaligen Bauhof zwei markante Bäume an der Straße (Eiche und Linde) und drei alte Eichen mit Stammumfängen zwischen 1,80 bis 2,85 m im nördlichen Teil des Grundstücks. Innerhalb des Wohngebietes im Süden des Plangebietes sind es mehrere Gruppen aus Kiefern und Fichten, die in diesem Bereich wesentlich zum Waldsiedlungscharakter beitragen. Hinzu kommen zwei markante Bäume im Vorgartenbereich an der Straße Meiereifeld und eine Eiche auf dem Flurstück 1064. Aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild sind diese Bäume überwiegend zwingend zu erhalten und werden als Bäume mit Erhaltungsbindung festgesetzt.

Eine Ausnahmen bilden nur die drei Eichen, die sich in etwa mittig auf dem Gelände des ehemaligen Bauhofs befinden. Diese Bäume können nicht erhalten werden, wenn die Feuerwehr entsprechend den aktuellen Anforderungen ausgebaut wird, da sie sich im Bereich der geplanten Ausfahrt und Schleppkurven der Einsatzfahrzeuge befinden. Hier wurde dem Erfordernis einer funktionstüchtigen Feuerwehr in der Abwägung ein größeres Gewicht beigemessen als dem Erhalt der Bäume.

Für die Bäume mit Erhaltungsbindung wird zur langfristigen Sicherung der markanten ortsbildprägenden Situationen zusätzlich festgesetzt, dass bei einem Abgang von einem dieser Bäume an gleicher Stelle Ersatz nach der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow zu pflanzen ist.

Die Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dienen auch dem Artenschutz, da für die im Gebiet nachgewiesenen Baum- und Buschbrüter Ansiedlungsmöglichkeiten erhalten werden. Darüber hinaus wirkt sich der Erhalt positiv auf das Mikroklima aus, da die Flächen beschattet werden und sich dadurch weniger schnell aufheizen.

Wasser- und Bodenschutz

Der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes soll dauerhaft auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, damit eine Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet bleibt und letztlich ein positiver Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet wird. Darüber hinaus soll der dauerhafte Verlust von Boden minimiert werden. Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wird deshalb auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB textlich fest-

gesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten und auf den Flächen für den Gemeinbedarfs mit den Zweckbestimmungen „Kindertagesstätte“ und „Kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ alle Wege, Zufahrten und Stellplätze nur teilversiegelt werden dürfen.

Es sind wasser- und luftdurchlässige Materialien zu verwenden. Nicht gestattet sind alle Materialien, die zu einer Vollversiegelung führen, wie Betonflächen, Asphaltdeckschichten, Pflaster in Mörtel etc. sowie kunststoffgebundene Deck- und Zwischenschichten. Möglich sind wassergebundene Decken, Pflastersteine in Sand oder Splitt verlegt mit einer Fugenbreite von mindestens 1 cm, sickerfähiges Ökopflaster, Schotterrasen, Grünwaben, Rasengittersteine und Ähnliches. Die Tragschicht ist aus einem Schotter-Splitt-Sand-Gemisch oder aus Recyclingmaterial anzulegen. Falls erforderlich kann darunter eine Frostschutzschicht aus einem groben Kies-Sand-Gemisch (ohne 0-Anteil) eingebracht werden.

Die Festsetzung dient zugleich dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel, da die Aufheizung von Flächen bei einer Teilversiegelung geringer ist als bei einer Vollversiegelung.

Für die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ wird auf eine Festsetzung zur Teilversiegelung der Flächen verzichtet, da diese aufgrund der erforderlichen Tragfähigkeit und der permanenten Belastung der Flächen durch schwere Fahrzeuge nicht realistisch ist.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei einer Neuerrichtung bzw. Erweiterung der Feuerwehr entsprechend aktuellen Anforderungen kann nur ein Teil des aktuell auf dem Grundstück befindliche Baumbestand erhalten werden (siehe auch Abschnitt „Biotope“ in Kapitel III.2.2.6). Dies resultiert im Wesentlichen daraus, dass für die Ausfahrten der Feuerwehrfahrzeuge die erforderlichen Schleppkurven von Bäumen freigehalten werden müssen. Die Baumfällungen müssen durch Ersatzpflanzungen entsprechend der kommunalen Gehölzschutzsatzung ausgeglichen werden (siehe auch Abschnitt „Gehölzschutzsatzung“ in Kapitel II.6.5).

Ein Teil dieser Ersatzpflanzungen soll auf dem Grundstück erfolgen. Der Bebauungsplan setzt dazu fest, dass auf der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ mindestens 15 mittelgroß-kronige Bäume zu pflanzen sind. Diese müssen standortgerecht sein, das heißt an diesem Standort mit den dortigen Bodenverhältnissen, dem Klima, den Nährstoffverhältnissen und den weiteren naturräumlichen Bedingungen gut zurechtkommen. Um dies sicherzustellen, enthält der Bebauungsplan eine Pflanzliste mit den zu verwendenden Bäumen. Diese umfasst standortgerechte, aber nicht nur heimische Bäume. Hintergrund ist, dass mit der hohen Versiegelung des Feuerwehrgrundstücks, die aus den Erfordernissen der Nutzung resultiert, im Sommer eine starke Aufheizung der Flächen einhergehen wird. Es kann deshalb sinnvoll sein, klimaresistente Arten, so genannte Zukunftsbäume, zu pflanzen.

Alle Bäume, die neu gepflanzt werden, müssen einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm aufweisen. Die Bäume wären sonst zunächst kaum wahrnehmbar und hätten deshalb lange Zeit nicht die angestrebten Wirkungen für das Ortsbild. Es sollen außerdem Bäume verwendet werden, die schon im Naturhaushalt wirksam sind. Gleichzeitig dürfen die Bäume nicht zu groß sein, um ein gutes Anwuchsergebnis zu erzielen. Außerdem sollen grundsätzlich Hochstämme gepflanzt werden, weil Hochstämme das gewünschte Wuchsbild mit gera-

dem Stamm, einer ausreichenden Bewurzelung und einem gleichmäßigen, natürlichen Kronenaufbau bieten. Damit bereichern Hochstämme in besonderem Maße das Ortsbild.

Unter den Bäumen muss im Kronenbereich eine mindestens 9 m² große offene Vegetationsfläche angelegt und mit standortgerechten Pflanzen bepflanzt werden. Dies sichert den Bäumen einen angemessenen Wurzelraum und Flächen für die Niederschlagswasserversickerung. Dadurch kann ein gutes Anwuchsergebnis gewährleistet werden. Da ein vollständiger Ausgleich der Baumfällungen durch diese Maßnahme nicht möglich ist müssen zusätzlich externe Maßnahmen vorgesehen werden.

Von den 15 Bäumen müssen 7 Bäume auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gepflanzt werden. Diese derzeit noch versiegelte Fläche, die sich im Osten über die gesamte Tiefe des Grundstücks erstreckt, soll entsiegelt und zu einer extensiven Wiesenfläche als Blühwiese mit mindestens 70 % standortgerechten, gebietsheimischen Blütenpflanzen entwickelt werden. Als Saatgut muss eine zertifizierte Regelsaatgutmischung regionaler Herkunft verwendet werden, die den Vorgaben des § 40 BNatSchG entspricht. Blumenwiesen bereichern in besonderem Maße das Ortsbild und bilden einen wertvollen Lebensraum für Flora und Fauna. Dazu gehören im Bereich der Fauna neben Vögeln vor allem auch Schmetterlinge und andere Insekten sowie Kleinstsäuger. Die Festsetzung zur Neupflanzung von Bäumen kommt ebenfalls unter anderem dem Artenschutz zugute, da für die im Gebiet nachgewiesenen Baumbrüter neue Ansiedlungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die Anpflanzungen dienen außerdem der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse. Durch die Pflanzfläche kann außerdem eine zusätzliche Pufferzone zwischen der Feuerwehr und den angrenzenden Grundstücken der Kindertagesstätte und der denkmalgeschützten ehemaligen Gemeindekirche, dem künftigen Museum, hergestellt werden.

Schließlich wird als weitere Maßnahme für die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ festgesetzt, dass die Dachflächen der Gebäude der Hauptnutzung als Retentionsdach auszubilden und mindestens zu 70 % extensiv zu begrünen sind. Falls gewünscht, können Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) in die Dachbegrünung integriert werden.

Dachbegrünungen leisten insbesondere einen Beitrag zur dezentralen Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers. Dies gilt vor allem für Retentionsdächer, deren Wasserrückhaltekapazitäten in Abhängigkeit von der Substratzusammensetzung bei 50-99 % liegen. Angesichts der relativ hohen Versiegelungsmöglichkeit auf der Gemeinbedarfsfläche ist dies von besonderer Bedeutung für den Wasserhaushalt, da auf diese Weise Regenwasser im Gebiet gehalten, verdunstet und verzögert abgeleitet werden kann.

Durch die Wasserverdunstung und die geringere Aufheizung von begrünten Dachflächen im Unterschied zu Bitumen- oder Kiesdächern wirkt sich die Dachbegrünung stabilisierend auf das Kleinklima aus. Durch Feinstaubbindung, Kohlenstoffspeicherung und Sauerstoffproduktion reduzieren begrünte Dächer die Luftbelastung; durch Schallabsorption und -diffusion kann zudem der Umgebungslärm gemindert werden.

Begrünte Dachflächen bieten schließlich einen wichtigen (Ersatz)-Lebensraum für Flora und Fauna, insbesondere Vögel und Insekten, und schaffen ein zusätzliches Nahrungsangebot. So kann auch eine wichtige Funktion als Trittsteinbiotop zur Biotopvernetzung übernommen werden. Die festgesetzte Dachbegrünung kann damit einen wichtigen Beitrag zum Natur- und Klimaschutz leisten.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird unverändert die Festsetzung zur Mindestbepflanzung aus dem Bebauungsplan KLM-BP-002-a übernommen. Der Charakter dieses Plangebietsteils im Süden des Geltungsbereichs ist zwar in weiten Teilen durch Baumbestand geprägt, dennoch gibt es einzelne Grundstücke, die gar keinen oder nur wenig Baumbestand aufweisen. Für diese Grundstücke soll sichergestellt werden, dass dort ebenfalls in angemessener Zahl Bäume gepflanzt werden. Dies sichert den Waldsiedlungscharakter und die ortstypische Be- und Durchgrünung. Es wird daher festgesetzt, dass auf allen Baugrundstücken je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen ist. Alternativ kann ein zu pflanzender Baum auch durch 2 Obstbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm ersetzt werden, da Obstbäume ebenfalls zur Ortstypik gehören. Bereits vorhandene Bäume, die unter die Gehölzschutzsatzung fallen, sind dabei auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

Auf einem 500 m² großen Baugrundstück müssen also 4 Bäume gepflanzt werden. Sind dort bereits 2 Bäume, die unter die Gehölzschutzsatzung fallen, vorhanden, reduziert sich die Zahl der zu pflanzenden Bäume auf 2. Durch die Anrechnung der vorhandenen Bäume wird sichergestellt, dass die Mindestbepflanzung keine unzumutbare Belastung für den Grundstückseigentümer darstellt und gleichzeitig eine gärtnerische oder sonstige Freiflächennutzung auf den Grundstücken möglich bleibt.

Die Mindestbepflanzung der Baugrundstücke hat aber nicht nur ortsgestalterische Gründe, sondern dient auch wesentlich der Verbesserung bzw. dem Erhalt der ökologischen Funktionen dieses Gebietsteils (Verbesserung des Kleinklimas, Bodenbildung, Biotopvernetzung etc.).

Ersatzmaßnahmen Wald

Für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart, die der Bebauungsplan für eine Fläche von 215 m² vorbereitet, sind Kompensationsmaßnahmen zu erbringen. Betroffen sind Waldflächen, die sich im Randbereich des geplanten Feuerwehrstandorts befinden und als Gemeinbedarfsflächen „Feuerwehr“ festgesetzt werden (siehe Kapitel II.5).

Die Umwandlung der Waldflächen ist gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 LWaldG genehmigungspflichtig. Die Genehmigung der Waldumwandlung wurde von der Unteren Forstbehörde mit Schreiben vom 6. Mai 2025 gemäß § 38 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) zugesichert. Sie soll im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Die nachteiligen Wirkungen der Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes sind auszugleichen (§ 8 Abs. 3 LWaldG). Nach Angaben der Unteren Forstbehörde ist die Fläche, die in Anspruch genommen wird, derzeit zusätzlich mit den Waldfunktionen lokaler Klimaschutzwald und Erholungswald der Stufe II belegt. Daraus würde beispielsweise bei einer Kompensation durch eine Ersatzaufforstung ein Ausgleichsfaktor von 2,75 resultieren: Für 1 m² in Anspruch genommenen Wald müssten 2,75 m² Wald aufforstet werden, so dass eine erforderliche Fläche von 591 m² resultieren würde. Die letztendlich zu erbringenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden von der Forstbehörde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festgelegt.

Maßnahmen zum Artenschutz

Im B-Plan-Gebiet gelten unmittelbar die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist vorausschauend zu prüfen, ob bei der Umsetzung der Planung ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG droht und wie dieser gegebenenfalls abgewendet werden kann. Es wurden deshalb umfangreiche artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse in einem gesonderten artenschutzrechtlichen Bericht⁴⁴ zusammengefasst sind (siehe Anlage). Im Ergebnis dieser Untersuchungen sind von den Planungen im Gebiet europäisch geschützte Vogelarten, streng geschützte Fledermausarten und eine besonders geschützte Amphibienart betroffen.

Es konnten 23 besonders geschützte Brutvogelarten festgestellt werden; von 16 Arten befinden sich Brutreviere und Brutplätze im Plangebiet. Diese liegen teilweise innerhalb des Bannwaldes, der durch die Planung überwiegend gesichert wird. Es konnten aber auch Brutplätze und -reviere auf dem Grundstück der Feuerwehr und der ehemaligen Gemeindekirche nachgewiesen werden. So befinden sich in Höhlenbrüterkästen auf dem Grundstück der Feuerwehr Brutplätze von Blaumeise und Kohlmeise. Darüber hinaus konnte jeweils ein Brutrevier des Haussperlings und des Hausrotschwanzes dokumentiert werden. Der Gebäudebestand von Feuerwehr und Gemeindekirche verfügt über geeignete Nischen für eine Nestanlage von Gebäudebrütern. Dort konnten insgesamt 6 Nester von Gebäudebrütern nachgewiesen werden.⁴⁵ Da es sich bei den Nist- und Brutplätzen in und an den Gebäuden um ganzjährig geschützte Lebensstätten handelt, droht bei der Verwirklichung der Planung ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Auf dem Grundstück der Feuerwehr konnte außerdem an einem Gebäude des ehemaligen Bauhofs ein Wochenstubenquartier von Fledermäusen mit mindestens 10 Zwergfledermäusen festgestellt werden. Fledermausquartiere sind ebenfalls ganzjährig geschützte Lebensstätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Winterquartiere konnten zwar nicht nachgewiesen werden, eine Überwinterung an den Gebäuden ist aber nicht gänzlich ausgeschlossen. Dagegen kann eine Besiedlung des Kirchengebäudes nahezu ausgeschlossen werden, da die Räume von Waschbär und Steinmarder besiedelt sind. Es gibt außerdem im Bannwald und auf dem Kirchengrundstück 4 Habitatbäume, von denen der auf dem Kirchengrundstück im Zuge der geplanten Umgestaltung gefällt werden muss.⁴⁶ Durch den Abriss oder Umbau des Feuerwehrgebäudes und die Fällung des Habitatbaums droht auch hier ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Darüber hinaus hat das Plangebiet eine Bedeutung als Jagdrevier verschiedener Fledermausarten. Nachgewiesen wurden neben der Zwergfledermaus der Große Abendsegler, die Raufhautfledermaus, die Mückenfledermaus, die Breitflügelfledermaus und das Braune Langohr. Die Fledermäuse jagten entlang der Gebäudefassaden, an Straßenbäumen, auf den Wegen im Bannwald und in den an den Bannwald grenzenden Gärten (außerhalb des Plangebietes).⁴⁷ Da der Bannwald und der Bestand an großen Straßenbäumen im Plangebiet sowie die benachbarten Gärten erhalten bleiben, kommt es nicht zu einem Verlust des Jagdhabitats und

⁴⁴ vgl. Artenschutzgutachten für die Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse. Erstellt durch Artenschutzsachverständige Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski, Dr. Stefanie Wentzel, Dipl.-Biologin Stephanie Meyer, 23.12.2024

⁴⁵ vgl. ebenda, S. 8 ff.

⁴⁶ vgl. ebenda, S. 17 f.

⁴⁷ vgl. ebenda, S. 18

damit nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen. Außerdem nutzen Fledermäuse in der Regel mehrere Jagdhabitats.

Des Weiteren konnte im Plangebiet, auf dem Grundstück der Feuerwehr, ein Exemplar der besonders geschützten Erdkröte festgestellt werden. Die Gutachterin vermutet, dass sich diese auf dem Weg zu ihrem Winterquartier befand, da sich in der Umgebung mehrere potenzielle Laichgewässer befinden (Kleingewässer im Bannwald, Gartenteiche etc.).⁴⁸

Dagegen kann ein Vorkommen von Reptilien im Plangebiet ausgeschlossen werden, da geeignete Lebensräume fehlen.

Der drohende Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch die Zerstörung von Nist- und Brutplätzen von Brutvögeln und von Fledermausquartieren sowie die Eingriffe in das Wandergebiet der Amphibien kann durch unterschiedliche Maßnahmen abgewendet werden. Es kommen zum einen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zur Schadensbegrenzung als konfliktmindernde Maßnahmen in Betracht. Zum anderen besteht die Möglichkeit, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, so genannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) – funktionserhaltende Maßnahmen – vorzusehen. CEF-Maßnahmen setzen unmittelbar am Bestand der geschützten Arten an und dienen dazu, die ökologische Funktion der konkret betroffenen Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für die lokal betroffene Population in Qualität und Quantität im räumlichen Zusammenhang zu erhalten.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind bauvorbereitende Maßnahmen wie der Abriss von Gebäuden, die Fällung von Bäumen, Gehölzrodungen und das Abschieben der Vegetationsdecke etc. im Plangebiet grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeiten und außerhalb der Sommerquartierszeit der Fledermäuse von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Es ist sicherzustellen, dass im Baufeld keine Vögel brüten bzw. keine Quartiere von Fledermäusen existieren. Höhlenbäume sind vor der Fällung, Gebäude vor Abriss- und Sanierungsmaßnahmen auf eine Besiedlung durch Vögel und Fledermäuse, Altbäume auf eine Besiedlung durch streng geschützte holzbewohnende Käfer zu untersuchen. Gegebenenfalls sind bei der zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG einzuholen. Vorhandene Nistkästen und Baumläuferschalen, die nicht erhalten werden können, sind an Bäumen im nahen Umfeld zu befestigen.

Da im Rahmen der artenschutzfachlichen Erfassung Lebensstätten von europäisch geschützten Brutvogelarten und Fledermäusen im Bereich der Gebäude und des Baumbestandes vorgefunden wurden, die bei Umsetzung der Planung nicht erhalten werden können, werden darüber hinaus vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt. Diese umfassen für die betroffenen Vogelarten die Anbringung von verschiedenen Höhlenbrüterkästen und Baumläuferschalen an geeigneten Bäumen sowie Nischenbrüterkästen und Mauerseglerkästen am zu erhaltenden und / oder neu zu errichtenden Gebäudebestand, und für die betroffenen Fledermausart die Herstellung von Großraumquartieren und Anbringung von Fledermauskästen für Gebäude bewohnende Fledermausarten am zu erhaltenden und / oder neu zu errichtenden Gebäudebestand. Die Detailplanung für die neu zu schaffenden Quartiersstandorte ist mit einem Artenschutzgutachter abzustimmen.

⁴⁸ vgl. ebenda, S. 14

Darüber hinaus müssen aufgrund der Eingriffe in das Wandergebiet der Amphibien als Kompensationsmaßnahme mindestens 5 Habitate für Amphibien, und zwar 2 Winterquartiere und 3 Sommerquartiere, hergestellt werden. Diese sind im Bereich des Bannwaldes (festgesetzte Fläche für Wald) zu verorten. Die Erdkröte wurde zwar im Bereich des Feuerwehrgrundstücks angetroffen, Zielstellung muss es aber sein, dass Amphibien das Feuerwehrgrundstück künftig nicht als Wanderkorridor nutzen, um eine Gefährdung vor allem durch den Fahrzeugverkehr auszuschließen. Als Winterquartiere eignen sich Stein-Holz-Haufen mit angelagerten Sandlinsen aus nährstoffarmem Substrat, als Sommerquartiere Holzstrukturen bzw. Holzhaufen, teilweise mit Sandlinsen. Die Detailplanung ist mit einem Artenschutzgutachter abzustimmen.

Die Maßnahmen zum Artenschutz sind grundsätzlich durch eine ökologische Baubegleitung zu koordinieren.

Bei Beachtung aller vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG abgewendet werden.

Zum generellen Schutz der Fauna, insbesondere von nachtaktiven Insekten, im Geltungsbereich und den angrenzenden Gebieten sollten für die Beleuchtung im Freien nur abgeschirmte, horizontal montierte Leuchten (Upward Light Ratio: ULR = 0 %) ohne Abstrahlung nach oben oder in die Umgebung genutzt werden. Es sollte Licht mit möglichst geringem Blauanteil verwendet werden, da dieser die Umweltbelastungen verstärkt. Die Farbtemperaturen sollten zwischen 1.800 Kelvin (amberfarben) und 3.000 Kelvin (warmweiß) liegen. Durch eine geringe Lichtpunkthöhe und die zweckmäßige Ausrichtung der Beleuchtungsanlagen (Lichtlenkung nach unten) können die Wahrnehmung aus der Ferne und die Anlockwirkung verringert werden. Die Anstrahlung von Gebäuden, Bäumen und natürlichen Lebensräumen sollte unterbleiben. Schließlich gewährleistet eine effiziente Lichtsteuerung auch eine optimale Energieausnutzung und damit eine hohe Energieeffizienz.

Schließlich sind Glasflächen und Fenster so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Große Glasflächen sollten deshalb vermieden bzw. mit hochwirksamen Mustern gegen Vogelschlag geschützt werden.

II.6.5 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Bau gesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Es geht also um bestehende Festsetzungen, die der Bebauungsplan lediglich übernimmt. Auf dieser Grundlage werden in den Bebauungsplan KLM-BP-002-i „Eigenherdsiedlung Mitte“ das Baudenkmal „Gemeindehaus der evangelischen Auferstehungsgemeinde“ im Jägerstieg 2, die Gehölzschutzsatzung, die Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser der Gemeinde Kleinmachnow auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Kleinmachnow, die Stellplatzsatzung, die Stellplatzablösesatzung sowie die Satzungen und Vertragsbestimmungen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ übernommen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dürfen diesen nachrichtlichen Übernahmen nicht widersprechen (siehe auch Kapitel I.2.5). Darüber hinaus resultieren für die Grundstückseigentümer und Bauherren im B-Plan-Gebiet bestimmte Pflichten.

Denkmalschutz

Wie im Abschnitt „Denkmalschutz“ in Kapitel I.2.5 beschrieben und in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Baudenkmal mit der Bezeichnung „Gemeindehaus der evangelischen Auferstehungsgemeinde“ und der ID-Nummer (MIDAS-Objekt-Nr.) 0919083, ein bedeutender 1929-30 nach Plänen des Berliner Architekten Winfried Wendland errichteter, zweigeschossiger Ziegelbau.

Bei der geplanten Wiedernutzung und Sanierung des Gebäudes ist deshalb Folgendes zu beachten: Denkmale sind gemäß § 7 Abs. 1 BbgDSchG im Rahmen des Zumutbaren nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Sie sind außerdem so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist (§ 7 Abs. 2 BbgDSchG). Sämtliche Maßnahmen und Veränderungen an dem Baudenkmal und darüber hinaus auch Änderungen der Nutzung und der Bodennutzung sind außerdem gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BbgDSchG erlaubnispflichtig, dürfen also nur nach Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises erfolgen. Da Veränderungen und Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 3 BbgDSchG zudem dokumentationspflichtig sind, müssen diese fachlich begleitet werden. Dies gilt auch für die Umgebung des Denkmals. Im Plangebiet sind deshalb sowohl die Maßnahmen an dem Gebäude als auch sämtliche Maßnahmen in seinem Umfeld mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen. Dies betrifft zum einen die Außenanlagenplanung.

Aufgrund des Umgebungsschutzes (vgl. § 2 Abs. 3 BbgDSchG) betrifft dies aber nicht nur die Maßnahmen auf dem eigenen Grundstück, sondern auch auf den umgebenden Grundstücken. Es sind deshalb auch die Planungen für den Neubau der Feuerwehr frühzeitig mit Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) und der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis abzustimmen.

Im Geltungsbereich sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass es im Plangebiet bisher unentdeckte Bodendenkmale gibt. Bodendenkmale sind gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG *„bewegliche und unbewegliche Sachen, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen, Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden.“* Werden bei Erdeingriffen Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände entdeckt, sind die Funde gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich den Denkmalschutzbehörden anzuzeigen. Die aufgefundenen Bodendenkmale müssen mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde auch länger, in unverändertem Zustand erhalten und vor Gefahren für die Erhaltung geschützt werden (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben.

Gehölzschutzsatzung

Der Großteil der innerhalb des Plangebietes stehenden Bäume und sonstigen Gehölze fällt unter die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow. Der Schutz betrifft alle Laub- und Nadelbäume und einige Obstbäume außerhalb des Waldes mit einem in der Satzung definierten Stammumfang. Die geschützten Gehölze oder Teile von ihnen dürfen gemäß § 3 Abs. 1 Gehölzschutzsatzung nicht beseitigt, beschädigt oder auf andere Art und Weise im Weiterbestand oder in der Weiterentwicklung beeinträchtigt werden. Das Verbot umfasst

gemäß § 3 Abs. 2 auch Verdichtungen und Versiegelungen des Wurzelbereichs. Diese verbotenen Handlungen bedürfen einer vorherigen Genehmigung durch das Gemeindeamt Kleinmachnow (§ 5 Abs. 1 Gehölzschutzsatzung) und sind durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Der Umfang der Ersatzpflanzungen richtet sich nach § 8 der Satzung.

Der maximal von den Festsetzungen des Bebauungsplans betroffene Bestand an geschützten Einzelbäumen wurde im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage des Lageplans und der Objektplanungen ermittelt (siehe Abschnitt „Biotope“ in Kapitel III.2.2.6). Darüber hinaus ist dem Umweltbericht auch die Zahl der maximal erforderlichen Ersatzpflanzungen zu entnehmen (siehe Abschnitt „Baumschutz“ in Kapitel III.2.2.6).

Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser

Gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen, den befestigten Flächen etc. (soweit nicht verschmutzt) grundsätzlich zu versickern, ohne dass es dazu einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf.

Im gesamten Geltungsbereich gilt zusätzlich die „Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet Kleinmachnow“, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird. Gemäß § 2 dieser Satzung ist auf Grundstücken, die nicht öffentliche Straßen, Wege und Plätze sind – das gilt im B-Plan-Gebiet für alle Grundstücke und Grundstücksteile, die nicht als Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind – das Niederschlagswasser grundsätzlich auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Niederschlagswasser im Sinne der Satzung ist das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten und befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (§ 3 Abs. 1). Zielstellung ist es, dass das anfallende Niederschlagswasser möglichst nah am Ort der Entstehung in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt wird. Damit können nachteilige Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserhaushalt minimiert werden. Die Beseitigungspflichtigen (Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte, Nutzer von Grundstücken im Sinne des § 9 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes) müssen geeignete Vorkehrungen treffen, damit Niederschlagswasser nicht in den öffentlichen Straßenraum gelangt. Von der Versickerungspflicht ausgenommen werden können nur Grundstücke, auf denen aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerungsfähigkeit nicht oder nicht ausreichend gegeben ist.

Für Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wurde im April 2024 in Ergänzung des bereits im November 2021 erstellten geotechnischen Berichts⁴⁹, der eine erste Auskunft über die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse auf diesem Grundstück gibt, eine Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden⁵⁰ durchgeführt. Im Ergebnis stehen unten den Flächenbefestigungen zunächst Sande mit guten Durchlässigkeitsbeiwerten (K_f -Werten) von 10^{-4} m/s an. Unterhalb der Sandschichten stehen stark schluffig und partielle tonige Sande bzw. stark sandige Schluffe mit sehr geringen Durchlässigkeiten von $K_f = 10^{-8} \dots 10^{-6}$ m/s an.⁵¹ Der Boden ist damit nur eingeschränkt für eine Versickerung geeignet. Um das Niederschlagswasser wie geplant auf dem Grundstück versickern zu können, müssen die unterlagernden Geschiebeböden durch Sande ausgetauscht werden. Es ist zu beachten, dass das anfallende Niederschlagswasser bei der Versickerung in seinen Eigen-

⁴⁹ Geotechnischer Bericht (Gutachten) Nr. IBR/463/21, Bauvorhaben: Entwicklung FFW-Kleinmachnow, erstellt durch die Ingenieurbüro Rütz GmbH, 20.11.2021

⁵⁰ Untersuchungen für die Planung der RW-Bewirtschaftung, Nr. IBR/463/21, Bauvorhaben: Entwicklung FFW-Kleinmachnow, erstellt durch die Ingenieurbüro Rütz GmbH, 13.04.2024

⁵¹ vgl. ebenda, S. 6

schaften nicht nachteilig verändert oder mit boden- und grundwassergefährdenden Stoffen vermischt werden darf.

Auf den Gemeinbedarfsflächen „Kulturellen und sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ und „Kindertagesstätte“ ist allenfalls in geringem Maße zusätzliche Bebauung geplant. In den Allgemeinen Wohngebiet wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung überwiegend bereits ausgeschöpft, so dass keine weiteren Bebauungsplanungspotentiale bestehen. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass sich in diesen Teilen des B-Plan-Gebietes die Bedingungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht verändern.

Die Art der Versickerung ist in der Satzung nicht vorgegeben. Diese bleibt der Entscheidung der Beseitigungspflichtigen vorbehalten. Es wird empfohlen, auf den Grundstücken Mulden bzw. Rigolen anzulegen. Gegebenenfalls ist auch eine Flächenversickerung ohne Zwischenspeicherung in Mulden etc. möglich.

Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt (siehe Abschnitt „Notwendige Stellplätze“ in Kapitel II.6.3), gelten im B-Plan-Gebiet uneingeschränkt die „Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)“ und die Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow. Dies betrifft die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 3).

In diesen Gebieten sind gemäß § 2 der Stellplatzsatzung bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und von anderen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen der Anlage 2 der Stellplatzsatzung bzw. in Anlehnung daran nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall herzustellen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich dabei nach der Nutzungsart und der Nutzfläche o. Ä. Wenn die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bestimmte Bedingungen hinsichtlich Nähe der Haltestelle, Taktzeiten und Taktfolge erfüllt, kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze gemäß § 5 der Satzung auch verringert werden. Dies gilt jedoch nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Wenn die Gemeinde zustimmt, kann die Verpflichtung zur Errichtung der notwendigen Stellplätze gegebenenfalls gemäß der geltenden kommunalen Stellplatzablösesatzung auch durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden. Das B-Plan-Gebiet liegt im Bereich I „Gemeindegebiet Ost und Mitte“ der Stellplatzablösesatzung. Der Ablösebetrag beträgt dort zurzeit gemäß § 2 der Satzung 7.000,00 € je Stellplatz.

Satzungen und Vertragsbestimmungen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“

Die Gemeinde Kleinmachnow ist Mitglied im Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“. Der Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ ist zuständig für die Wasserversorgung und die schadlose Ableitung und Behandlung von Schmutzwasser. Im Gemeindegebiet und folglich auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Satzungen und Vertragsbestimmungen dieses Zweckverbandes.

II.6.6 Hinweise

Neben den Festsetzungen und den Nachrichtlichen Übernahmen sind im B-Plan-Gebiet noch folgende Hinweise zu beachten.

Ver- und Entsorgung

Innerhalb der Straßenzüge im Geltungsbereich befindet sich bereits umfangreicher Leitungsbestand, über den die Versorgung der Grundstücke erfolgt (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation). Es wird davon ausgegangen, dass Netzerweiterungen bzw. Netzanpassungen zur Versorgung grundsätzlich möglich sind, wenn dies erforderlich ist.

Im Rahmen der konkreten grundstücksbezogenen Erschließungsplanung sind dazu die Anforderungen der zuständigen Versorgungsunternehmen hinsichtlich Kabeltrassen etc. zu beachten.

Gleichzeitig ist bei allen Folgeplanungen der im Geltungsbereich bereits vorhandene Leitungsbestand zu berücksichtigen. Es sind deshalb frühzeitig aktuelle Auskünfte zum vorhandenen Leitungsbestand bei den Leitungsträgern einzuholen und die konkreten Planungen einschließlich Schutz- und gegebenenfalls erforderlichen Umverlegungsmaßnahmen mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Dies betrifft vor allem Baumaßnahmen, aber auch Baumpflanzungen, da in der Regel beidseitige Schutzstreifen zu den Leitungen eingehalten werden müssen. Konkrete Maße sind den Richtlinien und Kabelschutzanweisungen der Leitungsträger zu entnehmen.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers von bebauten und befestigten Flächen auf den Baugrundgrundstücken ist der jeweilige Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte oder Nutzer zuständig. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern (siehe Abschnitt „Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet Kleinmachnow“ in Kapitel II.6.5).

Löschwasserversorgung / Brandschutz

Im B-Plan-Gebiet muss eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes ist gemäß § 2 Abs. 1 des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (BbgBKG) die Gemeinde. Die geplanten bzw. vorhandenen Nutzungen erfordern zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung eine Mindestlöschwassermenge von mindestens 800 l pro Minute, das entspricht 48 m³ pro Stunde, für eine Dauer von 2 Stunden. Die Entfernung zwischen Löschwasserentnahmestelle und dem entferntesten Gebäudeteil darf jeweils 300 m nicht überschreiten.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann durch die in den öffentlichen Straßen in regelmäßigen Abständen vorhandenen Hydranten im Plangebiet und im nahen Umfeld sichergestellt werden. Im Plangebiet befindet sich ein Hydrant im Bereich der Einmündung der Straße Am Fenn gegenüber der ehemaligen Kirche und ein weiterer in der Straße Meiereifeld im Bereich der Zufahrt zum Grundstück Meiereifeld 49.

Für den Neubau der Feuerwehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde zusätzlich ein Brandschutzkonzept⁵² zum vorsorgenden baulichen Brandschutz erstellt.

Es ist darüber hinaus zu beachten, dass die Befestigung von Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr⁵³ so erfolgen muss, dass diese von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Kampfmittelfreiheit

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Für die Verlegung von Medienträgern in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.

II.4.6 Flächenbilanz und Einwohnerentwicklung

Im Plangebiet werden folgende Flächen in Anspruch genommen:

Flächen für den Gemeinbedarf	15.193 m ²
davon: Feuerwehr	9.263 m ²
davon: Fläche für Stellplätze	446 m ²
Fläche für Anpflanzungen	758 m ²
Kindertagesstätte	3.386 m ²
davon: Fläche für Stellplätze	222 m ²
Fläche mit Erhaltungsbindungen	622 m ²
Kulturelle und soziale Zwecke	2.544 m ²
davon: Fläche für Stellplätze	216 m ²
Allgemeine Wohngebiete	5.075 m ²
Fläche für Wald	9.182 m ²
davon: Bestandsfläche	8.765 m ²
Sukzessionsfläche	417 m ²
Straßenverkehrsflächen	2.731 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen: Transformatorenstation	71 m ²
Gesamtfläche	32.252 m²

Die Gesamtfläche des B-Plan-Gebietes beträgt etwa 3,2 ha. Davon werden entsprechend der Planungsabsicht, das Gebiet als Schwerpunkt für verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen zu erhalten, etwa 47 % als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Den größten Teil dieser Flächen nimmt die Fläche für die Feuerwehr ein.

⁵² Brandschutzkonzept zum Bauvorhaben Neubau Feuerwache Kleinmachnow. Stand 16.10.2023. Erstellt durch die arc projektmanagement GmbH, Magdeburg

⁵³ Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009

Etwas weniger als ein Drittel des Geltungsbereichs wird als Wald festgesetzt. Diese Fläche beinhaltet etwa 400 m² Fläche, die aktuell noch verseigelt ist und künftig entsiegelt und der natürlichen Sukzession überlassen werden soll.

Etwa 5.000 m² werden dem Bebauungsplan KLM-BP-002-a entsprechend als Allgemeine Wohngebiete gesichert. Die übrigen Flächen sind öffentliche Straßenverkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung Kleinmachnows, da innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete keine zusätzlichen Flächenpotenziale für eine Neubebauung bestehen. Alle übrigen Flächen dienen nicht der Wohnnutzung.

III. Umweltbericht

III.1 Einleitung

Die Umweltbelange spielen eine besondere Rolle im Rahmen der Bauleitplanung. Eine der Hauptaufgaben der gemeindlichen Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern [...]" (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Es besteht die Verpflichtung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden in einem Umweltbericht dargestellt.

Wesentliches Ergebnis der Umweltprüfung sind die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Eingriffe sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigen können. Dies wird für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes geprüft. Auf dieser Grundlage werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet.

Außerdem sind die Belange des Artenschutzes zu prüfen. Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG sind gesetzlich verbindlich. Zu prüfen ist, ob im Zusammenhang mit den Planungen zum Bebauungsplan Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Sind derartige Verstöße zu erwarten, müssen Wege aufgezeigt werden, um diese Eingriffe zu vermeiden oder in anderer geeigneter Weise abzuwenden oder zu kompensieren.

III.1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst Teile des Bannwaldes, das Grundstück des ehemaligen Bauhofes und der Freiwilligen Feuerwehr sowie das Gelände einer ehemaligen Kirche, einen in Betrieb befindlichen Kindergarten und die unmittelbar südlich angrenzenden Wohngrundstücke. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2300 (Bannwald), 2301 (Feuerwehr, ehemaliger Bauhof), 518 und 520 (ehemalige Kirche), 1188 (Kindertagesstätte), 517/3 und 1189 (Transformatorstation), die Wohngrundstücke 1222, 1219, 512/1, 1064, 1203, 509 sowie diverse Straßenflurstücke. Das Plangebiet hat eine Größe von 32.252 m². Die Wohngrundstücke sind mit neueren Einfamilienhäusern bebaut, die von Hausgärten umgeben sind. Hier findet sich teilweise wertvoller Baumbestand. Das Plangebiet ist deutlich geprägt vom Bannwald, der als grünes Band die Siedlungsstruktur von Kleinmachnow durchzieht und von Fußgängern und Radfahrern gerne zur Erholung genutzt wird. Aber auch auf dem Grundstück der Feuerwehr bzw. des ehemaligen Bauhofes befindet sich eine größere Anzahl wertvoller Bäume. Hervorzuheben sind zwei sehr alte und große Eichen. Prägend sind weitere Eichen und andere Laubbäume sowie freistehende alte Kiefern. Auch die Grundstücke der Kita und der ehemaligen Kirche sind durch wertvollen Altbaumbestand geprägt, der dem Gebiet den Charakter einer Waldsiedlung verleiht. Der Bauhof ist im Frühjahr 2024 nach

Stahnsdorf verlagert worden. Seitdem liegen Teile des Flurstücks 2301 brach. Die Freiwillige Feuerwehr ist weiterhin am Standort und nutzt ihre Gebäude und das Außengelände.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist nicht Teil von Schutzgebieten.

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines zeitgemäßen Neubaus für die Feuerwehr, der in technischer und räumlicher Ausrüstung und Ausstattung auch in Zukunft langfristig den Anforderungen gerecht werden kann. Im Entwurf zum Bebauungsplan wird deshalb das Flurstück 2301 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr mit einer GRZ von 0,55 festgesetzt. Das Grundstück war bislang im Bestand durch den Bauhof mitgenutzt worden und ist durch verschiedene jetzt leerstehende Gebäude sowie durch versiegelte Außen- und Lagerflächen charakterisiert. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Bestand ist mit der Festsetzung einer GRZ von 0,55 keine relevante Neuversiegelung zu erwarten.

Die ehemalige Kirche soll zukünftig umgenutzt werden können und z. B. eine kulturelle oder soziale Einrichtung beherbergen - möglicherweise mit Café. Die Kita soll im Bestand erhalten bleiben. Beide Grundstücke werden ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Auf dem Gelände der Kita ist das Ziel, wertvolle zusammenhängender Baumbestände zu erhalten. Darüber sollen für einzelne wertvolle Bäume Erhaltungsbindungen festgesetzt werden.

Die mit Einfamilienhäusern bebauten Wohngrundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,35 bis 0,65 festgesetzt. Es wird unterschieden in WA 1 bis WA 3. Innerhalb der Wohngrundstücke werden ebenfalls wertvolle Einzelbäume mit einer Erhaltungsbindung gesichert.

Der Bannwald auf dem Flurstück 2300 wird als Waldfläche festgesetzt.

Um den Neubau der Feuerwehr wie geplant errichten zu können, ist die Inanspruchnahme einer kleinen Fläche des Bannwaldes erforderlich. Im Ausgleich werden ehemalige Grundstücksflächen, die zuvor durch den Bauhof genutzt worden sind, zukünftig dem Bannwald zugeschlagen. Diese Flächen werden im Bebauungsplan als Wald festgesetzt. Zu dem erforderlichen forstrechtliche Ausgleich erfolgen Abstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden auf dem Grundstück der Feuerwehr (Flurstück 2301) Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgt eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

III.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Bindungen aus übergeordneten Planungen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Potsdam-Mittelmark stellt in seine Karte Entwicklungsziele NO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Siedlungsbereich Kleinmachnow Folgendes dar: Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche. Der Bannwald westlich und östlich des Plangebietes ist mit dem Entwicklungsziel: Erhalt von Gärten, Grün- und Frei-

flächen in Siedlungsräumen dargestellt. Für den weiter östlich gelegenen Meiereipfuhl wird im Landschaftsrahmenplan der Erhalt und die Aufwertung von Kleingewässern gefordert.⁵⁴

Darüber hinaus fordert der Landschaftsrahmenplan, dass innerhalb von Siedlungsgebieten der Flächenverbrauch zu minimieren ist. Die Innenentwicklung und flächensparende Bauweisen haben Vorrang vor der Ausweisung von neuen Baugebieten.⁵⁵ Innerhalb der Siedlungsräume ist ein ausreichendes Freiraumsystem zu entwickeln. Der Versiegelungsgrad innerhalb von Siedlungsräumen ist zu minimieren. Durch möglichst weitgehende Versickerung unbelasteten Regenwassers durch den Boden ist die Grundwasseranreicherung sicherzustellen und somit der lokale Grundwasserhaushalt zu verbessern. Wertvolle Biotope im Siedlungsbereich sind von Bebauung auszunehmen, zu sichern und zu entwickeln und in ein innerstädtisches Grünsystem zu integrieren. Diesen Planungszielen wird der Bebauungsplan gerecht.

Das Plangebiet selbst enthält im Landschaftsrahmenplan keine wertvollen Landschaftsbestandteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung. Allerdings sind Teile des Bannwaldes im Plangebiet des Bebauungsplanes enthalten. Der Erhalt des Bannwaldes über die Festsetzung von Wald im Bebauungsplan entspricht den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes. Die im Bannwald vorhandenen sensiblen Landschaftsstrukturen dürfen durch die Planungen im Geltungsbereich des B-Planes keine Beeinträchtigungen erfahren. Dies ist auch nicht zu erwarten.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Kleinmachnow⁵⁶ wird als landschaftsplanerisches Ziel formuliert: „Lineare Elemente, wie der west-östlich verlaufende Bannwald, bilden einen Verbund mit Waldzellen und Kleingewässern und übernehmen hier wesentliche Funktionen. Als grünes Rückgrat der Gemeinde ist der Bannwald von zentraler Bedeutung für den Naturhaushalt, die Pflanzen- und Tierwelt, das Ortsbild sowie für die Naherholung der Bevölkerung.“⁵⁷

Wohnen in Kleinmachnow ist in seiner Gesamtheit durch eine hohe Wohnumfeldqualität gekennzeichnet. Siedlungs- und freiraumprägende Merkmale verdeutlichen naturräumliche, siedlungs- und landschaftsgeschichtliche Zusammenhänge, tragen zur Gliederung und Strukturierung sowie Förderung von Identität und Ortsverbundenheit innerhalb der Gemeinde Kleinmachnow bei. Waldflächen festigen klimatische Entlastungsfunktionen, von denen der Siedlungsraum Kleinmachnow direkt profitiert und auch in Zukunft als klimatisch entlasteter Bereich zu werten ist.⁵⁸

Unter den örtlichen Grünverbindungen übernimmt der Bannwald als innerörtliche Ost-West-Achse eine zentrale Funktion. Der Bannwald stellt auf einer Länge von ca. 2,5 km zwischen Neubauernsiedlung und Eigenherd-Schule einen durchschnittlich 60 m breiten Restbestand ehemals ausgedehnter Waldflächen dar. Der gesamte Bannwald unterliegt einem hohen Nutzungsdruck.

⁵⁴ vgl. Landschaftsrahmenplan Landkreis Potsdam-Mittelmark: Karte 1 Entwicklungsziele, Teilblatt Nordost

⁵⁵ vgl. ebenda, Band 1 Entwicklungsziele und Maßnahmen, S. 59 f.

⁵⁶ Landschaftsplan der Gemeinde Kleinmachnow. Erstellt durch Landschaft, Planen & Bauen, 1995 / 1997 / 1998

⁵⁷ aus: ebenda, S. 69

⁵⁸ vgl. ebenda

Für das im Landschaftsplan dargestellte flächendeckende Konzept für Grün- und Hauptfuß-/Radwegeverbindungen in Kleinmachnow ist die Fortführung der Bannwald-Grünverbindung nach Osten von besonderer Bedeutung.⁵⁹

Unter den Gemeinbedarfsflächen haben jene Standorte, die innerhalb von Grünverbindungen liegen, die Verpflichtung zu einem besonders hohen Grünanteil. Dies betrifft die Gemeinbedarfsflächen im Bannwald-Grünzug (Bauhof, Feuerwehr, Kita). Die genannten Standorte sollten aufgrund ihrer Lage in waldgeprägten Grünverbindungen einen hohen Anteil an Großbäumen (Kiefern und Eichen) aufweisen, sodass ein lockerer Kronenschirm die Verbindungssituation wirksam werden lässt.

Im Landschaftsplan (letzter Stand 1998) ist das Plangebiet als Erholungswald im Bereich des Bannwaldes und als Gemeinbedarfsfläche im Bereich Feuerwehr/Bauhof/Kita dargestellt – alles innerhalb einer übergeordneten Grünverbindung.⁶⁰

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird diesen Vorgaben entsprochen. Im Bebauungsplan wird der vorhandene Bannwald erhalten und als Wald gesichert. Bereits bebaute Grundstücke von Feuerwehr/Bauhof, Kita und Kirche werden als Gemeinbedarfsflächen für die Gemeinde Kleinmachnow festgesetzt. Zusammenhängende Baumbestände innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind zu erhalten. Auf dem Grundstück der Feuerwehr werden Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Damit wird den Vorgaben des Landschaftsplanes Rechnung getragen.

Baumschutz

Es gilt die Satzung der Gemeinde Kleinmachnow zum Schutz des Gehölzbestandes (Gehölzschutzsatzung), beschlossen am 16. Mai 2024, in Kraft getreten am 17. Juli 2024.

Gemäß § 1 Abs.2 der Satzung erstreckt sich der Schutzbereich der Satzung auf öffentliche und private Flächen innerhalb der bebauten Ortsteile und im Geltungsbereich der Bebauungspläne der Gemeinde Kleinmachnow.

III.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

III.2.1 Bestandsdarstellung des Umweltzustandes

III.2.1.1 Schutzgut Mensch

Der Umweltbereich (Schutzgut) Mensch beschreibt die Lebensbedingungen und die Nutzungsansprüche bzw. die Nutzung des Raumes durch den Menschen. Dies sind hauptsächlich:

- Wohnnutzung
- gewerbliche Nutzung
- Erholungsnutzung
- Verkehr

⁵⁹ vgl. ebenda, S.155

⁶⁰ vgl. ebenda, S.173

Darüber hinaus sind zum einen gesundheitliche Aspekte, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Wohnqualität von Bedeutung. Innerhalb der gesundheitlichen Aspekte sind vor allem Themen wie Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Bioklima und Bewegungsfreiheit (Einschränkungen durch z. B. Straßenverkehr etc.) relevant.

Das Plangebiet ist im Bestand bezogen auf das Schutzgut Mensch vielfältig wirksam. Zum einen nimmt einen relativ großen Flächenanteil des Plangebietes der Bannwald ein. Der Bannwald ist ein überörtlicher Grünzug, der das Siedlungsgebiet Kleinmachnow in West-Ost-Richtung durchzieht. Er enthält wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen und ist als Erholungs- und Wald für die Erholungsnutzung für viele Anwohner der angrenzenden Wohngebiete von großer Bedeutung. Außerdem nimmt der Bannwald mit seinem Grünvolumen wesentliche entlastende Funktionen für das Klima wahr, was im Zuge des fortschreitenden Klimawandels immer mehr von Bedeutung sein wird. Dies sind sehr positive Wirkungen der Bestandssituation für das Schutzgut Mensch.

Darüber hinaus ist die vorhandene Kita eine wesentliche soziale Einrichtung im Ort, die von vielen Anwohnern genutzt wird – auch dies eine positive Auswirkung auf das Schutzgut Mensch. Die denkmalgeschützte Kirche ist von der Kirche in ihrer Nutzung aufgegeben worden. Die umliegende Gartenfläche ist brachgefallen. Hier sind im Moment keinerlei Auswirkungen für das Schutzgut Mensch vorhanden.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich der Standort der freiwilligen Feuerwehr. Die freiwillige Feuerwehr ist für eine Gemeinde in allen Brandsituationen, bei Unfällen oder in Katastrophenfällen sowie in der Versorgung von medizinischen Notfällen von immenser Bedeutung. Auch dies sind positive Auswirkungen der Bestandsnutzung für das Schutzgut Mensch. Bei Einsätzen führt unter anderem das Martinshorn zu Lärmbelastungen der Anwohner – insbesondere bei nächtlichen Einsätzen. Dies ist allerdings nicht zu vermeiden und in Abwägung zu den positiven Auswirkungen der Einsätze hinnehmbar.

Bis in das erste Quartal letzten Jahres war außerdem der Standort des Bauhofes der Gemeinde innerhalb des Plangebietes. Die Nutzung des Bauhofes war durch verschiedene Bautätigkeiten und Transporte, Auf- und Abladetätigkeiten ebenfalls mit Lärm für die Anwohner verbunden. Aus diesem Grund war im Norden auch eine Lärmschutzwand errichtet worden. Seit 2024 ist der Bauhof nach Stahnsdorf verlegt worden, sodass diese Lärmbelastungen nun weggefallen sind.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass zwar unterschiedliche anthropogene Nutzungen aufeinandertreffen, diese sich aber im Bestand untereinander nicht negativ beeinflussen.

III.2.1.2 Schutzgut Boden

Ausgangspunkt für die Entwicklung der Böden sind die geologischen Grundlagen.

Der Raum Kleinmachnow/Stahnsdorf gehört zur naturräumlichen Großeinheit der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen. Die Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen vereinen fast alle landschaftlichen Elemente Brandenburgs in sich. Innerhalb der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen ist eine deutliche Vierteilung erkennbar. Im Norden herrscht das Grundmoränenland der Nauener Platte vor und im Süden das Grund-

moränenland des Teltow. Dazwischen liegt ein breiter Niedergungsgürtel; er wird als Charlottenburg-Brandenburger Havelniederung zusammengefasst. Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich von der Teltow-Hochfläche zu den Havelgewässern mit weitreichenden Schmelzwasserablagerungen und Urstromtalungen. Es finden sich im überwiegenden Teil des Plangebietes und auch auf dem Grundstück der Feuerwehr Schmelzwassersedimente der Vorschüttphase: Sand bis Kiessand, z. T. gering lagerungsgestört. Im Nordosten (Bereich der ehemaligen Kirche) finden sich periglaziär- fluviatile Tal- und Beckenfüllungen, z.T. von geringmächtigem Holozän bedeckt, auch Hangsand und Schwemmkegel: Sand z. T. schluffig, in Schwemmkegeln kiesig, z.T. von humosen, sandig-schluffigen Ablagerungen bedeckt.⁶¹



Abb. 20: Lage Rammkernsondierungen⁶²

Für das Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr Kleinmachnow (Flur 12, Flurstück 2301 – alt 1178) wurde ein Geotechnischer Bericht⁶³ erarbeitet. Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens wurden 5 Rammkernsondierungen (RKS) mit Aufschlusstiefen vom maximal 8,0 m durch-

⁶¹ vgl. geoportal.brandenburg.de

⁶² aus: ebenda, Anlage Lageplan

⁶³ Geotechnischer Bericht (Gutachten) Nr. IBR/463/21, Bauvorhaben: Entwicklung FFW-Kleinmachnow, erstellt durch die Ingenieurbüro Rütz GmbH, Stand 20.11.2021

geführt. Das Grundstück wurde bisher durch den Bauhof der Gemeinde Kleinmachnow mitgenutzt und ist fast vollständig versiegelt. Deshalb fanden sich bis zu einer Tiefe von 0,1-0,4 m Beton im Bereich der befestigten Flächen und geringfügig Mutterboden in den Randbereichen. Darunter sind bis zu einer Tiefe von ca. 0,45 m Auffüllungen aus Feinsanden, stark mittelsandig, schluffig, schwach kiesig, mitteldicht, braun zu finden. Darunter befinden sich Auffüllungen aus Schlacke, mitteldicht, dunkelbraun bis grau bis zu einer Tiefe von ca. 1,0 m. Erst darunter beginnt der gewachsene Boden aus Mittelsande, feinsandig bis grobsandig, mitteldicht. In einer Tiefe von ca. 5,20 m (RKS 1) bzw. 3,00 m (RKS 4) unter Flur war nur bei diesen beiden RKS Schluff festzustellen, schwach sandig, halbfest.

Das Grundstück der Feuerwehr ist stark von Aufschüttungen durch die gewerbliche Vornutzung geprägt. Naturbelassene Böden sind nur in den Randbereichen des Plangebietes zu finden. Vorherrschende Bodentypen sind Braunerden.⁶⁴

Das Gelände des Plangebietes ist weitestgehend eben. Es steigt im Westen von Nord nach Süden etwa um etwa um 0,5 m an (etwa 42,39 – 42,90 m über NHN im DHHN). Innerhalb des Flurstücks 2301 steigt das Gelände an der nördlichen Grenze ebenfalls um etwa 0,5 m bis zur nordöstlichen Ecke der Grenze des Flurstückes. Sonst ist das Grundstück relativ eben. Richtung Nordosten steigt das Gelände auf dem Grundstück der ehemaligen Kirche leicht an auf Höhen um 43,38 m über NHN im DHHN.

III.2.1.3 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche ist eng mit dem Schutzgut Boden verbunden. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes von Kleinmachnow. Es umfasst Flächen des Bannwaldes, die Flächen einer Kita und einer ehemaligen Kirche sowie den aktuellen Standort der Freiwilligen Feuerwehr und des ehemaligen Bauhofes sowie Wohnbebauung. Es werden keinen neuen Flächen in Anspruch genommen. Es werden nur bereits gewerblich genutzte Flächen mit einem hohen Versiegelungsgrad im Bestand für die Neubebauung mit einem Gebäude für die Feuerwehr überplant.

III.2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt im Wassereinzugsgebiet der Havel.⁶⁵

Gemäß geotechnischem Bericht wurde das Grundwasser auf dem Grundstück der Feuerwehr bis zu einer Endteufe von 8,0 m (entspricht ca. 34,2 m ü. NHN) nicht angeschnitten, Schichtenwasser wurde nicht bemerkt. In Auswertung des Kartenmaterials des Landesamtes für Umwelt und gemäß apw.brandenburg.de kann im Plangebiet von einem mittleren Grundwasserstand von 34-35 m ü. NHN ausgegangen werden.

⁶⁴ vgl. Landschaftsrahmenplan Landkreis Potsdam-Mittelmark, Karte 7 Boden, Teilblatt Nordost

⁶⁵ vgl. Landschaftsrahmenplan Landkreis Potsdam Mittelmark, Karte 12 Oberflächengewässer, Teilblatt Nordost

Für die Grundwassermessstelle 36459946, Teltow, Gewerbegebiet sind folgende Wasserstände bekannt und können auf das Plangebiet übertragen werden:

HW = 35,59 m ü. NHN

MHW = 34,61 m ü. NHN

Karte der Grundwassergleichen

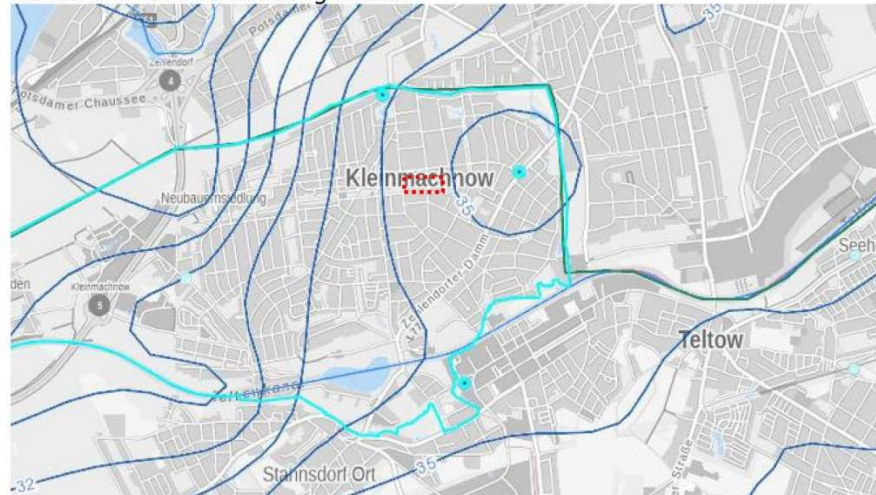


Abb. 21: Karte Grundwassergleichen⁶⁶

Der Flurabstand des Grundwassers liegt bei > 10 m; es liegt eine mittlere Grundwassergefährdung vor.⁶⁷ Der meist sandige Boden ist gut wasserdurchlässig und voraussichtlich ohne oberflächennahe Stauschichten. Es besteht eine relativ geringe Empfindlichkeit gegenüber möglichen Verunreinigungen zumindest des obersten Grundwasserkörpers.

Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes sind nicht vorhanden. Weiter östlich in etwa 200 m Entfernung befindet sich der Meiereipfuhl.

Aus den Hochwassergefahren- und -risikokarten des MLUK geht hervor, dass das Plangebiet nicht in einem Hochwasserrisikogebiet im Sinne des § 73 Abs.1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) liegt.

Für die Grundwasserneubildung hat das Grundstück der Feuerwehr nur eine geringe Bedeutung, da es bereits bisher durch die Nutzung des Bauhofes in großen Flächenanteilen versiegt war.

Das Plangebiet ist nicht Teil einer Trinkwasserschutzzone.

III.2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Wesentliche Bestandteile des Naturhaushaltes sind Klima und Luft als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind die gelände- und

⁶⁶ aus: Geotechnischer Bericht (Gutachten) Nr. IBR/463/21, Bauvorhaben: Entwicklung FFW-Kleinmachnow, S. 15

⁶⁷ vgl. Landschaftsrahmenplan Landkreis Potsdam Mittelmark, Karte 11 Grundwassergefährdung, Teilblatt Nordost

lokalklimatischen Verhältnisse (Mikro- und Mesoklima) des Landschaftsklimas (Makroklima) von Relevanz. Klimatische Unterschiede entstehen durch die geomorphologische Reliefierung des Geländes (Platten und Niederungen), die Vegetation und verschiedene Flächennutzungen.

Klimatisch ist das Plangebiet durch seine Lage im ostdeutschen Binnenklima charakterisiert. Diese Klimaeinheit ist sowohl durch maritime als auch kontinentale Klimaeinflüsse gekennzeichnet. Neben den Temperaturen sind in den Havelländischen Niederungen auch bei den Niederschlägen Abweichungen vom Landesmittel festzustellen. Die Jahresdurchschnittstemperaturen schwanken zwischen 8 und 9° C. Die Jahresschwankung der Temperaturen ist relativ groß. Die Teltowplatte hat im Januar einen mittleren Temperaturwert von -0,5° C, im Juli von 19° C. Die Jahresmittelwerte für die Lufttemperatur liegen bei 8,5° C. Typisch für diesen Bereich sind relativ hohe Sommertemperaturen und milde Winter.

Die mittlere Niederschlagssumme liegt bei 525- 575 mm im Jahr.

Die klimatischen Verhältnisse sind aufgrund des hohen Vegetationsanteils im naheliegenden Bannwald und in den umliegenden Gärten als sehr günstig zu bezeichnen.

III.2.1.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotope

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsgebiet Kleinmachnow, das vor allem durch Einfamilienhäuser geprägt wird und als Kleinsiedlungsgebiet einzuordnen ist. Es umfasst einen Teil des Bannwaldes, der die Siedlung als grünes Band durchzieht.

Das Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr wurde lange Zeit neben der Freiwilligen Feuerwehr auch durch den Bauhof der Gemeinde genutzt und hat dadurch im Bestand einen sehr hohen Versiegelungsgrad. Das Gelände der Kita und auch das Grundstück der ehemaligen Kirche sowie überwiegend die Wohngrundstücke sind durch wertvollen Altbaumbestand geprägt.

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden.

Der Bannwald ist Wald gemäß § 2 LWaldG.

Die potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet ist der Drahtschmielen-Eichenwald im Komplex mit Straußgras-Eichenwald.⁶⁸

Die Biotopkartierung wurde nach Maßgabe der aktuell gültigen Kartieranleitung für die Biotopkartierung Brandenburg Stand 2011/April 2024 im März/August 2024 durchgeführt.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet und seinen Randbereichen kartiert worden (siehe auch Biotopkartierung in der Anlage):

⁶⁸ vgl. Landschaftsrahmenplan Landkreis Potsdam-Mittelmark, Karte 4 Potentielle natürliche Vegetation

05162 artenarmer Scherrasen (GZA), z.T. ruderalisiert

In diesen Biotoptyp werden regelmäßig bis häufig gemähte Rasenflächen im besiedelten Bereich eingeordnet. Im Plangebiet finden sich Scherrasenflächen zwischen dem Gebäude der Feuerwehr und den leerstehenden Gebäuden auf dem ehemaligen Bauhofgelände sowie in den straßenbegleitenden Grünstreifen am Uhlenhorst. In Zusammenhang mit der Verlagerung des Bauhofes ist ein Teil der Gebäude nicht mehr genutzt worden, sodass die Grünflächen schon z. T. ruderalisiert sind.

071324 Hecken, von Bäumen überschirmt, lückig, überwiegend nicht heimische Gehölze (BHBF)

In diesen Biotoptyp werden streifenförmige Gehölzflächen - überwiegend aus Sträuchern - eingeordnet, z. T. von Bäumen überschirmt. Zu diesem Biotoptyp gehört die Hecke an der südwestlichen Ecke des Flurstücks 2301. Es handelt sich um eine geschnittene Lebensbaumhecke, die entlang der südlichen Grundstücksgrenze von der Straße Uhlenhorst bis zum ersten Gebäude besteht. Die Hecke ist von Bäumen überschirmt (Eiche, Spitzahorn, Kastanie). In diesen Biotoptyp fallen weitere fragmentartige Heckenstrukturen an der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 2301, nördlich des Flurstücks 1064 und nördlich des Flurstücks 509. Hier sind Eibe (*Taxus baccata*) und Lebensbaum (*Thuja*) vorhanden. Auch diese Hecken sind von Bäumen überschirmt (Eiche, Linde, Ahorn).

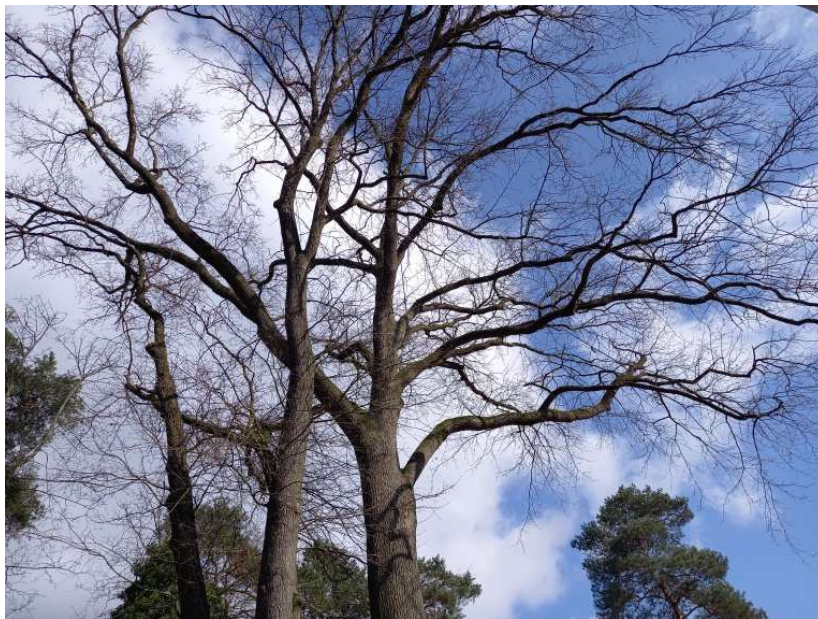
07150 Solitärbäume und Baumgruppen (BE)

Abb. 22: Doppelstämmige Eiche im Nordwesten des Flurstück 2301

Auf dem Flurstück 2301 sind eine Vielzahl von wertvollen Einzelbäumen vorhanden, im Bereich der Aufschüttung an der südlichen Grundstücksgrenze auch als Gruppe zusammenstehend. Besonders wertvoll sind zwei sehr alte Eichen im nördlichen Bereich der Feuerwehr mit Stammumfängen von 284 cm und 181 cm (zweistämmige Eiche an einem Standort) sowie eine freistehende Eiche von 260 cm westlich davon. Sie sind über Jahrzehnte im Zusammenhang im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht geschnitten worden und auch deshalb in einem guten Vitalitätszustand. Darüber hinaus gibt es eine ältere Eiche im Bereich der Aufschüttung an der südlichen Flurstücksgrenze mit einem Stammumfang von 222 cm. Auch diese Eiche ist sehr wertvoll. In der südwestlichen Ecke des Flurstücks im Bereich der Zufahrt

zur Feuerwehr gibt es zwei weitere Eichen: ein Zwiesel mit Stammumfängen von 130 und 137 cm; außerdem eine weitere Eiche mit einem Stammumfang von 110 cm. Alle Eichen sind als wertvoll einzuschätzen. In diesem Bereich an der Flurstücksgrenze sind außerdem eine fünfstämmige Kastanie und ein Ahorn vorhanden. Im Vorgartenbereich zur Straße Uhlenhorst befinden sich eine weitere wertvolle Eiche und eine Linde.



Abb. 23: Aufschüttung mit Baumgruppe an der südliche Flurstücksgrenze des Flurstück 2301, darin eine alte Eiche

Darüber hinaus gibt es auf dem Gelände der zukünftigen Feuerwehr eine Reihe von älteren freistehenden Kiefern (*Pinus sylvestris*), Ahorn (*Acer platanoides*), Birke (*Betula pendula*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*) sowie Eibe (*Taxus baccata*) und Fichte (*Picea abies*). Insgesamt sind im Bereich des geplanten Bauvorhabens (Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr) 25 Einzelbäume zu finden.

Außerdem sind an der Grundstücksgrenze auf den südlich angrenzenden Wohngrundstücken weitere Bäume vorhanden (Linden, Kiefern).

Auf dem Gelände der vorhandenen Kita sind ebenfalls eine Vielzahl wertvoller Bäume vorhanden, unter anderem eine sehr große Linde (*Tilia cordata*), Eichen, Ahorn, Kiefern, Pappel. Sie geben dem Gelände einen waldsiedlungsartigen Charakter. Gleiches gilt für die nördlich angrenzenden Flurstücke 518 und 520 des unter Denkmalschutz stehenden Kirchengebäudes. Hier sind eine Vielzahl von Kiefern (*Pinus sylvestris*) vorhanden, aber auch einige Eichen und Birken. Beide Flurstücke haben ebenfalls waldsiedlungsartigen Charakter und bilden mit dem nördlich angrenzenden Bannwald einen Biotopverbund.



Abb. 24: Baumbestand auf dem Grundstück der Kirche

Auf den Wohngrundstücken südlich des Flurstück 2301 befindet sich ebenfalls eine größere Anzahl wertvoller Einzelbäume (Eiche, Linde, Kiefer).

08294 naturnahe Laubwälder und Laub-Nadel-Mischwälder mit heimischen Baumarten armer und trockener Standorte (WST)



Abb. 25: Baumbestand Bannwald

In diesem Biotoptyp werden vorrangig Waldbestände aus vorherrschend gebietsheimischen Arten kartiert, die aufgrund ihrer Gehölzartenzusammensetzung keiner der anderen Waldgesellschaften zuordnen lassen und die aufgrund der vergleichsweise naturnahen Bestandskultur und der standortgemäß ausgeprägten Bodenvegetation auch keinem Forstbiotop zugeordnet werden können. Dies gilt für die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gelegenen Teile des Bannwaldes von Kleinmachnow. Sie befinden sich auf dem Flurstück 2300. Dominierende Arten sind Kiefern (*Pinus sylvestris*), Eiche (*Quercus petraea*),

Birke (*Betula pendula*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*). Darüber hinaus findet sich Ahorn (*Acer platanoides*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und vereinzelt Kastanie (*Aesculus hippocastanum*).

Der Bannwald, ein etwa 27 ha großes Waldgebiet zieht sich wie ein grünes Band durch den Ort und ist ein wichtiges Ökosystem in Kleinmachnow. Der Bannwald ist durch den Klimawandel (Trockenheit, Stürme) und durch den hohen Nutzungsdruck in der Gemeinde zunehmend belastet. Im Rahmen eines Integrierten Klimaschutzkonzeptes (IKK) sollen Handlungsempfehlungen für den Schutz, die Erhaltung und die Pflege der Waldflächen in Kleinmachnow fortgeschrieben werden (beauftragt Frühjahr 2024).

10113 Gartenbrachen mit hohem Anteil Altbaumbestand (PGB)

In diesen Biotyp ist das Gelände der Kirche mit den Flurstücken 518 und 520 einzuordnen. Hier ist bereits vor einiger Zeit die Nutzungsauffassung erfolgt. Die Flurstücke mit dem denkmalgeschützten Gebäude der Kirche liegen brach. Es sind eine Vielzahl von Altbäumen, vor allem Kiefern, aber auch einige Eichen und Birken vorhanden. Die darunter liegenden Wiesenflächen und teilweise gärtnerisch genutzten Flächen sind brachgefallen. Es haben sich ruderal geprägte Gras- und Staudenfluren entwickelt.

12263 Einzelhausbebauung mit Waldbaumbestand (OSRW)

Wohngebiete mit Einzelhäusern und kleinen Zier- und Nutzgärten sind typisch für das Siedlungsgebiet Kleinmachnow. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen wurden die südlich der geplanten Feuerwehr gelegenen Wohngrundstücke. Es handelt sich überwiegend um in den letzten 25-30 Jahren mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke. Zwischen den Gebäuden ist eine Vielzahl wertvoller Altbäume erhalten geblieben, sodass der Eindruck einer Waldsiedlung besteht. Bei den Bäumen handelt es sich überwiegend um Kiefern, aber auch Linde, Eiche, Ahorn und Fichte sind vertreten.

12310 Gewerbeflächen in Betrieb - Feuerwehr (OGG)

12320 Gewerbebrache



Abb. 26: Bestand ehemaliger Bauhof und Feuerwehr

In diesen Biotyp ist das komplette Flurstück 2301 einzuordnen. Lange Jahre war hier der Bauhof der Gemeinden Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf (Zweckverband Bauhof TKS) angesiedelt. Der Bauhof ist vor kurzem am Standort aufgegeben worden und nach Stahnsdorf verlegt worden. Die Freiwillige Feuerwehr ist im Bestand noch am Standort aktiv und soll ein neues Gebäude auf dem Grundstück erhalten. Es handelt sich also um ein z. T. aktuell noch gewerblich genutztes Grundstück und teilweise um eine Gewerbebrache.

12330 Gemeinbedarfsflächen (Kita, Schule, etc.) (OGA)

Als Gemeinbedarfsfläche ist das Flurstück 1188 mit der bestehenden Kita eingeordnet worden. Die Kita hat ein weitläufiges Freigelände mit Spielanlagen, die zu einem großen Teil von Altbäumen überschirmt werden. Es gibt eine sehr alte und große Linde sowie zwei schöne Eichen und einen zusammenhängenden Baumbestand aus Ahorn, Pappel u.a. Insgesamt ist auch auf der Gemeinbedarfsfläche der Waldsiedlungscharakter gegeben.

12640 Parkplätze, befestigte Flächen (OVP)

12642 teilversiegelt (Pflaster) (OVPT)

12643 versiegelt (Asphalt, Beton) (OVPV)

In der Biotopkartierung (siehe Anlage) ist der Versiegelungsgrad der Gewerbefläche differenziert dargestellt worden. Der größte Teil der Flächen des ehemaligen Bauhofes ist vollversiegelte Betonfläche. An der Feuerwehr sind gepflasterte Flächen vorhanden, die als teilversiegelt dargestellt worden sind.

12720 Aufschüttungen und Abgrabungen (OAA)

An der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 2301 etwa in Höhe des südlich angrenzenden Flurstücks 1064 befindet sich eine Aufschüttung mit darunter befindlichem Bauwerk (kleiner Flächenanteil). Auf der Aufschüttung hat sich in Jahren natürlicher Sukzession eine Baumgruppe aus einer wertvollen Eiche, zwei Birken, Kiefern und einer Eibe entwickelt. Auf dem Flurstück 1064 gehören zwei Linden und vier Kiefern zu dieser Gruppe.

12812 Kirche (OKBK)

Hier wurde die unter Denkmalschutz stehende Kirche auf den Flurstücken 518 und 520 eingeordnet. Die kirchliche Nutzung wurde inzwischen aufgegeben.

12651 unbefestigter Weg (OVWO)

In diesen Biotyp wurden die Fußwege beidseitig der Fahrbahn am Jägerstieg an der östlichen Plangebietsgrenze eingeordnet. Die Fahrbahn selbst ist versiegelt.

Fauna

Im Jahr 2024 wurde ein Artenschutzgutachten für die Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse für den Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-002-i erarbeitet⁶⁹.

⁶⁹ Artenschutzgutachten für die Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse. Erstellt durch Artenschutzsachverständige Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski, Dr. Stefanie Wentzel, Dipl.-Biologin Stephanie Meyer, 23.12.2024

Im Untersuchungsgebiet erfolgten von Mitte Februar bis Ende 2024 insgesamt 13 Begehungen.

Das Bebauungsplangebiet weist kein Lebensraumpotential für die Artengruppe der Reptilien auf. Geeignete Lebensräume für Reptilien mit gut besonnten, schütter und dicht bewachsenen Offenflächen sowie verschiedenen Versteck- und Sonnenplätzen sind im Gebiet nicht vorhanden.

Für die Artengruppe der Amphibien ist anzunehmen, dass aufgrund des östlich des Plangebietes gelegenen Meiereipfuhls (ca. 200 m Entfernung) und möglicherweise in den Hausgärten vorhandener Kleingewässer das Plangebiet zumindest eine Eignung als Wandergebiet und ggf. als Überwinterungsstandort von Amphibien hat.

Avifauna

Es konnten im Plangebiet insgesamt 23 Vogelarten erfasst werden. Davon konnten für 16 besonders geschützte Vogelarten Brutreviere und Brutplätze im Untersuchungsgebiet zugeordnet werden.

Es konnten im Plangebiet Brutreviere und Brutplätze der besonders geschützten Höhlen- und Nischenbrüter Blaumeise, Kohlmeise, Kleiber und Gartenbaumläufer sowie Buntspecht nachgewiesen werden. Die Brutplätze von Blaumeise und Kohlmeise befinden sich in Höhlenbrüterkästen an Bäumen auf dem Grundstück der Feuerwehr. Der Brutplatz des Spechtes konnte in einem Höhlenbaum innerhalb des Bannwaldes gefunden werden.

Im Plangebiet befinden sich insgesamt vier Habitatbäume (Bannwald und Grundstück der ehemaligen Kirche), die ein Besiedlungspotential für Vögel und Fledermäuse aufweisen.

Außerdem konnten im Plangebiet jeweils ein Brutrevier der besonders geschützten Gebäudebrüter Haussperling und Hausrotschwanz nachgewiesen werden. Der Gebäudebestand verfügt im Innen- und Außenbereich stellenweise über geeignete Nischen für eine Nestanlage von Gebäudebrütern. Insgesamt konnten sechs Nester von Nischenbrütern festgestellt werden. Bei diesen Niststätten handelt es sich um ganzjährig im Sinne des §§ 44 Abs.1 Nummer 3 BNatSchG geschützte Lebensstätten. Die Fortpflanzungsstätten werden wiederkehrend zur Jungenaufzucht aufgesucht. Eine Beseitigung im Rahmen des Gebäuderückbaus bzw. der Gebäudesanierung ist nur bei Nichtbesiedelung und mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde gestattet.

Außerdem konnten im Plangebiet verschiedene Brutreviere von Frei- und Bodenbrütern festgestellt werden, wie z. B. Nebelkrähe, Zaunkönig, Zilpzalp, Ringeltaube, Rotkehlchen und Mönchsgrasmücke. Die ermittelten Brutvogelarten kommen im Land Brandenburg häufig vor und entwickeln eine gewisse Störungstoleranz gegenüber Anwohnern und Gebäudenutzern. Im Bannwald sind ebenfalls gut strukturierte Gehölzbestände vorhanden, die passende Nahrungs- und Nistplätze für die kartierten Brutvogelarten bieten, ebenso wie die gut begrüntten Hausgärten mit Wohnbebauung.

Amphibien und Reptilien

Im Plangebiet konnten keine Reptilien festgestellt werden.

Bei einer Begehung im September konnte im Plangebiet eine besonders geschützte Erdkröte (*Bufo bufo*) ermittelt werden. Die Erdkröte war vermutlich auf dem Weg zu ihrem Winterhabitat und durchquerte dabei das Feuerwehrgrundstück. Im nahen Umfeld des Gebietes befindet sich ein potentiell Laichgewässer westlich der Straße Uhlenhorst im Bannwald. Es handelt sich um ein Überlaufbecken, dass nur bei Starkregen wasserführend ist. Die Erdkröte ist eine der häufigsten und größten Amphibienarten Europas.

Fledermäuse

Bei den Kartierungen wurde 1 Wochenstubenquartier von Fledermäusen nachgewiesen. Es befindet sich an der Nordseite eines Bauhofgebäudes unterhalb der Attika. Die Fledermäuse nutzen mehrere Abschnitte der Attika über eine Gesamtlänge von etwa 12 m. Bei der Ausflugsbeobachtung konnten insgesamt 10 streng geschützte Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) gezählt werden. Fledermäuse sind sehr quartiertreu. Das Quartier wird wiederholt vor allem im Zeitraum von April bis August von den Fledermäusen genutzt.

In den Kellerräumen eines Feuerwehrgebäudes konnten keine überwinternden Fledermäuse festgestellt werden. Dennoch ist eine Überwinterung an den Gebäuden nicht ausgeschlossen und muss vor dem Rückbau geprüft werden.

Bei der Begehung der ehemaligen Kirche konnte im Innen- und Außenbereich kein Fledermausquartier festgestellt werden.

Im Plangebiet gibt es vier Habitatbäume mit potentiellen Quartierstrukturen für eine Besiedlung mit Fledermäusen, drei davon stehen im Bannwald und sind nicht durch Baumfällungen gefährdet. Es konnten insgesamt 6 streng geschützte Fledermausarten im Jagdhabitat/Flugraum festgestellt werden: Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*). Jagdhabitats stellen keine ganzjährig geschützten Lebensstätten gemäß § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG dar.

Säugetiere

Die Innenräume der Kirche sind intensiv von Waschbär (*Procyon lotor*) und Steinmarder (*Martes foina*) besiedelt. Eine Besiedlung von Kirchturm und Dachböden durch Fledermäuse und Vögel ist somit nahezu ausgeschlossen.

III.2.1.7 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Schutzgebiete)

Das Landschaftsbild beschreibt das Naturerlebnis, das sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsbild eines Raumes, die Qualitäten eines Raumes für die Erholung. Das optisch wahrnehmbare Bild der Landschaft wird wesentlich geprägt durch Blickachsen und Sichtbeziehungen im Landschaftsraum und durch seine charakteristischen Landschaftselemente.

Für das Naturerlebnis sind folgende Faktoren entscheidend:

- die Befriedigung der Bedürfnisse nach Naturnähe, nach Schönheit und Unverwechselbarkeit;
- emotionale Verbundenheit mit Landschaften / Heimatgefühl / Erkennen historischer Bezüge;
- besondere Sinneserfahrungen (Farben, Düfte, Geräusche, ...);
- Ungestörtheit von Belastungen des Alltags.

Landschafts- und ortsbildprägend für das Plangebiet sind:

- Lage des Plangebietes mitten im Siedlungsgebiet Kleinmachnow unmittelbar am Bannwald (Teile des Bannwaldes im Plangebiet);
- Bannwald als grünes Band durch das Siedlungsgebiet;
- Der Bannwald wird für die Erholungsnutzung, wie z. B. Spazierengehen, intensiv genutzt;
- etwa 25 Einzelbäume auf dem Gelände der Feuerwehr und des ehemaligen Bauhofes;
- davon besonders prägend sind zwei alte große Eichen auf dem Gelände des ehemaligen Bauhofes; davon eine Eiche zweistämmig mit Stammumfängen von 284 cm und 181 cm; eine zweite Eiche daneben mit einem Stammumfang von 260 cm;
- außerdem in der südwestlichen Ecke des Plangebietes zwei Eichen und eine fünfstämmige Kastanie;
- Landschaftsbildprägend ist auch eine Eiche auf der Aufschüttung an der südlichen Grenze des Feuerwehrgrundstückes;
- Darüber hinaus sind mehrere große und zum Teil freistehende Kiefern auf dem Gelände des ehemaligen Bauhofes landschaftsbildprägend;
- Die Grundstücke der ehemaligen Kirche und auch der Kita sind ebenfalls von wertvollen Baumbeständen geprägt;
- Das Plangebiet ist insgesamt sehr grün und weist Walsiedlungscharakter auf.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist nicht Teil von Schutzgebieten.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das LSG „Parforceheide“, Gebietsnummer 3645-603, festgesetzt am 12.11.1997, in Kraft getreten am 11.12.1997. Die Grenze dieses LSG verläuft östlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1.087 m und südlich des Plangebietes in der Entfernung von 973 m (geringste Entfernung).

III.2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben beeinflusst werden könnte.

Im Plangebiet steht die ehemalige Kirche unter Denkmalschutz. Darüber hinaus sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter bekannt.

III.2.1.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen durch die Abhängigkeit der biotischen Schutzgüter (Pflanzen und Tiere) von den abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser, Klima, Luft).

Im Bestand sind negative sich verstärkende Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern nur für das Grundstück der Feuerwehr und des ehemaligen Bauhofes zu benennen. Durch den hohen Versiegelungsgrad im Bestand ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich die Grundwasserneubildung eingeschränkt ist und im Sommer mit stärkeren Erwärmungen der Fläche zu rechnen ist. Dies beeinflusst das Mikroklima. Darüber hinaus stehen hier weniger Lebensräume für Flora und Fauna zur Verfügung als in unversiegelten Bereichen.

Allerdings werden diese Auswirkungen nur sehr kleinräumig wirksam, da sie durch den nahen Bannwald und die weitestgehend unversiegelten Grundstücke der ehemaligen Kirche und der Kita mit wertvollem Baumbestand überwiegend aufgehoben werden.

Durch die Lage des Plangebietes an und im Bannwald als gemeindeübergreifendem Grünzug sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern insgesamt als positiv zu bewerten.

III.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

III.2.2.1 Schutzgut Mensch

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Flurstück 2301 ermöglichen den Neubau der Feuerwache Kleinmachnow am aktuellen Standort der Freiwilligen Feuerwehr einschließlich der ehemals durch den Bauhof genutzten Flächen. Der Neubau der Feuerwache erreicht eine erhebliche Größenordnung. Um die durch den Neubau der Feuerwache zu erwartende Lärmbelastung zu untersuchen und zu bewerten, ist eine Schallimmissionsprognose zum Vorhaben⁷⁰ erarbeitet worden. Die Schallimmissionsprognose befindet sich in der Anlage.

Die Auswirkungen wurden bezogen auf die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt. Das sind vor allem die angrenzenden Wohnnutzungen. Östlich des Standortes innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Kita und eine ehemalige Kirche, die zukünftig für kulturelle und soziale Nutzungen zur Verfügung stehen soll. Südwestlich befindet sich ein Reines Wohngebiet. Es werden die geltenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für die jeweilige Gebietseinstufung angewendet.

Bei der Feuerwache handelt es sich um eine hoheitlich betriebene Anlage, die der Rettung von Menschenleben dient. Dennoch sind die Schutzbedürfnisse der umliegenden Bebauung nach Maßgaben des einschlägigen Immissionsschutzrechtes angemessen zu berücksichtigen.

Folgende nach TA Lärm relevante Hauptlärmquellen wurden berücksichtigt:

- Fahrbewegungen der Einsatzfahrzeuge (Einsatz- + Normalbetrieb)
- Parkplätze und zugehörige Zufahrten

⁷⁰ Schallimmissionsprognose Neubau Feuerwache Kleinmachnow, Index A, erstellt durch die Graner Ingenieure GmbH, Leipzig 13.11.2024

- Übungen der Feuerwehr auf dem Gelände (Drehleiterübungen)
- Technische Geräte in Außenaufstellung
- Müllentsorgung und zugehörige Zufahrten
- Reinigung der Fahrzeuge
- Emissionen der mobilen Tankstelle
- Kommunikationsgeräusche im Freien

Es ist sowohl am Tag als auch in der Nacht mit Einsätzen zu rechnen. Zu diesem Zweck werden die Einsatzkräfte aus der näheren Umgebung auf das Gelände fahren und vom Feuerwehrgelände aus die Einsatzfahrten starten. Allgemein anfallende Arbeiten werden ausschließlich im Tagzeitraum stattfinden. Eine relevante Vorbelastung in der näheren Umgebung durch andere Lärmquellen nach TA Lärm ist nicht gegeben.

Emissionen der Parkplätze südlich der Feuerwache (Zufahrt über die Straße Uhlenhorst) werden durch den Fahrverkehr, Motorstarts sowie das Schließen von Türen und Heckklappen verursacht. Die Einsatzkräfte kommen mit den privaten Fahrzeugen auf die Parkplätze auf dem Grundstück. Im Schnitt ist mit einem Einsatz im Tagzeitraum und einem Einsatz im Nachtzeitraum mit einer durchschnittlichen Beteiligung von 13 Personen auszugehen.

Außerdem werden im Tagzeitraum etwa 20 zusätzliche Fahrzeugbewegungen berücksichtigt, die sich durch An- und Abfahrten weiterer Mitarbeiter der Feuerwehr ergeben. In Summe werden 40 Fahrzeugbewegungen im Tagzeitraum erwartet. Die Berechnung der Emissionen erfolgt nach der Bayerischen Parkplatzlärmstudie. Spitzenpegel werden beim Türeenschlagen verursacht (97,5 dB(A)).

Die Immissionspunkte (IP01 – IP12) wurden für die Beurteilung in der Nähe der maßgeblichen Emittenten gesetzt. IP01 – IP07 umfassen die Wohngebäude südlich des geplanten Neubaus der Feuerwache; IP08 – IP12 befinden sich nördlich des Bannwaldes.

Die Beurteilungs- und Spitzenpegel werden im Tagzeitraum an allen Punkten vollumfänglich eingehalten und im Nachtzeitraum teilweise eingehalten. Ohne Lärmschutzmaßnahmen würden Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel in der Nacht für die IP01 – IP05 an den Nordseiten und für IP10 Südseite entstehen. Die nächtlichen Überschreitungen werden durch Emissionen des Fahrverkehrs verursacht. Die Spitzenpegel werden bei IP03 - IP06 erreicht. Am IP01 kommt es im Nachtzeitraum rechnerisch zu einer Überschreitung der Beurteilungspegel von maximal 1,9 dB, vor allem verursacht durch die Fahrgeräusche der nächtlichen Einsätze der Feuerwehr. An den Immissionspunkten IP02 – IP05 kommt es im Nachtzeitraum zu Überschreitungen der zulässigen Beurteilungspegel. Die maximale Überschreitung von 6,4 dB ist an IP04 zu verzeichnen, vor allem verursacht durch Emissionen des nächtlichen Parkverkehrs bei Feuerwehreinsätzen. Am IP10 kommt es im Nachtzeitraum zu vernachlässigbaren Überschreitungen der Beurteilungspegel von maximal 1,1 dB, maßgeblich verursacht durch die Fahrgeräusche der nächtlichen Einsätze der Feuerwehr.

An den Immissionspunkten IP03, IP04, IP05 und IP06 kommt es im Nachtzeitraum außerdem zu Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel. Die maximale Überschreitung von 3,6 dB ist an IP04 in einer Höhe von 7,50 m zu erwarten. Verantwortlich für die Spitzenpegel ist Türeenschlagen. Die technischen Geräte in Außenaufstellung führen nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum.⁷¹

⁷¹ vgl. ebenda

Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Nachtzeitraum lassen bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden notwendig werden. Im Gutachten werden dazu verschiedene Varianten diskutiert. Im Ergebnis wird eine Lösung zur Ausbildung von Lärmschutzwänden vorgeschlagen, die eine Verhältnismäßigkeit zwischen einem reibungslosen Betriebsablauf der Feuerwehr, tolerierbaren Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und umsetzbaren Schallschutzmaßnahmen herstellt.

Es wird vorgeschlagen, eine Lärmschutzwand über eine Länge von 100 m mit einer Höhe von 3,50 m an der südlichen Grenze des Flurstücks 2301 zu errichten⁷². Die Lärmschutzwand muss ein Schalldämmmaß größer/gleich 15 dB erfüllen.

Mit Errichtung einer solchen Lärmschutzwand können die Beurteilungs- und Spitzenpegel an den Immissionspunkten im Tagzeitraum vollumfänglich und im Nachtzeitraum überwiegend eingehalten werden.

Aus folgenden Gründen sind die geringfügigen rechnerischen Überschreitungen an den betroffenen Immissionspunkten hinnehmbar und tolerierbar:

- Nächtliche Einsätze der Feuerwehr sind unvermeidbar.
- Die örtlichen Gegebenheiten lassen keine andere Anordnung der Parkflächen etc. zu.
- Der Standort in der Gemeinde Kleinmachnow ist alternativlos (siehe Kapitel II.4).
- Lärmschutzwände mit größeren Höhen sind nicht realistisch (erdrückende Wirkung für Anwohner, erhöhter Platzbedarf aus konstruktiven Gründen).

Mit dem Bau der Lärmschutzwand entlang der südlichen Grundstücksgrenze werden aktive Maßnahmen zur Lärminderung ergriffen. Damit werden die durch das geplante Bauvorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch minimiert.⁷³

Im Bebauungsplan wird die Errichtung einer Lärmschutzwand festgesetzt, sodass den Empfehlungen der Schallimmissionsprognose vollumfänglich Rechnung getragen wird.

Zu den positiven Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Mensch gehört die Sicherung der Flächen des Bannwaldes als Erholungswald. Die Flächen des Bannwaldes werden im Bebauungsplan als Wald festgesetzt. Damit ist langfristig der Erhalt des Baumbestandes als Teil einer überörtlichen Grünverbindung gesichert. Fuß- und Radwegeverbindungen bleiben erhalten. Der Bannwald steht für die Erholungsnutzung von Anwohnern und Besuchern weiterhin zur Verfügung. Gleichzeitig übernimmt der Bannwald wichtige klimatische Funktionen. Er trägt mit seinem großen Grünvolumen innerhalb des Siedlungsgebietes zur Abkühlung und zur Sauerstoffproduktion bei. Dies ist in Zusammenhang mit dem fortschreitenden Klimawandel von besonderer Bedeutung.

Die Sicherung der Kita als Gemeinbedarfsfläche ist ebenfalls von besonderer Bedeutung für die Gemeinde Kleinmachnow.

Das denkmalgeschützte Gebäude der Kirche soll langfristig zu einer kulturellen und/oder einer sozialen Einrichtung entwickelt werden und ist deshalb ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kulturelle und soziale Einrichtungen“ festgesetzt worden. Dies ist für

⁷² vgl. ebenda

⁷³ vgl. ebenda

das soziale und kulturelle Leben in Kleinmachnow ebenfalls von Bedeutung und eine positive Auswirkung auf das Schutzgut Mensch.

Mit den Festsetzungen zu Erhaltungsbindungen von zusammenhängenden Gehölzbeständen innerhalb des Kita-Geländes und zahlreicher Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen im gesamten Plangebiet sowie den Festsetzungen zum Anpflanzen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur langfristigen Durchgrünung des Gebietes und zum Erhalt des Waldsiedlungscharakters getroffen, die sich ebenfalls positiv auf das Schutzgut Mensch auswirken.

III.2.2.2 Schutzgut Boden

Grundsätzlich ist zu beachten, dass sich jeder, der auf den Boden einwirkt, gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können. Lassen sich Bodenverdichtungen nicht vermeiden, so ist der anstehende Boden nach Abschluss der Arbeiten durch geeignete Maßnahmen zu lockern. Das trifft vorrangig alle baubedingten Nebenflächen, Baustelleneinrichtungen, Lagerung von Materialien / Erdstoffen sowie alle befahrbaren Flächen und Baustraßen. Darüber hinaus besteht gemäß § 7 BBodSchG die Verpflichtung, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch die Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stellen sich im Bestand sehr unterschiedlich dar. Auf dem Flurstück 2301 (ehemals Flurstück 1187) mit dem Standort der Freiwilligen Feuerwehr und dem Gelände des ehemaligen Bauhofes ist der Versiegelungsgrad im Bestand sehr hoch. Das Flurstück hatte im ursprünglichen Bestand eine Größe von 9.477 m². Davon sind im Bestand 8.128 m² versiegelt (davon Bebauung 2.225 m²). Das entspricht einem Versiegelungsgrad von 85,8 %.⁷⁴

Mit den Planungen für den Neubau der Feuerwache verändert sich die Grundstücksgröße geringfügig. Ein kleiner Teil des Grundstücks des Bannwaldes wurde in die Planungen für den Neubau mit einbezogen. Ein Teil des Grundstücks der alten Feuerwache wurde dem Bannwald zugeschlagen. Es fand in etwa ein Ausgleich statt. Die neue Grundstücksgröße der Feuerwache liegt bei 9.263 m² und ist damit etwa kleiner als vorher.

Im Entwurf zum Bebauungsplan wird das Grundstück als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt mit einer GRZ von 0,55. Für Nebenanlagen sind Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

$9.263 \text{ m}^2 \times 0,8 = 7.410,40 \text{ m}^2$ zulässige Versiegelung

8.128 m² Versiegelung Bestand
- 7.410 m² zulässige Neuversiegelung

718 m² Differenz Entsiegelung

⁷⁴ vgl. Objektplanung Neuerrichtung einer Feuerwache für die Freiwillige Feuerwehr in Kleinmachnow, Entwurfsplanung Stand 18.12.2023, Darstellung Versiegelungsgrad vs. Planung. Erstellt durch Landschaft, planen + bauen

Mit den Planungen des Entwurfs zum Bebauungsplan wird also auf dem Gelände der Feuerwehr keine zusätzliche Neuversiegelung vorbereitet. Es werden keine Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung geplant. Es werden im Gegenteil 718 m² entsiegelt. Dies ist eine positive Auswirkung der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Boden.

Das Grundstück der Kita (Flurstück 1188) wird ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt (3.386 m², davon 222 m² Stellplätze). Hier wird kein Baufenster und auch keine GRZ festgesetzt. Die Bestandsgebäude und auch die Stellplätze bleiben im Bestand erhalten. Es ist keinerlei Neuversiegelung zu erwarten.

Das Grundstück der denkmalgeschützten ehemaligen Kirche (Flurstücke 518 und 520) mit einer Größe von 2.544 m² wird auch als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Ziel ist die Änderung der Nutzung in Gemeinbedarf für kulturelle und soziale Zwecke. Es werden wie bei der Kita kein Baufenster und auch keine GRZ festgesetzt, da vor allem die Bestandsgebäude genutzt werden sollen. Im hinteren Grundstücksteil soll ein Depot neu errichtet werden (Nebengebäude). Dieses Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 63 m². Es ist ein Bauantrag eingereicht worden. Im Bebauungsplan werden Stellplätze auf diesem Gelände festgesetzt mit einer Fläche von 116 m². Durch den Neubau des Depots und Anlage der Stellplätze ist hier also eine Neuversiegelung von 179 m² zu erwarten.

In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen (WA 1 bis WA 3) wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Sie umfassen eine Fläche von 5.075 m². Zuzüglich der zulässigen Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO ergibt sich also eine GRZ von 0,3. Alle Grundstücke sind in den letzten 25-30 Jahren bereits bebaut worden und mit den erforderlichen Nebenanlagen ausgestattet worden. Hier ist nicht mit zusätzlicher Neuversiegelung zu rechnen.

Nach Gegenüberstellung der geplanten Entsiegelungsmaßnahmen auf dem Grundstück der Feuerwehr mit 718 m² und den geringfügigen geplanten Neuversiegelungen durch den Bau des Depots und der Stellplätze auf dem Gelände der ehemaligen Kirche von 179 m² ist festzustellen, dass mit 539 m² ein Überschuss an Entsiegelungsmaßnahmen resultiert. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine dauerhaften Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung zu erwarten. Da innerhalb des Geltungsbereiches keine Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Boden erforderlich sind, kann diese Maßnahme einem anderen Projekt der Gemeinde zugeordnet werden.

Während des Bauprozesses beim Neubau der Feuerwehr kommt es zu temporären Eingriffen in die Bodenstruktur, die allerdings nur kurzzeitig wirken und langfristig keine Auswirkungen entfalten.

Im Rahmen der Untersuchungen für die Planung der Regenwasserbewirtschaftung⁷⁵ sind 3 Probebohrungen auf dem Gelände der Feuerwehr vorgenommen und schichtenweise nach der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) bewertet worden. Im Ergebnis wurden ausschließlich Böden der Klasse BM-0 festgestellt, die gemäß EBV uneingeschränkt verwendbar und auch im Sickerraum von Regenwassersickeranlagen zulässig sind.

⁷⁵ Untersuchungen für die Planung der RW-Bewirtschaftung, Nr. IBR/463/21, Bauvorhaben: Entwicklung FFW-Kleinmachnow

Flächenübersicht:

Plangebiet gesamt	32.252 m ²		
Öffentliche Verkehrsflächen (Straße)	ca. 2.731 m ²		
Flächen für den Gemeinbedarf davon Feuerwehr davon Kita davon kulturelle und soziale Einrichtungen	15.193 m ² 9.263 m ² 3.386 m ² 2.544 m ²	davon Stellplätze: 446 m ² 222 m ² 179 m ²	davon Anpflanzungen: 758 m ² 622 m ² (Erhaltungsbindungen)
Allgemeine Wohngebiete	5.075 m ²		
Fläche für Wald	9.182 m ²		
Fläche für Versorgungsanlagen: Transformatorstation	71 m ²		

Bilanz Neuversiegelung:

		GRZ / geplante Versiegelung	Zulässige Neuversiegelung
Plangebiet gesamt	32.252 m ²		
Öffentliche Verkehrsflächen (Straße)	ca. 2.731 m ²	-	keine
Flächen für den Gemeinbedarf davon Feuerwehr	15.193 m ² 9.263 m ²	0,8	7.401 m ² Vers.Bestand 8.128 m ² ----- Differenz -718 m ² Entsiegelung
davon Kita	3.386 m ²	222 m ²	im Bestand vorhanden
davon kulturelle und soziale Einrichtungen	2.544 m ²	179 m ²	179 m ²
Allgemeine Wohngebiete	5.075 m ²	0,2	im Bestand vorhanden
Fläche für Wald	9.182 m ²	-	-
Entsiegelung Überschuss			718 m ² - 179 m ² = 539 m ²

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet, die entsprechend ausgeglichen werden müssten. Da durch die Vornutzungen Bauhof und Feuerwehr bereits große Teile der Flächen im Bestand versiegelt waren, entsteht ein Überschuss von Entsiegelungsmaßnahmen im Umfang von 539 m², der eventuell anderen Projekten der Gemeinde als Ausgleich zugeordnet werden könnte.

III.2.2.3 Schutzgut Fläche

Hochwertige unbeeinträchtigte Flächen werden mit dem Vorhaben nicht in Anspruch genommen (siehe Kapitel III.2.2.2). Mit den Planungen des Bebauungsplanes wird der Neubau eines

Feuerwehrgebäudes am vorhandenen Standort ermöglicht. Diese Fläche ist im Bestand durch die Vornutzung durch die Feuerwehr und den Bauhof bereits fast vollständig versiegelt. Baubedingte Beeinträchtigungen während der Bauphase durch vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für Baustelleneinrichtung und Lagerfläche erfolgen innerhalb des Baugrundstücks für die Feuerwehr. Es werden keinen neuen Flächen in Anspruch genommen.

Der Bannwald bleibt erhalten. Für das Grundstück der Kita ist keine Veränderung zu erwarten. Auf dem Gelände der ehemaligen Kirche werden nur ganz geringfügig Flächen für das geplante Depot und Stellplätze (insgesamt 179 m²) in Anspruch genommen.

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erkennbar.

III.2.2.4 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser ist zu unterscheiden in die Auswirkungen der geplanten Neuversiegelung auf das Grundwasser, die Grundwasserneubildungsrate und in diesem Zusammenhang auch auf den Umgang mit dem Niederschlagswasser sowie in die Auswirkungen auf vorhandene Oberflächengewässer.

Im Bebauungsplan wird für die Grundstücke des Neubaus der Feuerwehr, für die Kita und die denkmalgeschützte Kirche (zukünftig kulturelle und soziale Einrichtungen) Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die südlich angrenzenden bereits bebauten Wohngrundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bannwald wird als Wald festgesetzt. Der Bannwald nimmt etwas weniger als ein Drittel der Gesamtfläche des Plangebietes ein. Hier bleibt der vorhandene Baumbestand vollständig erhalten. Es erfolgt keine Neuversiegelung. Das heißt die Flächen bleiben für die Regenwasserversickerung und somit die Grundwasserneubildung vollständig wirksam.

Auf dem Grundstück der Feuerwehr wird eine GRZ von 0,55 festgesetzt. Einschließlich Nebenanlagen ist eine Versiegelung bis zu 80 % zulässig. Da diese Flächen durch die Vornutzung durch den Bauhof der Gemeinde Kleinmachnow fast vollständig versiegelt waren (siehe oben), sind auch auf diesen Flächen keine Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate oder andere negative Auswirkungen für das Grundwasser zu erwarten.

Von der Ingenieurbüro Rütz GmbH wurden Untersuchungen für die Planung der Regenwasserbewirtschaftung für den Standort der Feuerwehr erstellt⁷⁶. Aus diesen Untersuchungen geht hervor, dass keine Gefährdung des Grundwassers für Schadstoffeintrag gegeben ist. Gleichzeitig muss festgestellt werden, dass der untersuchte Baugrund im Bereich der geplanten Rigole als ungünstig für die Infiltration von anfallendem Regenwasser in den Baugrund bewertet wird. Eine Verbesserung der geringen Stauraumsituation kann durch entsprechende Bodenaustauschmaßnahmen erzielt werden.⁷⁷

Für die Kita und die ehemalige Kirche (zukünftig kulturelle und soziale Einrichtungen) wird ebenfalls eine Gemeinbedarfsfläche ohne Baufenster und GRZ festgesetzt. Das Gebäude der denkmalgeschützten Kirche soll vollständig erhalten bleiben. Hier ist eine geringfügige Neuversiegelung durch den Neubau des Depots und den Neubau von Stellplätzen zu erwarten

⁷⁶ Untersuchungen für die Planung der RW-Bewirtschaftung, Nr. IBR/463/21, Bauvorhaben: Entwicklung FFW-Kleinmachnow

⁷⁷ vgl. ebenda

(179 m²). Allerdings werden auf dem Gelände der Feuerwehr mehr Flächen entsiegelt als versiegelt, sodass ein Überschuss an Entsiegelungsflächen entsteht. Damit können auch die ohnehin vergleichsweise geringen Auswirkungen dieser Planungen auf die Grundwasserneubildung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

Auf dem Grundstück der Kita wird Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, ebenfalls ohne Baufenster und GRZ. Hier bleibt das Bestandsgebäude mit allen zugehörigen Nebenanlagen erhalten und die Festsetzungen des Bebauungsplanes ohne Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Gleiches gilt für die Allgemeinen Wohngebietes WA 1 – WA 3. Hier bleiben ebenfalls die Bestandsgebäude erhalten. Es ist nicht mit Neuversiegelung zu rechnen.

Insgesamt ist die geplante Neuversiegelung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezogen auf die Gesamtfläche relativ gering, sodass keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten sind.

Bei Beachtung aller Vorgaben sind Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Demzufolge sind auch keine direkten Auswirkungen auf Oberflächengewässer bedingt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten.

Durch das Bauvorhaben werden keine Oberflächengewässer berührt. Stoffeinträge in benachbarte Gewässer werden durch das Bauvorhaben nicht hervorgerufen. Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern finden nicht statt.

III.2.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Die auf das Schutzgut Klima / Luft einwirkenden Beeinträchtigungen sind:

- Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, Verlust der Ausgleichsfunktionen,
- Beeinträchtigung des Luftaustausches und
- Beeinträchtigung der Luftqualität und Schadstoffeintrag.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden mögliche Neuversiegelungen innerhalb des Plangebietes vorbereitet. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Gemeinbedarfsflächen für die Grundstücke der Feuerwehr, der Kita und der ehemaligen Kirche festgesetzt. Darüber hinaus werden Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 3 für die südlich angrenzenden Wohngrundstücke festgesetzt.

Der Bannwald bleibt als Wald erhalten. Mit der Festsetzung von Wald für etwas weniger als ein Drittel der Gesamtfläche des Plangebietes werden die hier vorhandenen Bäume mit ihrem Grünvolumen in ihrer Gesamtheit erhalten. Die zusammenhängenden Baumbestände bleiben weiterhin als Kaltluftentstehungsgebiet innerhalb des Siedlungsgebietes Kleinmachnow bestehen. Dies ist als eine positive Auswirkung für das Mikroklima zu bewerten. Gleichzeitig sind in diesem Bereich keinerlei Neuversiegelungen zu erwarten. Auch dies wirkt sich positiv auf das Klima aus.

Im Bereich der Feuerwehr wurden die Flächen vorab auch für den Bauhof genutzt. Das heißt, im Bestand ist bereits ein großer Teil der Flächen versiegelt. Veränderungen durch Neuversiegelungen infolge der Festsetzungen zulasten des Schutzgutes Klima sind durch die neuen Flächen für Gemeinbedarf am Standort nicht zu erwarten.

Auf dem Grundstück der Feuerwehr werden für die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes bis zu 25 vorhandene Altbäume gefällt werden müssen, davon einige wertvolle alte Eichen mit sehr großem Grünvolumen. Dies ist verbunden mit Eingriffen in das Schutzgut Klima (Mikroklima am Standort).

Die vorhandenen Altbäume auf den Grundstücken der Kita und auch auf dem Grundstück der ehemaligen Kirche bleiben fast vollständig erhalten. Auf dem Gelände der Kita wird über eine Erhaltungsbindung zusammenhängender Gehölzbestand gesichert. Über die Festsetzung von einzelnen zu erhaltenden Bäumen wird ebenfalls Grünvolumen mit seinen positiven Auswirkungen für das Klima gesichert.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft beziehen sich vor allem auf den Verlust von Vegetationsflächen und Grünvolumen. Durch Vegetationsverluste wird die Luftregeneration beeinträchtigt. Die Rückstrahlungswerte werden erhöht. Bezogen auf die lokalklimatischen Verhältnisse liegen alle Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Eine erhebliche Beeinträchtigung der kleinklimatischen Verhältnisse ist aufgrund des Vorhabens nicht abzuleiten.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima zu erwarten.

III.2.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotope

Bei den Auswirkungen auf die Biotope ist zu unterscheiden in anlagebedingte Auswirkungen, baubedingte Auswirkungen und betriebsbedingte Auswirkungen.

Auf die Schutzgüter Biotope / Pflanzen und Tiere einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind vor allem:

- Flächeninanspruchnahme,
- Entfernen und Überprägen von Vegetation,
- randliche Beeinflussung / Zerschneidung von Lebensräumen und
- Immissionen sowie Störungspotenzial.

Für die Grundstücke der Feuerwehr, der Kita und der denkmalgeschützten Kirche werden im Bebauungsplan Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Dies ist nicht zwangsläufig mit Eingriffen in Biotopstrukturen verbunden. Auf dem Grundstück der Kita bleiben die vorhandenen Gebäude erhalten, ebenso der bestehende Baumbestand. Ein Teil des Baum- und Gehölzbestandes wird über eine Erhaltungsbindung gesichert.

Auf dem Grundstück der Kirche ist geplant, die ehemalige Kirche als Museum oder als kulturelle oder soziale Einrichtung zu nutzen. Der denkmalgeschützte Bau bleibt erhalten. Lediglich an der Grenze zum Bannwald soll ein Depotgebäude mit einer Grundfläche von 63 m² errichtet

werden. Hinzu kommen Stellplätze an der Straße Jägerstieg. Im Bereich des geplanten Depots ist ein Baum zu fällen (Kiefer). Am Jägerstieg im Bereich der geplanten Stellplätze und in Zusammenhang mit dem geplanten Abriss eines Schuppens sind drei Bäume zu fällen (eine Fichte, zwei Kiefern). Es ist die Gehölzschutzsatzung Kleinmachnow anzuwenden.

Auf dem Grundstück der Feuerwehr sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes von Gemeinbedarf mit einem Baufenster für das neue Feuerwehrgebäude bei einer GRZ von insgesamt 0,8 einschließlich Nebenanlagen mit erheblichen Eingriffen in den vorhandenen Baumbestand zu rechnen. Es werden bis maximal 25 Bäume auf dem Gelände der Feuerwehr gefällt werden müssen. Dazu gehören insbesondere zwei sehr alte Eichen im Nordwesten des Grundstücks. Eine Eiche hat zwei Stämme mit Stammumfängen (STU) von 284 cm und 181 cm (Summe 465 cm). Daneben steht eine weitere wertvolle Eiche mit einem STU von 260 cm. Beides sind wertvolle Altbäume in gutem Vitalitätszustand. Darüber hinaus sind einige Kiefern zu fällen

Außerdem sind an der Südgrenze des Flurstücks in Zusammenhang mit dem Bau der geplanten Lärmschutzwand eine größere Anzahl an Bäumen gefährdet: eine Eiche (STU 110 cm, 2 Eichen (STU 110 und 137 cm), ein Spitzahorn (STU 110 cm), eine fünfstämmige Kastanie (Summe STU 464 cm), eine weitere Eiche auf der Aufschüttung (STU 222 cm), eine Birke (Zwiesel STU Summe 186 cm), eine Kiefer (STU 93 cm), eine Kiefer (STU 105 cm), eine Eibe (STU 60 cm), auf dem südlich angrenzenden Wohngrundstück Flurstück 1064 zwei Linden (Summe STU 260 cm), ein Spitzahorn (STU 100 cm). Darüber hinaus sind eine ganze Reihe weiterer Bäume - vor allem Kiefern - bei Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Neubau der Feuerwehr gefährdet. Mit einer Erhaltungsbindung geschützt werden eine Eiche und eine Linde auf dem Grundstück der Feuerwehr am Uhlenhorst.

Mit dem Neubau der Feuerwehr ist mit erheblichen Eingriffen in den vorhandenen Baumbestand zu rechnen. Es gilt die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow vom 17.07.2024. Gemäß Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow ist je angefangene 15 cm Stammumfang (STU) des zu fällenden Baumes – bei mehrstämmigen Bäumen gilt die Summe der Stammumfänge – ein Baum neu zu pflanzen. Bei Laubbäumen sind Bäume mit einem STU von 12-14 cm für die Ersatzpflanzungen zu verwenden. Bei Nadelbäumen ist ein standortgerechter Baum mittlerer Baumschulqualität mit 100 cm Höhe zu pflanzen.

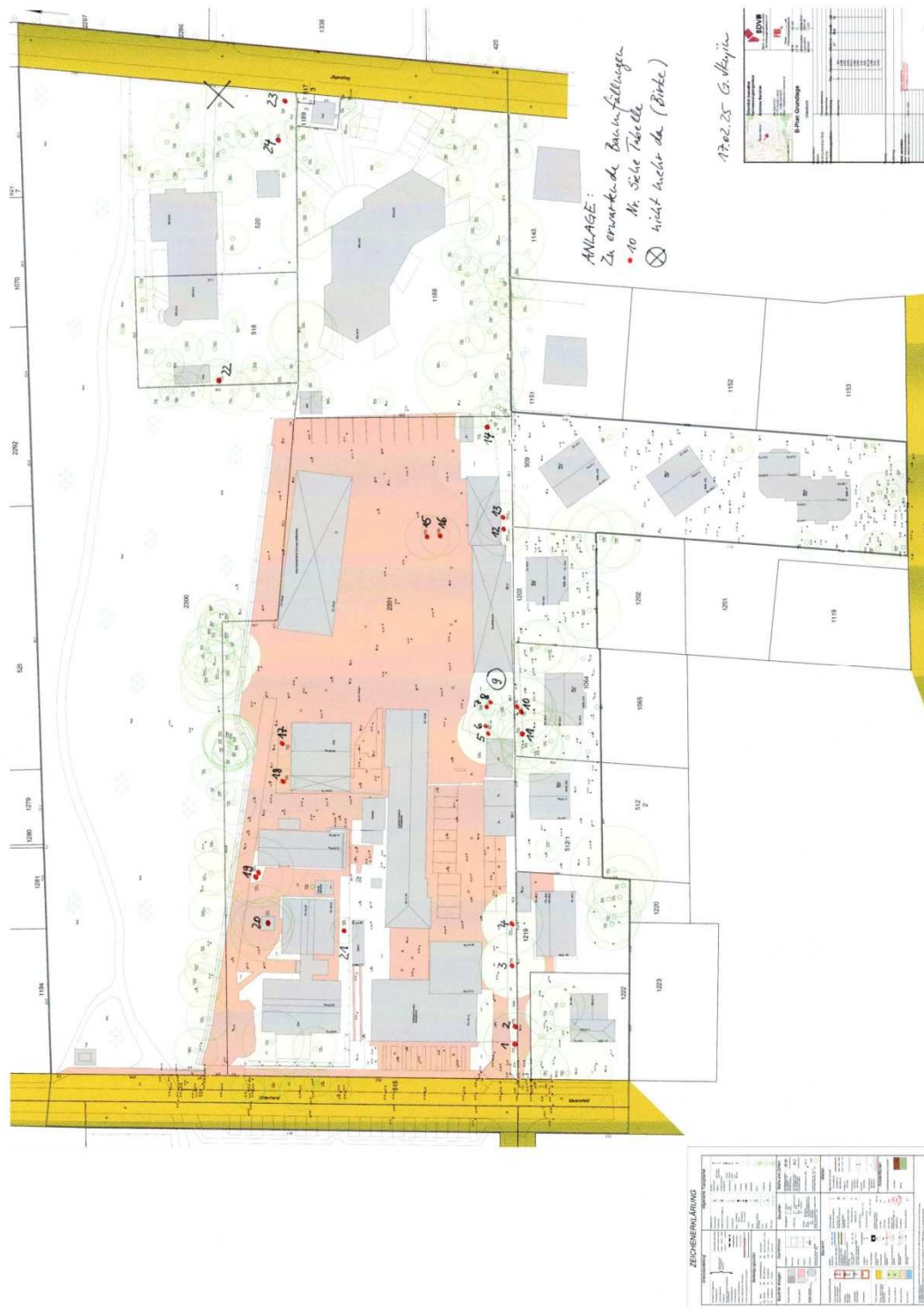


Abb. 27: Gefährdete Bäume auf dem Grundstück der Feuerwehr

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden Teile des Bannwaldes als Waldflächen festgesetzt. Hier bleibt der Baumbestand vollständig erhalten. Für den Neubau der Feuerwehr werden geringfügige Teilflächen des Bannwaldes im Zuge der Grundstücksneuordnung in Anspruch genommen (ca. 215 m²). Dies ist ebenfalls ein Eingriff in das Schutzgut Biotop und Arten. Es ist bereits ein Grundstückstausch erfolgt. Im Gegenzug sollen 417 m² Fläche des ehemaligen Bauhofes entsiegelt und über natürliche Sukzession dem Bannwald zugeführt werden.

Baumschutz

Die Gemeinde Kleinmachnow hat eine Gehölzschutzsatzung mit Stand vom 17.07.2024 (Inkrafttreten). Gemäß § 1 Abs. 2 der Satzung erstreckt sich der Schutzbereich der Satzung auf öffentliche und private Flächen innerhalb der bebauten Ortsteile und im Geltungsbereich der Bebauungspläne der Gemeinde Kleinmachnow.

Das heißt, jeder Einzelbaum innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes steht unter dem Schutz der Gehölzschutzsatzung Kleinmachnow. Ziel ist der Erhalt möglichst vieler Bäume. Für einzelne zu fällende Bäume sind Baumfällanträge zu stellen.

Gemäß Gehölzschutzsatzung ist je angefangene 15 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes – bei mehrstämmigen Bäumen gilt die Summe der Stammumfänge - ein Baum neu zu pflanzen. In Abhängigkeit von der Vitalität des Baumes können Minderungen zugelassen werden. Bei Laubbäumen sind Bäume mit einem STU von 12-14 cm für die Ersatzpflanzungen zu verwenden. Bei Nadelbäumen ist ein standortgerechter Baum mittlerer Baumschulqualität mit 100 cm Höhe zu pflanzen.

Gemäß Gehölzschutzsatzung sind zum Beispiel allein für die beiden alten Eichen im Nordwesten des Feuerwehrgrundstücks 49 Bäume (Eichen) neu zu pflanzen.

Insgesamt ist mit Ersatzpflanzungen von maximal bis zu 140 Laubbäumen und bis zu 94 Nadelbäumen in den genannten Qualitäten zu rechnen, je nachdem welche Bäume eventuell doch noch erhalten werden können und welche Minderungen aufgrund der Vitalität zugelassen werden können.

Es sind erhebliche Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand insbesondere auf dem Flurstück 2301 (Grundstück der Feuerwehr) zu erwarten.

Fauna

Die gesetzliche Grundlage für den Artenschutz bildet das BNatSchG, Kapitel 5 Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen, dabei insbesondere der Abschnitt 3 Besonderer Artenschutz mit §§ 44-47, hier § 44 (1) Nr. 1-4.

Insbesondere für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) ergeben sich besondere Anforderungen.

Im Jahr 2024 wurde ein Artenschutzgutachten für die Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse für den Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-002-i „Eigenherdsiedlung Mitte“ erarbeitet⁷⁸.

Mit den Eingriffen in den Bannwald und in den Baumbestand auf dem Flurstück 2301 sowie mit dem Abriss der vorhandenen Gebäude sind erhebliche Eingriffe für die Fauna zu erwarten.

⁷⁸ Artenschutzgutachten für die Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse. Erstellt durch Artenschutzsachverständige Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski, Dr. Stefanie Wentzel, Dipl.-Biologin Stephanie Meyer, 23.12.2024

Avifauna

Innerhalb des Baufensters für die Feuerwehr gibt es mehrere Brutreviere und Brutplätze von Höhlen- und Nischenbrüter (Gartenbaumläufer, Kohlmeise und Blaumeise). Die Brutplätze von Blaumeise und Kohlmeise befinden sich in Höhlenbrüterkästen an Bäumen auf dem Grundstück der Feuerwehr und sind von den Planungen unmittelbar betroffen.

Außerdem sind im Plangebiet jeweils ein Brutrevier der besonders geschützten Gebäudebrüter Haussperling und Hausrotschwanz betroffen. Der Gebäudebestand verfügt im Innen- und Außenbereich stellenweise über geeignete Nischen für eine Nestanlage von Gebäudebrütern. Insgesamt konnten sechs Nester von Nischenbrütern festgestellt werden. Bei diesen Niststätten handelt es sich um ganzjährig im Sinne des §§ 44 Abs. 1 Nummer 3 BNatSchG geschützte Lebensstätten.

Die ermittelten Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet kommen relativ häufig im Land Brandenburg vor und sind auch in Siedlungsgebieten anzutreffen. Diese Arten haben eine gewisse Störungstoleranz gegenüber Anwohnern und Gebäudenutzern. Insbesondere im Bannwald sind noch gut strukturierte Gehölzbestände vorhanden, die passende Nahrungs- und Nistplätze für die kartierten Brutvogelarten bieten. Die gut begrünten Hausgärten im Bereich der Wohngebiete WA 1 bis WA 3 verfügen vor allem für Gebäude- und Freibrüter

Die Baumfällungen im Gebiet sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen, um eine Tötung von Tieren zu vermeiden oder die Zerstörung von Entwicklungsformen. Die Durchführung von Baumfällungen, Gehölzrodungen und des Gebäuderückbaus im Winterhalbjahr (Bauzeitenregelung) kann eine Tötung von Tieren und deren Entwicklungsformen verhindern.

Vor dem Beginn der Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen im Gebiet ist sicherzustellen, dass kein aktuelles Brutgeschehen von Vögeln beeinträchtigt wird. Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind die Gebäude im Außen- und Innenbereich auf eine aktuelle Besiedlung durch Vögel zu prüfen.

Bei einem Verlust sind Brutreviere und Brutplätze mindestens im Verhältnis 1:2 zu kompensieren. Die Kompensationsmaßnahmen sind zeitlich vor den Baumfällungen umzusetzen, um die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen (CEF-Maßnahme, vorgezogene Ausgleichsmaßnahme).

Bei einem Verlust der ganzjährig geschützten Brutreviere der Höhlen- und Gebäudebrüter durch Abrissmaßnahmen und Umgestaltung des Gebietes sind geeignete Kompensationsmaßnahmen für die betroffenen Arten, vor allem durch das Anbringen von Nistkästen sowie die Neupflanzung von Nahrungsplätzen zu planen.

Mit Umsetzung der Textfestsetzungen zu den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Beeinträchtigungen für die Avifauna ausgeglichen werden können. Unter diesen Voraussetzungen wird der Tatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Amphibien und Reptilien

Bei den Begehungen im Untersuchungsgebiet konnten keine Reptilien festgestellt werden. Bei einer Begehung im September 2024 wurde eine Erdkröte (*Bufo bufo*) als besonders geschützte Art festgestellt. Sie war vermutlich auf dem Weg in ihr Winterhabitat und durchquerte dabei das Feuerwehrgelände.

Es ist sicher zu stellen, dass keine Quartiere oder Exemplare der Erdkröte vom Bauprozess betroffen sein werden. Aus artenschutzfachlicher Sicht wird empfohlen, geeignete Habitate für Amphibien herzustellen (siehe Kapitel III.2.4.3).

Bei Umsetzung der Textfestsetzung zur Schaffung von Winter- und Sommerquartieren wird der Tatbestand des § 44 Abs.1 Nr.1 nicht erfüllt.

Fledermäuse

Bei den Kartierungen wurde 1 Wochenstubenquartier von Fledermäusen nachgewiesen. Es befindet sich an der Nordseite eines Feuerwehrgebäudes unterhalb der Attika. Die Fledermäuse nutzen mehrere Abschnitte der Attika über eine Gesamtlänge von etwa 12 m. Bei der Ausflugsbeobachtung konnten insgesamt 10 streng geschützte Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) gezählt werden. Fledermäuse sind sehr quartiertreu. Das Quartier wird wiederholt vor allem im Zeitraum von April bis August von den Fledermäusen genutzt.

Die Zwergfledermaus und ihre Quartiere unterliegen den Vorschriften zum strengen Artenschutz.

Bei einem Rückbau des Gebäudes ist das Quartier bedroht. Der Rückbau des Gebäudes mit dem festgestellten Wochenstubenquartier kann nur im Winterhalbjahr oder unmittelbar nach der Wochenstubenzeit im Zeitraum Ende August/September durchgeführt werden, nachdem durch Prüfung mittels Endoskop nachgewiesen wurde, dass keine Fledermäuse das Gebäude als Quartier nutzen.

Das Wochenstubenquartier stellt eine ganzjährig geschützte Lebensstätte im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG dar. Eine Beseitigung im Zusammenhang mit dem Gebäuderückbau ist nur bei Nichtbesiedelung und mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde gestattet.

Es gelten in Zusammenhang mit dem Vollzug des Bebauungsplanes die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die national streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr.14 BNatSchG. Über eine Bauzeitenregelung kann das Eintreten des Tötungstatbestandes nach § 44 (1) Nr.1 BNatSchG verhindert werden. Betriebsbedingte Störungen sind aufgrund der bestehenden Vorbelastung (Feuerwehr, Bauhof) nicht zu erwarten.

Bei Umsetzung der Textfestsetzung zu den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird der Tatbestand des § 44 Abs.1 Nr.1 nicht erfüllt.

Bei Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen infolge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Fauna zu rechnen.

III.2.2.7 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Schutzgebiete)

Auf das Schutzgut Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz
- Visuelle und akustische Störung, Immissionsbelastung durch Bau und Betrieb

Durch die Umsetzung der Planungen des Bebauungsplanes wird sich das Landschaftsbild nur in Teilen des Plangebietes verändern. Der Bannwald bleibt mit seinem Baumbestand als übergeordneter Grünzug erhalten. Er erfüllt weiterhin seine Funktionen als Erholungswald und ist für Fußgänger und Radfahrer ein wertvoller Erholungsraum innerhalb der Siedlungsstruktur. Die Erholungseignung des Landschaftsraumes Bannwald für die aktive Erholung wird sich generell durch die geplanten Baumaßnahmen des Neubaus der Feuerwehr nicht verschlechtern. Die Wegebeziehungen bleiben bestehen.

Auf den Grundstücken der Kita und der denkmalgeschützten Kirche bleibt der Altbaumbestand fast vollständig erhalten. Auf dem Grundstück der Kita wird dies durch eine Erhaltungsbindung für besonders wertvolle Altbäume gesichert.

Auf dem Gelände der Feuerwehr (Flurstück 2301) wird sich das Landschafts- und Ortsbild mit der Errichtung des neuen Feuerwehrgebäudes verändern. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein relativ großes Gebäude ermöglicht mit einer großen Grundfläche (GRZ 0,55 – einschließlich Nebenanlagen 0,8), einer Vielzahl von Alarmausfahrten und einer Höhe von maximal 9,0 m. Die geplante Höhe entspricht etwa den Gebäudehöhen der Bestandsgebäude im Umfeld. Allerdings entspricht die Größe und Kubatur des Gesamtbaukörpers nicht dem im Umfeld typischen Baukörpern von Ein- und Zweifamilienhäusern. Und auch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Sonderbaukörper von Kita und denkmalgeschützter Kirche erreichen nicht das Volumen des geplanten Feuerwehrneubaus. Der geplante Neubau wird eine gewisse Dominanz entwickeln.

Außerdem wird gemäß Textfestsetzung 8.3 innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für die Errichtung eines Übungsturmes mit einer Grundfläche von 10 m x 10 m bis zu einer Gesamthöhe von 17,0 m zugelassen. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild dar. Um die südlich an das Grundstück der Feuerwehr angrenzenden Wohngrundstücke zu entlasten, ist ein Abstand von mindestens 25 m zur südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt worden. Dennoch wird die Errichtung des Übungsturmes mit einem erheblichen Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild verbunden sein.

Hinzu kommt, dass eine größere Anzahl von Bäumen (bis zu maximal 25 Bäume) auf dem Gelände der Feuerwehr für den Neubau gefällt werden muss. Dazu gehören zwei sehr alte Eichen, aber auch viele Kiefern, weitere Eichen, Birken und zwei Linden auf einem benachbarten Wohngrundstück, alles Altbäume mit einer Höhe zwischen 15 und 25 m, die das Gelände der alten Feuerwehr und des Bauhofes bislang eingegrünt haben. Außerdem wird an der Südgrenze des Flurstücks 2301 eine Lärmschutzwand über eine Länge von 100 m mit einer Höhe von 3,50 m festgesetzt. Diese Lärmschutzwand wird ebenfalls zusammen mit dem Neubau der Feuerwehr im Landschafts- und Ortsbild deutlich wirksam werden.

Im Bebauungsplan wird auch die Neupflanzung von Bäumen festgesetzt: insgesamt 15 Bäume sollen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gepflanzt werden (Textfestsetzung 10.2). Allerdings werden junge Bäume gepflanzt, die erst nach einigen Jahren im Landschafts- und Ortsbild wirksam werden und erst nach Jahrzehnten die Größe und das Grünvolumen der zu fällenden Altbäume erreicht haben werden.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Eingriffe in das Landschafts- und Ortsbild vorbereitet, die allerdings nach geraumer Zeit durch die geplante Eingrünung durch Baumpflanzungen gemindert werden können.

Andererseits war mit der Nutzung durch den Bauhof ein großer Teil des Geländes auch im Bestand wenig attraktiv und zusätzlich mit Lärmbelastungen verbunden. Mit der Errichtung eines modernen Feuerwehrgebäudes wird sich das Landschafts- und Ortsbild langfristig insgesamt verbessern.

Schutzgebiete sind von den Planungen zum Bebauungsplan nicht betroffen.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass die Eingriffe in das Landschafts- und Ortsbild auf dem Gelände der Feuerwehr erheblich sein werden. Durch den Erhalt des Bannwaldes innerhalb des Plangebietes, den fast vollständigen Erhalt des Altbaumbestandes auf den Grundstücken der Kita und der Kirche und den Wohngrundstücken, den geplanten Erhaltungsbindungen für Einzelbäume und zusammenhängende Baumbestände und die geplanten Neupflanzungen auf dem Gelände der Feuerwehr werden die Eingriffe von Norden und Osten kaum wahrnehmbar sein. Langfristig wird sich der Neubau der Feuerwehr in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

III.2.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet ist das denkmalgeschützte Gebäude der Kirche vorhanden. Dieses Gebäude wird durch die Planungen zum Bebauungsplan keinerlei negative Beeinträchtigungen erfahren.

III.2.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern des Naturhaushaltes zu erwarten:

Durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche auf dem Feuerwehrgrundstück mit einer maximal zulässigen GRZ (einschließlich Nebenanlagen) von 0,8 werden aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Bestand keine zusätzlichen Neuversiegelungen ermöglicht. Das heißt, es sind keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung oder das Mikroklima zu erwarten. Die Auswirkungen der Neuversiegelung durch den geplanten Neubau eines Depots auf dem Grund der ehemaligen Kirche und die erforderlichen Stellplätze sind aufgrund der geringen Flächengröße vernachlässigbar.

Im Zusammenhang mit dem Neubau der Feuerwehr und der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwand müssen auf dem Grundstück der Feuerwehr bis zu 25 Bäume gefällt werden. Dieser Eingriff hat vor allem Folgen für die Fauna und das Mikroklima. Brutstätten und Lebens-

räume für verschiedene Vogelarten sind gefährdet (siehe Abschnitt „Fauna“ in Kapitel III.2.2.6). Die Auswirkungen sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dargestellt worden. Außerdem geht durch den Verlust der Bäume Grünvolumen verloren, die Sauerstoffproduktion der zu fällenden Bäume entfällt. Dies wirkt sich auf das Mikroklima aus. Allerdings ist durch den zusammenhängenden Baumbestand des nahen Bannwaldes keine wesentliche Auswirkung durch diesen Effekt auf die Luftqualität zu erwarten.

Durch den geplanten Abriss von Gebäuden können Lebensräume von Fledermäusen und Gebäudebrütern gefährdet sein.

Für alle Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen (siehe Kapitel III.2.4.3), sodass nach Umsetzung der Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten sind.

III.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Planungsziele des Bebauungsplanes nicht umsetzbar sein. Das wesentliche Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen für die Grundstücke der Feuerwehr, der Kita und der ehemaligen Kirche. Es sollen der Neubau der Feuerwehr und eine Umnutzung des denkmalgeschützten Kirchengebäudes ermöglicht werden. Der Bannwald als übergeordneter Grünzug durch die Gemeinde Kleinmachnow wird als Wald festgesetzt. Somit werden wesentliche öffentliche Funktionen auf gemeindeeigenen Grundstücken planungsrechtlich gesichert und zusammengeführt.

Bei Nichtdurchführung könnten die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der Feuerwehr zu fällenden Einzelbäume (etwa 25 Bäume, darunter wertvolle Eichen) erhalten bleiben. Allerdings wäre die Realisierung von wesentlichen öffentlichen Aufgaben auf den gemeindeeigenen Grundstücken nicht möglich. Die Freiwillige Feuerwehr hat am Standort schon seit vielen Jahren ihren Sitz, ebenso die Kita. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre es nicht möglich, am Standort das neue Feuerwehrgebäude zu errichten.

In einer Standortuntersuchung zum Neubau der Freiwilligen Feuerwehr⁷⁹ wurden zum einen die Erforderlichkeit des Neubaus ausführlich begründet und zum anderen eine Vielzahl verschiedener Standortalternativen untersucht und bewertet. Aufgrund der beengten baulichen Verhältnisse und der gravierenden Mängel der baulichen Anlagen am aktuellen Standort der Feuerwehr ist die Gemeinde schon seit Jahren dabei, Lösungen für positive Veränderungen zu entwickeln. Ein Ergebnis ist, dass es wichtig ist, einen zentralen Standort der erforderlichen Größenordnung für die Feuerwehr zu haben zugunsten besserer Ressourcennutzung, schnellerer Reaktionszeiten und einer effektiveren Einsatzkoordination. Im Rahmen der Standortuntersuchung wurden 17 gemeindeeigene Grundstücke und drei private Grundstücke auf ihre Eignung für einen Feuerwehrstandort in der erforderlichen Größe geprüft. Die Standorte wurden nach den Kriterien Lage, Erreichbarkeit, entgegenstehende Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, vorhandene Nutzungen, anderweitige planungsrechtliche Vorgaben einge-

⁷⁹ Standortuntersuchung Neubau Freiwillige Feuerwehr, Entwurf 14. März 2025

ordnet und bewertet. Im Ergebnis ist der bereits durch die Feuerwehr genutzte Standort am besten geeignet für den Neubau einer Feuerwache.

Eine Nichtdurchführung der Planung ist deshalb nicht sinnvoll.

III.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. §§ 16/17 BNatSchG und Abschnitt 3 §§ 6/7 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) folgendermaßen definiert:

„(1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Ein großer Teil der baulichen Vorhaben, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereitet werden, fallen unter die Eingriffsregelung des BNatSchG, des BbgNatSchAG und des Baugesetzbuches (§ 1a BauGB und §§ 135a-c BauGB).

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Gemeinbedarfsflächen für die Grundstücke der Feuerwehr, der Kita und der ehemaligen Kirche festgesetzt. Auf dem Grundstück der Feuerwehr ist der Neubau eines Feuerwehrgebäudes geplant. Da das Gelände bereits vorher durch die Feuerwehr und den Bauhof genutzt worden war, sind großen Flächenanteile im Bestand bereits versiegelt, sodass nicht mit erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Boden zu rechnen ist. Allerdings werden bis maximal 25 zum Teil wertvolle Altbäume gefällt werden müssen. Es kommt zu Eingriffen in das Schutzgut Biotop und Arten sowie in das Landschaftsbild. Auf dem Gelände der Kita sind keine Eingriffe zu erwarten. Auf dem Grundstück der Kirche ist mit geringfügigen Eingriffen zu rechnen. Der Bannwald bleibt fast vollständig erhalten.

Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Das Verfahren wird gemäß den Standards der „HVE - Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (MLUV 2009) durchgeführt.

Im Rahmen der Planungen sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, zu vermeiden oder aber auszugleichen.

III.2.4.1 Vermeidung

Erstes Ziel sollte immer die Prüfung der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sein. Die vollständige Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft wäre nur durch Unterlassung des Vorhabens möglich. Dies kann nicht Ziel der Planungen sein.

Allerdings wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen geprüft und in die Planungen einbezogen.

Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen:

- Sicherung des vorhandenen Baumbestandes auf dem Gelände der Kita durch Festsetzung einer Erhaltungsbindung für einen Teil des Baumbestandes, Erhaltungsbindungen für Einzelbäume;
- Sicherung des vorhandenen Baumbestandes auf dem Gelände der ehemaligen Kirche durch Erhaltungsbindungen für Einzelbäume und Reduzierung der erforderlichen Baumfällungen im Rahmen der geplanten Nutzungsänderung auf drei Einzelbäume;
- Vermeidung von Baumfällungen im Rahmen der Errichtung des Feuerwehrgebäudes und der Lärmschutzwand im Rahmen der Ausführungsplanung;
- Vermeidung von Bodenversiegelung durch Nutzung des im Bestand bereits stark versiegelten Standortes der Feuerwehr und des ehemaligen Bauhofgeländes;
- fast vollständiger Erhalt des Bannwaldes, nur sehr geringfügige Eingriffe in den Waldbaumbestand;
- Anlage von Flächen für Stellplätzen auf dem Gelände der Kita und auf dem Gelände der ehemaligen Kirche in teilversiegelter Ausführung;
- maximal möglicher Erhalt von Einzelbäumen;
- Erhalt von Gebüschstrukturen im Übergang zum Bannwald;
- Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Grundwasser während der Bauphase;
- Vermeidung von Eingriffen in die Grundwasserneubildungsrate durch Ausbildung von Versickerungsmulden und Rigolen auf dem Gelände der Feuerwehr;
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück.

Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen:

Über eine Einhaltung der Bauzeitenregelung kann das Eintreten des Tötungstatbestandes nach § 44 (1) Nr.1 BNatSchG verhindert werden: Die Baumfällungen im Gebiet sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen, um eine Tötung von Tieren zu vermeiden oder die Zerstörung von Entwicklungsformen.

Vor dem Beginn der Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen im Gebiet ist sicherzustellen, dass kein aktuelles Brutgeschehen von Vögeln beeinträchtigt wird. Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind die Gebäude im Außen- und Innenbereich auf eine aktuelle Besiedlung auf Vögel zu prüfen.

Bei einem Rückbau des Gebäudes ist das vorhandene Fledermausquartier bedroht. Der Rückbau des Gebäudes mit dem festgestellten Wochenstubenquartier kann nur im Winterhalbjahr oder unmittelbar nach der Wochenstubenzeit im Zeitraum Ende August/September durchgeführt werden, nachdem durch Prüfung mittels Endoskop nachgewiesen wurde, dass keine Fledermäuse das Gebäude als Quartier nutzen.

Das Wochenstubenquartier stellt eine ganzjährig geschützte Lebensstätte im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG dar. Eine Beseitigung im Zusammenhang mit dem Gebäuderückbau ist nur bei Nichtbesiedlung und mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde gestattet.

Die Durchführung der Maßnahmen ist über eine ökologische Baubegleitung abzusichern.

III.2.4.2 Minimierung

Eingriffsminimierung bedeutet, dass das Maß der ursprünglich geplanten Eingriffe reduziert wird. Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen stehen in enger Verbindung mit den Maßnahmen zur Vermeidung und können sein:

- schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden; Abgrabungen nur auf den tatsächlich erforderlichen Flächen; getrenntes Abschieben des Mutterbodens, Zwischenlagerung und Wiedereinbau;
- Boden- und Materiallagerung nur auf schon beeinflussten Standorten (versiegelt / vegetationslos);
- Vermeidung von Boden- oder Grundwasserverunreinigungen;
- Vermeidung von grundwasserabsenkenden Maßnahmen;
- Schutz vor Bodenverdichtungen während der Bauphase;
- Schutz von Bäumen aller Art während der Baumaßnahmen durch entsprechende Baumschutzvorrichtungen;
- Verwendung ortstypischer und wasser- und luftdurchlässiger Materialien für Ober- und Unterbau der Wege, Zufahrten und Stellplätze (mit Ausnahme der Feuerwehr).

III.2.4.3 Ausgleich

Eingriffe, die nicht vermieden werden können, müssen schutzgutbezogen und in einem räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den Eingriffen ausgeglichen werden.

Ausgleich Boden

Mit den Planungen des Entwurfs zum Bebauungsplan wird auf dem Gelände der Feuerwehr keine Neuversiegelung geplant. Durch die Vornutzung als Standort für die Feuerwehr und als Bauhof sind große Teile der Fläche im Bestand versiegelt (8.128 m²).

Im Entwurf zum Bebauungsplan wird das Grundstück als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt mit einer GRZ von 0,55 (0,8 mit Nebenanlagen).

$9.263 \text{ m}^2 \times 0,8 = 7.410,40 \text{ m}^2$ zulässige Versiegelung

8.128 m² Versiegelung Bestand
- 7.410 m² zulässige Neuversiegelung

718 m² Differenz Entsiegelung

Auf dem Grundstück der Kirche werden 179 m² durch das Depot und Stellplätze neu versiegelt. 718 m² - 179 m² ergeben 539 m² Überschuss an Entsiegelungsmaßnahmen.

Mit den Planungen des Entwurfs zum Bebauungsplan wird also auf dem Gelände der Feuerwehr keine Neuversiegelung geplant. Es werden keine Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung vorbereitet. Es werden im Gegenteil 539 m² entsiegelt. Dies ist eine positive Auswirkung der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Boden. Es ist kein Ausgleich erforderlich.

Ausgleich Baumfällungen

Mit Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden bis maximal 25 Bäume auf dem Gelände der Feuerwehr gefällt werden müssen. Dazu gehören insbesondere zwei sehr alte Eichen im Nordwesten des Grundstücks. Eine Eiche hat zwei Stämme mit Stammumfängen (STU) von 284 cm und 181 cm – (Summe 465 cm). Daneben steht eine weitere wertvolle Eiche mit einem STU von 260 cm. Beides sind wertvolle Altbäume in gutem Vitalitätszustand. Darüber hinaus sind einige Kiefern zu fällen.

Außerdem sind an der Südgrenze des Flurstücks in Zusammenhang mit dem Bau der geplanten Lärmschutzwand eine größere Anzahl an Bäumen gefährdet: Eine Eiche (STU 110 cm), 2 Eichen (STU 110 und 137 cm), ein Spitzahorn (STU 110 cm), eine fünfstämmige Kastanie (Summe STU 464 cm), eine weitere Eiche auf der Aufschüttung (STU 222 cm), eine Birke (Zwiesel STU Summe 186 cm), Kiefer (STU 93 cm), Kiefer (STU 105 cm), Eibe (STU 60 cm), auf dem südlich angrenzenden Wohngrundstück Flurstück 1064 zwei Linden (Summe STU 260 cm), ein Spitzahorn (STU 100 cm). Darüber hinaus sind bei Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Neubau der Feuerwehr eine ganze Reihe weiterer Bäume gefährdet - vor allem Kiefern.

Es gilt die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow vom 17.07.2024. Gemäß Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow ist je angefangene 15 cm Stammumfang (STU) des zu fällenden Baumes – bei mehrstämmigen Bäumen gilt die Summe der Stammumfänge – ein Baum neu zu pflanzen. Bei Laubbäumen sind Bäume mit einem STU von 12-14 cm für die Ersatzpflanzungen zu verwenden. Bei Nadelbäumen ist ein standortgerechter Baum mittlerer Baumschulqualität mit 100 cm Höhe zu pflanzen.

Gemäß Gehölzschutzsatzung sind zum Beispiel allein für die beiden alten Eichen im Nordwesten des Feuerwehrgrundstücks 49 Bäume (Eichen) neu zu pflanzen.

Insgesamt ist allein durch die notwendigen Fällungen auf dem Flurstück 2301 (Grundstück der Feuerwehr) mit Ersatzpflanzungen von bis zu 140 Laubbäumen und bis zu 94 Nadelbäumen in den genannten Qualitäten zu rechnen, je nachdem welche Bäume eventuell doch noch erhalten werden können und welche Minderungen aufgrund der Vitalität angerechnet werden.

Gemäß Textfestsetzung 10.2 des Bebauungsplanes sind auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ 15 mittelgroßkronige Laubbäume zu pflanzen, 7 davon sind gemäß Textfestsetzung 10.3 innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu pflanzen. Das heißt innerhalb des Bebauungsplanes müssen 15 Ersatzbaumpflanzungen vorgenommen werden. Weitere Ersatzbaumpflanzungen können soweit möglich und sinnvoll innerhalb des Grundstücks vorgenommen werden oder müssen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Auf dem Grundstück der ehemaligen Kirche ist für die erforderlichen Baumfällungen (3 Stück) ebenfalls Ausgleich gemäß Gehölzschutzsatzung Kleinmachnow zu leisten.

Gleiches gilt für möglicherweise erforderliche Baumfällungen innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - WA 3) festgesetzten Flächen.

Darüber hinaus sind gemäß Textfestsetzung 10.1. in den Allgemeinen Wohngebieten auf den Baugrundstücken je angefangene 150 m² Grundstücksfläche 1 Baum der Pflanzenliste zu pflanzen, vorhandene Bäume, die unter die Gehölzschutzsatzung fallen, werden angerechnet. Da die Grundstücke bereits seit längerer Zeit mit Einfamilienhäusern bebaut sind und zugleich überwiegend durch wertvollen Baumbestand charakterisiert sind, ist aktuell nicht mit erforderlichen Neupflanzungen zu rechnen.

Ausgleich Artenschutz

Avifauna:

Für die Avifauna sind bei einem Verlust von Brutrevieren und Brutplätzen diese mindestens im Verhältnis 1:2 zu kompensieren. Die Kompensationsmaßnahmen sind zeitlich vor den Baumfällungen umzusetzen, um die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen (CEF-Maßnahme, vorgezogene Ausgleichsmaßnahme). Für die Blaumeise sind mindestens zwei Höhlenbrüterkästen mit einem Durchmesser der Einflugöffnung von 26 mm im nahen Umfeld anzubringen. Für die Kohlmeise sind mindestens zwei Höhlenbrüterkästen mit einem Durchmesser der Einflugöffnung von 32 mm im nahen Umfeld aufzuhängen. Für den Baumläufer sind mindestens zwei Baumläuferschalen an Bäumen im nahen Umfeld zu befestigen. Dies ist im Bebauungsplan in der Textfestsetzung 14.1 verbindlich geregelt.

Bei einem Verlust der ganzjährig geschützten Brutreviere der Höhlen- und Gebäudebrüter durch Abrissmaßnahmen und Umgestaltung des Gebietes sind geeignete Kompensationsmaßnahmen für die betroffenen Arten, vor allem durch das Anbringen von Nistkästen sowie die Neupflanzung von Nahrungsplätzen zu planen. Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme für den Verlust von je einem Brutrevier von Hausrotschwanz und Haussperling sowie 6 Nestern von Gebäudebrütern sind mindestens 10 Nischenbrüterkästen und 10 Mauerseglerkästen am zu erhaltenden und / oder neu zu errichtenden Gebäudebestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzubringen (Bebauungsplan, Textfestsetzung 14.2).

Mit Umsetzung der Textfestsetzungen 14.1 und 14.2 kann davon ausgegangen werden, dass die Beeinträchtigungen für die Avifauna ausgeglichen werden können. Unter diesen Voraussetzungen wird der Tatbestand des § 44 Abs.1 Nr.1 nicht erfüllt.

Fledermäuse:

Für den Verlust der Wochenstube der Zwergfledermaus sind an den Neubauten 10 Großraumquartiere für Gebäude bewohnende Fledermausarten mit einer Länge von mindestens 1 m und einer Höhe von mindestens 50 cm, zum Beispiel Fledermausbretter oder Holzverkleidungen an Gebäuden oder alternativ Modulquartiere aus Holzbeton an den Fassaden zu installieren. Zusätzlich sind 10 Fledermauskästen für Gebäude bewohnende Fledermausarten an den Neubauten anzubringen (im Bebauungsplan Textfestsetzung 14.3).

Bei Umsetzung dieser Textfestsetzung wird der Tatbestand des § 44 Abs.1 Nr.1 nicht erfüllt.

Amphibien:

Als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in das Wandergebiet der Amphibien sind mindestens 5 Habitate für Amphibien herzustellen, um geeignete Versteckmöglichkeiten während der Wanderungen durch das Gebiet, vor allem durch den Bannwald, zu schaffen. Es sollten 2 Winter-

quartiere und 3 Sommerquartiere hergerichtet werden. Die Habitate sollen im Bannwald angelegt werden. Dies ist im Bebauungsplan in Textfestsetzung 14.4 verbindlich festgesetzt worden.

Bei Umsetzung dieser Textfestsetzung wird der Tatbestand des § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Es wird empfohlen eine ökologische Baubegleitung zur Einhaltung der Bauzeitenregelung, zur Überwachung der Abrissarbeiten der Gebäude sowie der Baufeldfreimachung, der Durchführung der erforderlichen Baumfällungen sowie der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz einzusetzen.

Ausgleich Wald

Für den Neubau der Feuerwehr werden geringfügige Teilflächen des Bannwaldes im Zuge der Grundstücksneuordnung in Anspruch genommen (ca. 215 m²). Dies ist ein Eingriff in den nach Landeswaldgesetz definierten Wald. Im Gegenzug sollen 417 m² Fläche des ehemaligen Bauhofes entsiegelt und über natürliche Sukzession dem Bannwald zugeführt werden. Diese Fläche ist im Bebauungsplan als Waldfläche festgesetzt worden.

Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in den Wald wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Neubau der Feuerwehr durch die Untere Forstbehörde festgelegt.

III.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich anderweitige Planungsmöglichkeiten gibt es nicht, da es gemäß Standortuntersuchung für die Freiwillige Feuerwehr vom März 2025 keine anderen geeigneten Grundstücke in der Gemeinde Kleinmachnow für die Nutzung durch die Freiwillige Feuerwehr gibt (siehe auch Kapitel II.4).

III.3 Zusätzliche Angaben

III.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Umweltbericht erstellt, der die Belange von Natur und Landschaft ausführlich darstellt. Die Biotoptypenkartierung erfolgte nach der Kartieranleitung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg, Stand 2011/2024.

Im Jahr 2024 wurde ein Artenschutzgutachten für die Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse für den Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-002-i „Eigenherdsiedlung Mitte“ erarbeitet (Artenschutzsachverständige Dipl.-Ing. Geoökologin Silke Jabczynski, Stand 23.12.2024).

Es ist eine Schallimmissionsprognose durch die Graner Ingenieure GmbH, Stand 13.11.2024 zum Vorhaben erarbeitet worden, um die durch den Neubau der Feuerwache zu erwartenden Lärmbelastungen zu untersuchen.

Für das Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr Kleinmachnow (Flur 12, Flurstück 2301, alt 1178) wurde ein Geotechnischer Bericht vom Ingenieurbüro Rütz GmbH, Stand 20.11.2021 erarbeitet. Zusätzlich wurden vom Ingenieurbüro Rütz GmbH Untersuchungen für die Planung der Regenwasserbewirtschaftung, Stand 13.04.2024 für den Standort der Feuerwehr erstellt.

Es liegt ein Gefahrenabwehrbedarfsplan für die Freiwillige Feuerwehr Kleinmachnow, Stand Oktober 2024 der FORPLAN Forschungs- und Planungsgesellschaft für Rettungswesen, Brand- und Katastrophenschutz m.b.H. vor.

Darüber hinaus wurde eine Standortuntersuchung zum Neubau Freiwillige Feuerwehr von der Gemeinde Kleinmachnow durchgeführt, Stand 14. März 2025.

Grundlage war weiterhin die Entwurfsplanung für das Feuerwehrgebäude, Stand 03.04.2024 – erstellt durch die arc architekturkonzept GmbH – und die Entwurfsplanung für die Verkehrs- und Freianlagen auf dem Grundstück, Stand 14.08.2024 – erstellt durch Landschaft planen + bauen.

Die Ergebnisse des Umweltberichtes, des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages in Bestandsanalyse und Bewertung mit der Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen, die Lärmimmissionsprognose sowie weitere Gutachten bilden die Grundlage für die Begründung zum Bebauungsplan.

III.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die Überwachung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen erfolgt durch die Gemeinde in Zusammenwirken mit dem Bauordnungsamt und den Fachbehörden. Zuständige Ordnungsbehörde für genehmigungsfreie Vorhaben ist die Gemeinde.

Für die Belange des Immissionsschutzes ist das Landesumweltamt zuständig. Sofern die Vorhaben entgegen der vorliegenden Planung erheblich störende Emissionen verursachen sollten, wären diese der genannten Behörde anzuzeigen und Festlegungen zur Minderung der Emissionen zu treffen.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird durch die Gemeinde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde überwacht. Hier ist zunächst im Rahmen der Prüfung der Bauantragsverfahren durch die zuständigen Behörden eine konsequente Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplanes zu sichern. Es ist darauf zu achten, dass die Ausgleichsmaßnahmen zeitnah mit der Realisierung der Bauvorhaben durchgeführt werden. Spätestens zwei Jahre nach Realisierung einer Baumaßnahme sollten die dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen fertig gestellt sein.

III.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet hat eine Fläche von 32.252 m² und umfasst Teile des Bannwaldes, das Grundstück des ehemaligen Bauhofes und der Freiwilligen Feuerwehr sowie das Gelände einer ehemaligen Kirche, einen in Betrieb befindlichen Kindergarten und die unmittelbar südlich angrenzenden Wohngrundstücke. Die Wohngrundstücke sind mit neueren Einfamilienhäusern

bebaut, die von Hausgärten umgeben sind. Hier findet sich teilweise wertvoller Baumbestand. Das Plangebiet ist deutlich geprägt vom Bannwald, der als grünes Band die Siedlungsstruktur von Kleinmachnow durchzieht. Aber auch auf dem Grundstück der Feuerwehr bzw. des ehemaligen Bauhofes befindet sich eine größere Anzahl wertvoller Bäume. Auch das Gelände der Kita und der ehemaligen Kirche sind durch wertvollen Altbaumbestand geprägt, der dem Gebiet den Charakter einer Waldsiedlung verleiht. Dieser Charakter soll langfristig erhalten bleiben.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines zeitgemäßen Neubaus für die Feuerwehr. Im Entwurf zum Bebauungsplan werden Gemeinbedarfsflächen für die Grundstücke der Feuerwehr, der Kita und der ehemaligen Kirche festgesetzt (insgesamt 15.193 m²). Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr wird eine GRZ von 0,55 (0,8 einschließlich Nebenanlagen) festgesetzt. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Bestand (Vornutzung Bauhof und Feuerwehr) von 8.128 m² ist mit der festgesetzten GRZ von 0,55 zuzüglich Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,8 und der damit zulässigen Versiegelung von 7.401 m² keine relevante Neuversiegelung zu erwarten. Im Gegenteil, es entsteht ein Überschuss an Flächen für Entsiegelung von 718 m² auf dem Grundstück der Feuerwehr.

Die ehemalige Kirche soll zukünftig umgenutzt werden können und wird mit der Zweckbestimmung „für kulturelle und soziale Zwecke“ deklariert. Hier ist durch erforderliche Stellplätze und den Neubau eines Depots eine geringfügige Neuversiegelung von 179 m² zu erwarten. Für die Kita und auch die südlich angrenzenden Wohngrundstücke ist keine Neuversiegelung zu erwarten.

Der Überschuss an Entsiegelungsflächen auf dem Feuerwehrgrundstück wird mit den zu erwartenden Neuversiegelungen auf dem Grundstück der ehemaligen Kirche verrechnet. Es bleibt ein Überschuss von 539 m² Entsiegelungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Diese Flächen können bei Bedarf anderen Projekten der Gemeinde als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt werden.

Es sind in der Summe keine Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu erwarten.

Wesentliche Eingriffe sind in die Schutzgüter Biotope und Arten zu erwarten.

Mit Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden bis maximal 25 Bäume auf dem Gelände der Feuerwehr gefällt werden müssen. Dazu gehören insbesondere zwei sehr alte Eichen im Nordwesten des Grundstücks. Eine Eiche hat zwei Stämme mit Stammumfängen (STU) von 284 cm und 181 cm (Summe 465 cm). Daneben steht eine weitere wertvolle Eiche mit einem STU von 260 cm. Beides sind wertvolle Altbäume in gutem Vitalitätszustand. Darüber hinaus sind einige Kiefern zu fällen. Außerdem sind an der Südgrenze des Flurstücks in Zusammenhang mit dem Bau der geplanten Lärmschutzwand eine größere Anzahl an Bäumen gefährdet.

Es gilt die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow vom 17.07.2024. Gemäß Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow ist je angefangene 15 cm Stammumfang (STU) des zu fällenden Baumes – bei mehrstämmigen Bäumen gilt die Summe der Stammumfänge – ein Baum neu zu pflanzen. Bei Laubbäumen sind Bäume mit einem STU von 12-

14 cm für die Ersatzpflanzungen zu verwenden. Bei Nadelbäumen ist ein standortgerechter Baum mittlerer Baumschulqualität mit 100 cm Höhe zu pflanzen.

Insgesamt ist mit Ersatzpflanzungen von maximal bis zu 140 Laubbäumen und bis zu 94 Nadelbäumen in den genannten Qualitäten zu rechnen, je nachdem welche Bäume eventuell doch noch erhalten werden können und welche Minderungen aufgrund der Vitalität angerechnet werden.

Im Bebauungsplan wird die Pflanzung von 15 Bäumen als Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück der Feuerwehr festgesetzt, davon 7 Bäume innerhalb der Fläche zum Anpflanzen für Bäume und Sträucher. Alle darüber hinaus erforderlichen Ersatzpflanzungen für Baumfällungen müssen außerhalb des Plangebietes realisiert werden. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen werden in Zusammenhang mit der Bearbeitung der Baumfällanträge festgelegt.

Mit den Festsetzungen von Erhaltungsbindungen für Einzelbäume sowie für den größeren Baumbestand auf dem Gelände der Kita wird der Walsiedlungscharakter innerhalb des Plangebietes bewahrt.

Der Bannwald auf dem Flurstück 2300 wird als Waldfläche festgesetzt. Insgesamt werden 9.182 m² als Waldfläche festgesetzt. Für den Neubau der Feuerwehr werden geringfügige Teilflächen des Bannwaldes im Zuge der Grundstücksneuordnung in Anspruch genommen (ca. 215 m²). Dies ist ein Eingriff in den nach Landeswaldgesetz definierten Wald. Im Gegenzug sollen 417 m² Fläche des ehemaligen Bauhofes entsiegelt und über natürliche Sukzession dem Bannwald zugeführt werden. Diese Fläche ist im Bebauungsplan als Waldfläche festgesetzt worden. Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in den Wald wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Neubau der Feuerwehr durch die Untere Forstbehörde festgelegt.

Zu den positiven Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Mensch gehört die Sicherung der Flächen des Bannwaldes als Erholungswald. Damit ist langfristig der Erhalt des Baumbestandes als Teil einer überörtlichen Grünverbindung gesichert. Fuß- und Radwegeverbindungen bleiben erhalten. Der Bannwald steht für die Erholungsnutzung von Anwohnern und Besuchern weiterhin zur Verfügung. Gleichzeitig übernimmt der Bannwald wichtige klimatische Funktionen. Er trägt mit seinem großen Grünvolumen innerhalb des Siedlungsgebietes zur Abkühlung und zur Sauerstoffproduktion bei. Dies ist in Zusammenhang mit dem fortschreitenden Klimawandel von besonderer Bedeutung.

Im Jahr 2024 wurde ein Artenschutzgutachten für die Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse für den Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-002-i „Eigenherdsiedlung Mitte“ erarbeitet (Dipl.-Ing. Geoökologin Silke Jabczynski). Dabei wurde festgestellt, dass sowohl in den Bäumen als auch in den Gebäuden der Feuerwehr und des ehemaligen Bauhofes mehrere Brutreviere von Höhlen- und Gebäudebrütern der Avifauna, ein Sommerquartier der Zwergfledermaus und ein Wanderkorridor der Erdkröte von den geplanten Vorhaben betroffen sein werden.

Sämtliche Abriss- und Beräumungsarbeiten sowie die Baumfällungen im Gebiet sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen, um eine Tötung von Tieren zu vermeiden. Es ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, um unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten nochmals festzustellen, welche Arten

aktuell betroffen sein könnten. Mit der ökologischen Baubegleitung wird außerdem die Umsetzung der Bauzeitenregelung abgesichert.

Zur Umsetzung der vorgezogenen Ersatzmaßnahmen für den Artenschutz sind die Textfestsetzungen 14.1 bis 14.4 zu realisieren. Diese beinhalten die Schaffung von Ersatzlebensräumen. Dadurch kann garantiert werden, dass die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Avifauna, Fledermäuse und Amphibien ausgeglichen werden können. Unter diesen Voraussetzungen wird der Tatbestand des § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG nicht erfüllt.

Um die durch den Neubau der Feuerwache zu erwartende Lärmbelastung zu untersuchen und zu bewerten, ist eine Schallimmissionsprognose durch die Graner Ingenieure GmbH, Stand 13.11.2024 zum Vorhaben erarbeitet worden. Es wird vorgeschlagen eine Lärmschutzwand über eine Länge von 100 m mit einer Höhe von 3,50 m mit einem Schalldämmmaß größer/gleich 15 dB an der südlichen Grenze des Flurstücks 2301 zu errichten. Im Bebauungsplan wird den Empfehlungen der Schallimmissionsprognose vollumfänglich gefolgt und eine entsprechende Lärmschutzwand festgesetzt, sodass die Vorgaben der TA-Lärm überwiegend eingehalten werden können.

Das Landschafts- und Ortsbild wird mit dem Bau der neuen Feuerwache eine Veränderung erfahren. Ein sehr großer Baukörper wird zukünftig diesen Bereich dominieren. Außerdem ist mit der Höhe des geplanten Übungsturmes ein Eingriff in das Ortsbild verbunden. Mit der Festsetzung eines Abstandes von 25 m zur südlichen Grundstücksgrenze soll die Beeinträchtigung der südlich angrenzenden Wohngrundstücke gemindert werden. Außerdem wird mit der geplanten Neupflanzung von 15 Bäumen sowie dem Erhalt von Einzelbäumen durch Erhaltungsbindungen das Ortsbild aufgelockert und der Walsiedlungscharakter insgesamt erhalten bleiben. Eingriffe in das Landschaftsbild werden gemindert.

Insgesamt können durch die geplanten Maßnahmen, die mit dem Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt werden, die geplanten Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

Gemäß § 2a Satz 2 BauGB sind in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf auch die voraussichtlichen wesentlichen Auswirkungen des Plans entsprechend dem Stand des Aufstellungsverfahrens darzulegen. Zu den wesentlichen zu berücksichtigenden Auswirkungen gehören in der Regel die stadtplanerischen Auswirkungen, die Auswirkungen auf die Umwelt, die sozialen Auswirkungen und die Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung, die Auswirkungen auf die Infrastruktur, die verkehrlichen, die finanziellen und die personalwirtschaftlichen Auswirkungen für die Gemeinde sowie die zur Umsetzung erforderlichen bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen.

IV.1 Stadtplanerische Auswirkungen

Der Bebauungsplan schafft insbesondere die Grundlagen für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung einer wichtigen kommunalen Infrastruktur, der Feuerwache Kleinmachnow. Mit der Sicherung von Flächen im B-Plan-Gebiet werden der Feuerwehr ausreichende räumliche Entwicklungsperspektiven gegeben. Der Bebauungsplan ermöglicht einen Aus- und Umbau der Feuerwache entsprechend den aktuellen Anforderungen an ihrem angestammten Standort. So können die derzeit bestehenden Missstände, die vor allem aus den beengten Verhältnissen innerhalb der Bestandsgebäude sowie der mangelhaften Trennung und Zuordnung von Funktionen auf dem Grundstück resultieren, behoben werden. In der Folge kann im Idealfall ein noch schnelleres Ausrücken und Eintreffen der Feuerwehr am Einsatzort sichergestellt werden. Durch ausreichende Flächen und Räumlichkeiten für Schulungen, Übungszwecke und Nachwuchsförderung können die langfristigen Weichen für eine zukunftsfähige Feuerwehr gestellt werden. Dabei ermöglicht der Bebauungsplan sowohl die bauliche Weiterentwicklung des Bestandes als auch einen vollständigen Neubau.

Außerdem schafft der Bebauungsplan die Grundlage für eine bestandserhaltende, öffentliche Nachnutzung des ehemaligen Kirchengebäudes am Jägerstieg. Dadurch kann nicht nur der langfristige Erhalt dieses ortsbildprägenden, als Baudenkmal geschützten Gebäudes sichergestellt werden, sondern durch die öffentliche Nutzung auch ein Element der Kleinmachnower Geschichte wieder erlebbar gemacht werden.

Durch die Sicherung des Bannwaldes kann nicht nur ein bedeutender übergeordneter Grünzug und eine wichtige Frischluftschneise, sondern auch eine wichtige straßenunabhängige Wegeverbindung gesichert werden. Darüber hinaus dient auch die Sicherung der Kindertagesstätte im B-Plan-Gebiet einer wesentlichen stadtplanerischen Zielstellung: der Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Gemeinbedarfseinrichtungen und öffentlich nutzbaren Grünflächen bzw. Wald. Damit schafft die Gemeinde auch die Voraussetzungen, um sich weiterhin als attraktiver Wohnstandort zu etablieren.

Schließlich sichert der Bebauungsplan für die bereits bebauten Wohngrundstücken den typische Gebietscharakter durch am Bestand orientierte Festsetzungen und die ortsbildprägende starke Durchgrünung.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden insgesamt klare Regeln für die künftige Gebietsentwicklung gesetzt und so eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

IV.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden im Umweltbericht dargelegt. Dieser enthält unter anderem eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Fläche, Wasser, Klima / Luft, Arten (Tiere und Pflanzen), Landschaft (Landschaftsbild / Schutzgebiete), Kultur- und Sachgüter. Der Umweltbericht ist Teil dieser Begründung (siehe Kapitel III). In Kapitel III.3.3 enthält der Umweltbericht eine allgemein verständliche, nichttechnische Zusammenfassung.

IV.3 Soziale Auswirkungen und Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes KLM-BP-002-i „Eigenherdsiedlung Mitte“ wird zu Veränderungen im Gebiet führen. Gravierende nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen, die es gemäß § 180 BauGB erfordern würden, einen Sozialplan aufzustellen, sind aber nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Auswirkungen wird vor allem der Neubau der Feuerwehr haben. Allerdings ist die Feuerwehr bereits seit vielen Jahren auf der Fläche ansässig. Zuletzt nutzten Feuerwehr und Bauhof gemeinsam die Fläche, die in Zukunft nur noch der Feuerwehr zur Verfügung stehen wird. Durch den Umzug des Bauhofs hat sich die Lärmsituation allgemein verbessert. Es werden weniger lärmintensive Tätigkeiten auf der Fläche durchgeführt; das Verkehrsaufkommen durch Ziel- und Quellverkehr ist insgesamt geringer geworden. Darüber hinaus war es vorher immer wieder zu problematischen Situationen gekommen, da die verfügbaren Pkw-Stellplätze von Feuerwehrfahrzeugen blockiert wurden, die aufgrund der geringen Kapazitäten nicht in der Fahrzeughalle abgestellt werden konnten. Die Folgen waren zeitweise Parksuchverkehr und blockierte Zufahrten. Auch diese Situation hat sich durch die Nutzung des Geländes des ehemaligen Bauhofs inzwischen entspannt, der Betriebsablauf ist allerdings weiterhin nicht optimal: Die Stellplätze befinden sich in unterschiedlichen Bereichen, teilweise direkt an der südlichen Grundstücksgrenze in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Wohngrundstücken. Durch den Neubau der Feuerwehr wird sich die Situation weiter verbessern, da die Abläufe optimiert werden können.

Die Gefahr nachteiliger Auswirkungen auf die in der Umgebung wohnenden Menschen durch Immissionen der neuen Feuerwache wurde im Rahmen einer Schallimmissionsprognose untersucht. Im Ergebnis kommt es tagsüber durch den Normal- und Einsatzbetrieb der Feuerwehr nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen durch Immissionen auf die umgebende Wohnbebauung. Lärmbelastungen durch nächtlichen Einsatzbetrieb können durch die Errichtung einer Lärmschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze minimiert werden. Die verbleibenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind geringfügig und zumutbar. (Siehe auch Abschnitt „Maßnahmen zum Immissionsschutz“ in Kapitel II.6.2.) Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich nicht um eine Dauerbelastung, sondern um eine kurzzeitige Belastung während eines Einsatzes handelt.

Die Errichtung der Lärmschutzwand hat allerdings selber noch Folgen für die unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücke. Dabei wurde mit der festgesetzten Höhe ein Kompromiss gefunden zwischen der verbleibenden Lärmbelastung im nächtlichen Einsatzfall und der beengenden Wirkung einer Lärmschutzwand, da diese nur unwesentlich höher als die derzeit an der Grundstücksgrenze vorhandene Bebauung sein wird.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung der Planung zu einer Verbesserung der Situation für die benachbarten Wohngrundstücke führen wird, da die Betriebsabläufe auf dem Feuerwehrgelände optimiert und Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Darüber hinaus werden von einer zeitgemäßen Feuerwache im Alarmfall potenziell alle Bewohner und Gewerbetreibenden in Kleinmachnow profitieren.

Die Umnutzung des ehemaligen Kirchengebäudes für kulturelle und soziale Zwecke (Museum und Begegnungsstätte) hat keine maßgeblichen Auswirkungen, die im Hinblick auf nachbarschützende Belange Berücksichtigung finden müssten. Für die Anlieger hat sich bereits durch den Umzug der Kirche die verkehrliche Situation entspannt. Insgesamt ist einzuschätzen, dass die Bewohner von Kleinmachnow von der neuen Nutzung und dem Erhalt des identifikationsstiftenden Gebäudes für eine öffentliche Nutzung profitieren werden.

Alle übrigen im Gebiet ausgeübten Nutzungen werden durch den Bebauungsplan gesichert. Die Bewohner und sonstigen Nutzer können sich mit Rechtskraft des Bebauungsplans darauf verlassen, dass es zu keinen wesentlichen Umstrukturierungen kommt.

IV.4 Auswirkungen auf die öffentliche Infrastruktur

Die Gemeinde muss im Rahmen der kommunalen Pflichtaufgaben für eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Infrastruktureinrichtungen und -anlagen sorgen. Zur öffentlichen Infrastruktur gehört sowohl die technische Infrastruktur, wie z. B. die Verkehrsinfrastruktur, als auch die soziale Infrastruktur, wie beispielsweise Bildungs- und Kultureinrichtungen.

Durch die Sicherung von Flächen für die Feuerwehr im Plangebiet reagiert die Gemeinde auf die veränderte Situation auf dem ehemals durch Bauhof und Feuerwehr gemeinsam genutzten Grundstück und die aktuell bestehenden Defizite im Bereich der Feuerwehr. Sie schafft mit dem Bebauungsplan die Grundlage für eine Behebung der Defizite und eine zeitgemäße Weiterentwicklung dieser wichtigen öffentlichen Infrastruktur aus dem Bereich der Sicherheit und Ordnung.

Darüber hinaus schafft sie mit dem Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die langfristige Sicherung der im Geltungsbereich bereits vorhandenen Kindertagesstätte, die eine wichtige soziale Infrastruktur darstellt. Durch entsteht Planungssicherheit für die Einrichtung.

Und schließlich legt der Bebauungsplan durch die Festsetzung einer weiteren Gemeinbedarfsfläche für soziale und kulturelle Einrichtungen die Grundlage für den weiteren Ausbau der kulturellen und sozialen Infrastruktur im Gemeindegebiet. Davon können die Einwohner und Besucher der Gemeinde profitieren.

Da in den festgesetzten Wohngebieten keine zusätzlichen Bebauungspotenziale entstehen, resultiert aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes kein weiterer Anstieg der Einwohnerzahl Kleinmachnows. Der Bebauungsplan zieht deshalb keine zusätzlichen Bedarfe im Bereich der sozialen Infrastruktur nach sich.

Für den Ausbau der Feuerwache muss eine Anpassung der auf der Fläche vorhandenen technischen Infrastruktur an die aktuellen Erfordernisse erfolgen. Gegebenenfalls ist dies auch für die Umnutzung des Kirchengebäudes erforderlich. In den Straßen im Plangebiet verläuft

bereits umfangreicher Leitungsbestand (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation). Es wird davon ausgegangen, dass Netzerweiterungen bzw. Netzanpassungen zur Versorgung der Grundstücke grundsätzlich möglich sind und von den Medienträgern entsprechend vorgenommen werden.

IV.5 Verkehrliche Auswirkungen

Da das Plangebiet bereits bebaut ist und außer dem geplanten Museum mit Begegnungsstätte bereits alle Nutzungen im Gebiet ansässig sind, ist nicht mit maßgeblichen Auswirkungen auf den Verkehr zu rechnen.

Die geplante Nutzung der ehemaligen Gemeindekirche für Museumszwecke (Heimatemuseum), und Vereinsarbeit sowie als kulturelle Begegnungsstätte wird zwar zeitweise Verkehr anziehen, es ist jedoch nicht mit einem Verkehrsaufkommen durch Pkw zu rechnen, das nicht mehr verträglich auf den anliegenden Straßen abgewickelt werden kann. Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der zentralen Lage im Gemeindegebiet die Besucher mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen, zumal sich eine Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung befindet und das Angebot an Stellplätzen gering ist.

Die Feuerwehr ist bereits im Gebiet ansässig. Durch den Ausbau des Standortes, der auch die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Pkw-Stellplätzen und Abstellmöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge beinhaltet, kann insgesamt von einer Verbesserung der Situation ausgegangen werden, da sich der Parksuchverkehr reduzieren wird. Durch die Trennung der Verkehrsströme von Einsatzfahrzeugen und Pkw der Einsatzkräfte gibt es keine Begegnungsströme, so dass insgesamt von einer zügigeren und verträglicheren Verkehrsabwicklung sowohl auf dem Gelände als auch auf den anliegenden Straßen ausgegangen werden kann.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete werden keine zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten geschaffen, sodass nicht mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist.

IV.6 Notwendige bodenordnende und sonstige Maßnahmen

In einem Bebauungsplan wird grundsätzlich die Nutzung unabhängig vom tatsächlichen Zuschnitt der Grundstücke festgesetzt. Vielfach ist es daher erforderlich, dass die Grundstückszuschnitte verändert werden, um die von der Gemeinde beabsichtigte bauliche oder sonstige Nutzung vorzubereiten.

Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplans überwiegend an der bestehenden Parzellierung orientieren, war eine Grundstücksänderung lediglich im Grenzbereich zwischen der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ und dem Bannwald erforderlich. Wie bereits mehrfach dargestellt, muss für die geplante Entwicklung des Feuerwehrstandortes eine kleine Teilfläche des Bannwaldes in Anspruch genommen werden (siehe Kapitel II.5). Dementsprechend mussten die ehemaligen Flurstücke 1185 und 1187 an die geplante Flächennutzung angepasst werden. Die Bodenordnung ist bereits angeschlossen: Es wurden die Flurstücke 2300 und 2301 entsprechend der geplanten Flächenaufteilung neu gebildet. Dies war unproblematisch, da beide Flächen im Eigentum der Gemeinde sind.

Weitere Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Alle weiteren Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans notwendig sind, resultieren aus der Eigenschaft der Gemeinde als Bauherrin des geplanten Neubaus der Feuerwehr sowie des Umbaus der ehemaligen Kirchengebäudes in eine kulturelle und soziale Einrichtung. Diese umfassen neben den eigentlichen baulichen Maßnahmen einschließlich der Lärmschutzwand auch die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe zum einen in den vorhandenen Waldbestand und zum anderen in den Baumbestand, insbesondere auf dem Grundstück der Feuerwehr (siehe Kapitel III.2.4.3). Darüber hinaus müssen aus Gründen des besonderen Artenschutzes vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen (siehe Abschnitt „Maßnahmen zum Artenschutz“ in Kapitel II.6.4)

Weitere Maßnahmen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich.

IV.7 Finanzielle Auswirkungen

Grundsätzlich ist bei den entstehenden Kosten zu unterscheiden zwischen den direkten Kosten des B-Plan-Verfahrens und den Folgekosten zur Umsetzung der Planung. Direkte Kosten entstehen der Gemeinde aus der Vergütung der Vermessungs- und Planungsleistungen in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans. Außerdem sind bereits Kosten für diverse Gutachten, die wichtige Grundlagen für die Planung liefern, angefallen, z. B. für Artenschutzgutachten, Schallimmissionsprognose, Baugrundgutachten, Altlastenuntersuchungen etc.

Darüber hinaus sind Vermessungskosten durch die Neubildung der Flurstücke 2300 und 2301 im Zusammenhang mit der geplanten Flächenaufteilung zwischen Feuerwehr und Bannwald entstanden. Grunderwerbskosten fallen im Gebiet nicht an. Das Grundstück mit dem Gebäude der ehemaligen Auferstehungskirche wurde bereits von der Gemeinde erworben.

Weitere Kosten entstehen durch die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart. Da der Bebauungsplan nicht forstrechtlich qualifiziert wird, fallen diese Kosten erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die Feuerwehr an. Eine Quantifizierung ist noch nicht möglich, angesichts der geringen Flächengröße werden die Kosten aber verhältnismäßig gering sein.

Die weiteren Folgekosten, die der Gemeinde Kleinmachnow durch die Umsetzung des Bebauungsplanes KLM-BP-002-i „Eigenherdsiedlung Mitte“ entstehen, hängen unmittelbar mit den Objektplanungen für den Neubau der Feuerwehr und die Umnutzung des ehemaligen Kirchengebäudes zusammen. Die Gesamtkosten für den Neubau der Feuerwehr wurden zuletzt auf etwa 24 Millionen Euro geschätzt. Allerdings sind auch kostengünstigere Varianten denkbar, die beispielsweise einen Teil der vorhandenen Bausubstanz einbeziehen.

Die Kosten für die denkmalgerechte Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Kirchengebäudes zu einem Museum und einer kulturellen Begegnungsstätte wurden mit etwa 5 Millionen Euro beziffert.

Die genannten Folgekosten trägt die Gemeinde aus den kommunalen Haushaltsmitteln. Für den Neubau der Feuerwehr hat sie bereits 1 Millionen Euro Fördermittel erhalten.

IV.8 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

V. Grundlagen der Verfahrensdurchführung

V.1 Verfahrensablauf

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

Am 7. November 1991 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan KLM-BP-002 „Eigenherdsiedlung Mitte“ gefasst, in dessen Geltungsbereich sich das Plangebiet befindet. Am 14. September 2000 hat sie diesen Geltungsbereich in neun Bereiche (a - i) unterteilt, wobei die Fläche KLM-BP-002-i dem im Vorentwurf behandelten Plangebiet entsprach. Zur Zeit der Unterteilung der Geltungsbereiche lag noch kein konkreter Planungsbedarf für den Geltungsbereich KLM-BP-002-i vor.

Am 19. Mai 2022 hat die Gemeindevertretung die Wiederaufnahme und Fortführung des Bebauungsplan-Verfahrens KLM-BP-002-i „Eigenherdsiedlung Mitte“ (DS-Nr. 015/22) beschlossen. Dabei wurde auch der Aufstellungsbeschluss präzisiert, um die bereits konkret in Planung befindlichen Vorhaben (insbesondere Feuerwehr und Museum / kulturelle Begegnungsstätte) realisieren zu können.

Mit Schreiben vom 14. Juli 2023 wurden zunächst die Behörden und Nachbargemeinden entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB über die beabsichtigte Planung unterrichtet und aufgefordert, sich zu äußern, und zwar insbesondere auch im Hinblick auf den aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung im Rathaus Kleinmachnow am 19. Dezember 2023 statt. Im Rahmen dieser Veranstaltung konnte sich die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren. Ort und Zeitpunkt der Erörterungsveranstaltung waren am 30. November 2023 im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow ortsüblich bekannt gemacht worden.

Am 16. Mai 2024 hat die Gemeindevertretung eine Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beschlossen, um die Auswirkungen des geplanten Feuerwehrstandortes auf die angrenzende Wohnbebauung hinreichend berücksichtigen zu können. Aufgrund dessen und wegen mangelhafter Resonanz beim ersten Termin hat sich die Gemeinde entschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu wiederholen. Am 25. Juni 2024 wurde diese im Rahmen einer erneuten Erörterungsveranstaltung durchgeführt. Ort und Zeitpunkt dieser Erörterungsveranstaltung waren am 31. Mai 2024 im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow ortsüblich bekannt gemacht worden. Im Rahmen der Erörterungsveranstaltung konnte sich die Öffentlichkeit erneut über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen informieren. Darüber hinaus hatten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, ihre Vorschläge und Kritik zu der Planung vorzubringen. Diese wurden im Rahmen der Veranstaltung erörtert.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Äußerungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden abgewogen und ein förmlicher Entwurf zum Bebauungsplan erstellt, der die Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte bildet. Der Entwurf zum Bebauungsplan wurde am 12. Dezember 2024 von der Gemeindevertretung gebilligt.

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung können sich die Bürgerinnen und Bürger nun ein weiteres Mal an der Diskussion über den Bebauungsplan beteiligen. Dazu wird der Entwurf zum Bebauungsplan mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 10. Juni 2025 bis zum 11. Juli 2025 im Internet veröffentlicht. Ort und Dauer der Veröffentlichung werden vorher ortsüblich bekanntgemacht. In dieser Zeit haben alle Personen die Möglichkeit, Anregungen zum B-Plan-Entwurf vorzubringen. Gleichzeitig werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ein weiteres Mal um ihre Stellungnahmen gebeten.

Die Gemeinde ist gemäß § 3 Abs. 2 Sätze 4 und 5 BauGB verpflichtet, sämtliche Stellungnahmen gründlich zu prüfen. Die Gemeindevertreter entscheiden über die Stellungnahmen gemäß dem Abwägungsgebot von § 1 Abs. 7 BauGB, der die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander vorschreibt. Die Entscheidung muss mitgeteilt werden.

Bei einer weiteren Änderung des Entwurfs besteht gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB grundsätzlich die Pflicht, die Öffentlichkeit und die Behörden noch einmal zu den Änderungen oder Ergänzungen und ihren möglichen Auswirkungen förmlich zu beteiligen, es sei denn, dass die Änderung nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen der Öffentlichkeit oder der Behörden führt. Die Stellungnahmen sind dann erneut zu prüfen und abzuwägen.

Der Bebauungsplan wird schließlich von den Gemeindevertretern als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft. Jedermann kann dann den Bebauungsplan und die Begründung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Tabellarische Übersicht Bebauungsplan-Verfahren

1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom 07.11.1991 (DS-Nr. 267/91)
	Bekanntmachung	MAZ vom 30.11.1991
2.	Landesplanerische Anfrage	Schreiben vom 07.04.1994
		Antwort vom 22.11.1994
3.	Präzisierung Aufstellungsbeschluss und Gliederung in Teilbereiche	Beschluss vom 14.09.2000 (DS-Nr. 158/00)
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom 26.10.2000
4.	Wiederholter Aufstellungsbeschluss	Beschluss vom 19.05.2022 (DS-Nr. 015/22)
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom 31.07.2023

5.	Erneute Landesplanerische Anfrage	Schreiben vom 14.07.2023 Antwort vom 31.07.2023
	Vorentwurf	
6.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	Schreiben vom 14.07.2023
7.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
	Bekanntmachung Erörterungsveranstaltung	Amtsblatt vom 30.11.2023 19.12.2023
8.	Erweiterung Geltungsbereich	Beschluss vom 16.05.2024 (DS-Nr. 020/24)
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom 31.05.2024
9.	Erneute Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
	Bekanntmachung Erörterungsveranstaltung	Amtsblatt vom 31.05.2024 25.06.2024
	Entwurf	
10.	Billigung Entwurf	Beschluss vom 12.12.2024 (DS-Nr. 119/24)
11.	Förmliche Beteiligung der Behörden	Schreiben vom
12.	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	
	Bekanntmachung Auslegung (Zeitraum)	Amtsblatt vom 10.06. – 11.07.2025
20.	Abwägungsbeschluss	Beschluss vom
	Mitteilung Abwägungsergebnis	Schreiben vom
21.	Satzung	
	Satzungsbeschluss	Beschluss vom
22.	Inkrafttreten	
	Bekanntmachung im Amtsblatt	Amtsblatt vom

V.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 28.09.2023 (GVBl. I/23 Nr. 18)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Vierten Gesetzes zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger, der Wirtschaft sowie der Verwaltung von Bürokratie vom 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 323)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 Nr. 3, ber. GVBl. I/13 Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes zum Abbau von Schriftformerfordernissen im Landesrecht Brandenburg vom 05.03.2024 (GVBl. I/24 Nr. 9)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes für mehr Steuerung und Akzeptanz beim Windenergieausbau vom 24.02.2025 (BGBl. I Nr. 58)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I/04 Nr. 05), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (GVBl. I/24 Nr. 24, ber. Nr. 40) vom 20.06.2024

Anhang

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgBKG	Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BbgDSchG	Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
CEF	Continuous Ecological Functionality
cm	Zentimeter
dB	Dezibel
DHHN	Deutsches Haupthöhennetz
DIN	Deutsches Institut für Normung
DS	Drucksache
etc.	et cetera
FNP	Flächennutzungsplan
FS	Flurstück
GFZ	Geschossflächenzahl
GL	Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GOK	Geländeoberkante
GRZ	Grundflächenzahl
GSP	Grundfunktionaler Schwerpunkt
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
ha	Hektar
HQ	Hochwasser
HVE	Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung
IP	Immissionspunkt
i. V. m.	in Verbindung mit
Kfz	Kraftfahrzeug(e)
km	Kilometer
LEP	Landesentwicklungsplan
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
LfU	Landesamt für Umwelt
LK	Landkreis
Lkw	Lastkraftwagen

LSG	Landschaftsschutzgebiet
LWaldG	Waldgesetz des Landes Brandenburg
L 77	Landesstraße 77
m	Meter
mm	Millimeter
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
NHN	Normalhöhen-Null
Nr.	Nummer
o. Ä.	oder Ähnliches
OK	Oberkante baulicher Anlagen
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
Pkw	Personenkraftwagen
ROG	Raumordnungsgesetz
S.	Seite
Stk.	Stück
STU	Stamumfang
t	Tonne
TKS	Teltow Kleinmachnow Stahnsdorf
TöB	Träger öffentlicher Belange
Tw.	teilweise
u. a.	unter anderem / und anderes
UNB	Untere Naturschutzbehörde
UWB	Untere Wasserbehörde
vgl.	vergleiche
WA	Allgemeines Wohngebiet
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WR	Reines Wohngebiet
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

Quellenverzeichnis

Bebauungsplan KLM-BP-002-a „Eigenherdsiedlung Mitte“. Planzeichnung, Stand November 1994 und Begründung Stand März 1996. Erstellt durch das Planungsbüro Hollinger, Berlin

Brandschutzkonzept zum Bauvorhaben Neubau Feuerwache Kleinmachnow. Stand 16.10.2023. Erstellt durch die arc projektmanagement GmbH, Magdeburg.

Denkmalliste des Landes Brandenburg. Landkreis Potsdam-Mittelmark. Stand 1. Januar 2025

Flächennutzungsplan Kleinmachnow, neu bekannt gemacht in der Fassung der 11. Änderung vom 12. Dezember 2019 im Amtsblatt 9/2020 vom 30. November 2020

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

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

Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark – GehölzSchVO PM vom 29.09.2011

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Hrsg. Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg, 2009

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Festlegungskarte, Textliche Festlegungen und Begründungen. In Kraft getreten am 1. Juli 2019

Landschaftsplan der Gemeinde Kleinmachnow. Erstellt durch Landschaft, Planen & Bauen, Berlin 1995 / 1997 / 1998

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Potsdam-Mittelmark. Stand 2006.

Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009

Objektplanung für den Neubau der Feuerwache Kleinmachnow, Baubeschreibung Stand 16. Oktober 2023, erstellt durch die arc architekturconcept GmbH, Magdeburg

Objektplanung für den Neubau der Feuerwache Kleinmachnow, Entwurfsplanung Stand 3. April 2024, erstellt durch die arc architekturconcept GmbH, Magdeburg

Objektplanung für den Neubau der Feuerwache Kleinmachnow, Verkehrs- und Freianlagen, Entwurfsplanung Stand 14. August 2024, erstellt durch Landschaft planen + bauen, Berlin

Objektplanung für den Umbau Kirche Kleinmachnow Jägerstieg 2, Entwurfsplanung Stand 5. April 2024, erstellt durch die arc architekturconcept GmbH, Magdeburg

Objektplanung für den Umbau Kirche Kleinmachnow Jägerstieg 2, Freianlagen, Entwurfsplanung Stand 23. August 2023, erstellt durch die IB Thiel und Partner GmbH, Aspenstedt

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, Festlegungskarte, Textliche Festlegungen und Begründung. Entwurf vom 5. Oktober 2021.

Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“, Stand 07.10.2020, In Kraft getreten am 23. Dezember 2020.

Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Windenergienutzung 2027“, Stand gemäß Satzungsbeschluss vom 06.06.2024, Bearbeitungsstand 31.05.2023

Schadstoffuntersuchung BV Feuerwehr Kleinmachnow, Am Bannwald 1 / 1A, 14532 Kleinmachnow, erstellt durch Umweltplanung Dr. Klimsa, Potsdam 08.04.2024

Schallimmissionsprognose Neubau Feuerwache Kleinmachnow, Variantenvergleich Lärmschutzwand, Stand 10. Oktober 2023, erstellt durch die Graner Ingenieure GmbH, Leipzig

Schallimmissionsprognose Neubau Feuerwache Kleinmachnow, Variantenvergleich Lärmschutzwand und Einhausung Parkflächen, Stand 15. Mai 2024, erstellt durch die Graner Ingenieure GmbH, Leipzig

Scholz, Eberhard: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Potsdam 1962

Sicherheit im Feuerwehrhaus. Sicherheitsgerechtes Bauen, Planen und Betreiben. Hrsg.: Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung e.V. (DGUV), DGUV Information 205-008, Berlin 2016