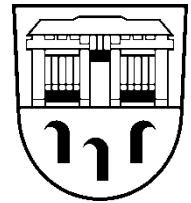


Gemeinde Kleinmachnow

Fachbereich Bauen/Wohnen
Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung



Begründung

zum Bebauungsplan KLM-BP-026

„Verlängerung Wolfswerder“

Entwurf vom 05.10.2023

(Stand: 16.12.2024)

Inhaltsverzeichnis

I	BEGRÜNDUNG	3
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	3
2	Plangebiet und Geltungsbereich	4
2.1	Kurzcharakteristik des Plangebietes	4
2.2	Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Räumliche Lage	6
2.4	Erschließung	6
2.5	Bestand, Bebauungs- und Nutzungsstruktur	6
2.6	Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen	7
3	Begründung der Festsetzungen	13
3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung	15
3.3	Größe der Baugrundstücke	18
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen	19
3.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
3.6	Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen	23
3.7	Örtliche Bauvorschriften	25
3.8	Hinweise	29
4	Erläuterung zur Stromversorgung	30
5	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	33
II	SONSTIGES	36
1	Verfahren	36
2	Quellenverzeichnis	37
3	Abbildungsverzeichnis	38
III	RECHTSGRUNDLAGEN	39

I BEGRÜNDUNG

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Grundstücke im Bereich der Straßen „Wolfswerder“ und „Am Rund“ (Flurstücke 510 bis 514, 540 und 545, 1552 und 1553, 547 bis 552 der Flur 9 der Gemarkung Kleinmachnow) sind durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinmachnow (rechtswirksam seit 30.11.2020) als Arrondierung des Bebauungsplangebietes KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“ und mit der Begrenzung auf eine maßvolle Bebauung nun als Bauland dargestellt.

Der Bebauungsplan KLM-BP-026 „Verlängerung Wolfswerder“ soll, entwickelt aus dem Flächennutzungsplan, nun Baurecht auf den katastertechnisch bereits gebildeten Grundstücken schaffen und die Entwicklung eines reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 BauNVO ermöglichen. Die insgesamt 18 parzellierten und fast ausschließlich in privatem Eigentum stehenden Grundstücke gehen zurück auf die bereits in den 1930er-Jahren begonnene Siedlungsentwicklung. Teilweise sind die Parzellen in der Vergangenheit bereits baulich und teilweise gärtnerisch bzw. für Erholungszwecke genutzt worden (Flst. 552 und 510). Gegenwärtig sind die Grundstücke fast ausschließlich bewaldet. Ein geringer Teil der Grundstücke weist Offenlandstrukturen auf.

Mit dem Bebauungsplan kann auf einer der wenigen potenziellen Arrondierungsflächen innerhalb der Kleinmachnower Gemarkung zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden – wenngleich auch nur in kleinem Rahmen. Die Nachfrage nach Wohnbaufläche im Landkreis Potsdam-Mittelmark und insbesondere in stadtnahen Gemeinden wie Kleinmachnow ist unverändert hoch. Der Druck auf den Wohnungsmarkt aufgrund der direkten Nachbarschaft zu Berlin ist entsprechend groß – dies unabhängig von Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung¹. Die Gemeinde reagiert darauf mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, um der künftigen Nachfrage nach Wohnraum zumindest ein Stück weit gerecht zu werden.

Da die städtebaulich angestrebten Nutzungen auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts im Geltungsbereich, der entsprechend § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen ist, bisher unzulässig sind, ist die Aufstellung des Bebauungsplans zur Umsetzung der Ziele erforderlich.

¹ Demografiebericht Nr. 4, Landkreis Potsdam-Mittelmark, S. 22. Zugriff am: 27.11.2023.

2 Plangebiet und Geltungsbereich

2.1 Kurzcharakteristik des Plangebietes

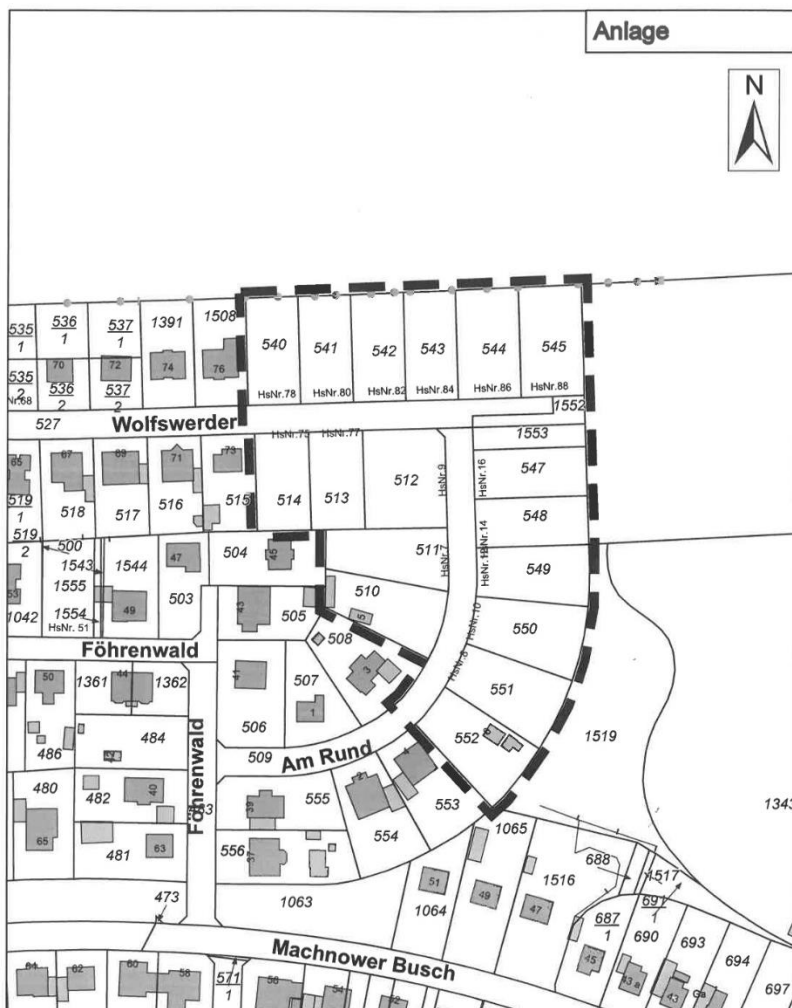
Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,5 ha und liegt in der Gemarkung Kleinmachnow, Flur 9. Er wird begrenzt:



• **Abbildung 1: Bestands-, Bauungs- und Nutzungsstruktur im Geltungsbereich, 2022.**

- im Norden durch die Gemeindegrenze, zugleich Landesgrenze zum Bezirk Steglitz-Zehlendorf von Berlin, mit den nördlichen Grenzen der Flurstücke 540, 541, 542, 543, 544 und 545,
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 545, 1552, 1553, 547, 548, 549, 550, 551 und 552,
- im Süden und Westen durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 552, eines Abschnitts der südöstlichen Grenze des Flurstücks 508 und den südlichen bzw. westlichen Grenzen der Flurstücke 510, 511, 513, 514 und 540.
- In den Geltungsbereich einbezogen sind auch Teile der Flurstücke 509 (Am Rund) und 527 (Wolfswerder).

Die Flächen im Geltungsbereich sind zwar parzelliert, sie sind aber - mit Ausnahme von Flurstück 552 („Am Rund Nr. 6“) - auf Grund ihrer Lage unmittelbar an der Berliner Mauer seit Jahrzehnten nicht mehr baulich genutzt, sondern dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Nach Rückbau der Grenzanlagen Anfang der 1990er Jahre konnte sich hier durch natürliche Sukzession Baumbestand mit inzwischen zum Teil stattlichen Eichen entwickeln. Im Verlauf der ebenfalls katastertechnisch schon gebildeten künftigen Straßenverkehrsflächen hat sich, durch häufigere Nutzung, ein Trampelpfad durch den vorhandenen Wald herausgebildet.



Bebauungsplan KLM-BP-026 "Verlängerung Wolfswerder"
- Abgrenzung des Geltungsbereiches -

ohne Maßstab Kartengrundlage: ALKIS FD Stpl./BauO - 28.10.2020 erstellt: B.Stadler

• **Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan.**

2.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 548 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kleinmachnow. Die Flurstücke 540, 542 und 543 sind im Besitz der Bundesrepublik Deutschland. Die übrigen Flurstücke befinden sich in privater Hand.

2.3 Räumliche Lage

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 Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf (TKS) sind Teil eines Siedlungsbandes, das sich vom Berliner Ortsteil 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 Industriestandorten entwickelt haben, hat sich Kleinmachnow vor allem als gehobener Wohnort etabliert, der durch die Siedlungsstruktur von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist. Durch große Gartengrundstücke und Waldflächen ist der Bebauungszusammenhang aufgelockert.

Das Plangebiet „Verlängerung Wolfswerder“ liegt im Norden des Gemeindegebietes und schmiegt sich unmittelbar an die Stadt- und Bundeslandgrenze Berlins an. Die unmittelbare Umgebung ist im Norden, auf Berliner Stadtgebiet, sowie im Süden und Westen durch Wohnbebauung geprägt. Im Osten des Plangebiets grenzt auf Kleinmachnower Gemarkung eine Freifläche an, die durch natürliche Sukzession in Teilen ebenfalls bewaldet ist, und sich bereichsweise als Offenland darstellt, welches zum Teil durch Pferdehaltung von Baum- und Strauchbewuchs freigehalten wird.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet grenzt an bereits hergestellte öffentliche Straßenverkehrsflächen mit den Anwohnerstraßen Wolfswerder und Föhrenwald / Am Rund. Die vorhandene Parzellierung gibt die Lage der künftigen Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches bereits vor.

Mit diesem Bebauungsplan-Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Straßenflächen auf der Grundlage der Parzellierung zur verkehrlichen und medientechnischen Erschließung geschaffen werden. Die konkrete Einteilung der Straßenverkehrsflächen soll den nachfolgenden Planungsschritten vorbehalten bleiben.

2.5 Bestand, Bauungs- und Nutzungsstruktur

Bislang ist das Plangebiet bis auf das Grundstück „Am Rund Nr. 6“ unbebaut. Dort befindet sich ein genutzter Garten mit einem Gartenhaus. Die geplante Bauungs- und Nutzungsstruktur greift Art und Maß der baulichen Nutzung auf angrenzenden Flächen der Gemarkung Kleinmachnow auf und entwickelt sie innerhalb des Geltungsbereichs, den hier angestrebten städtebaulichen Zielen folgend, entsprechend weiter.

Nachfolgende Grundstücke sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorzufinden:

KLM-BP-026 „Verlängerung Wolfswerder“						
Nr.	Straße	Hnr.:	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße (m ²)	Planungsziel
1	Wolfswerder	75	9	514	653	Baugrundstück
2	Wolfswerder	77	9	513	658	Baugrundstück
3	Wolfswerder	78	9	540	699	Baugrundstück
4	Wolfswerder	80	9	541	699	Baugrundstück
5	Wolfswerder	82	9	542	702	Baugrundstück
6	Wolfswerder	84	9	543	707	Baugrundstück
7	Wolfswerder	86	9	544	863	Baugrundstück
8	Wolfswerder	88	9	545	873	Baugrundstück
9	Wolfswerder		9	527	858	Straßenverkehrsfläche
10	Am Rund	5	9	510	806	Baugrundstück
11	Am Rund	6	9	552	870	Baugrundstück
12	Am Rund	7	9	511	777	Baugrundstück
13	Am Rund	8	9	551	875	Baugrundstück
14	Am Rund	9	9	512	1007	Baugrundstück
15	Am Rund	10	9	550	873	Baugrundstück
16	Am Rund	12	9	549	777	Baugrundstück
17	Am Rund	14	9	548	690	Baugrundstück
18	Am Rund	16	9	547	691	Baugrundstück
19	Am Rund		9	509	1140	Straßenverkehrsfläche
20	Wolfswerder		9	1552	227	Öffentliche Grünfläche
21	Wolfswerder		9	1553	320	Baugrundstück

• **Abbildung 3: Grundstücks- / Flurstücksverzeichnis.**

2.6 Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen

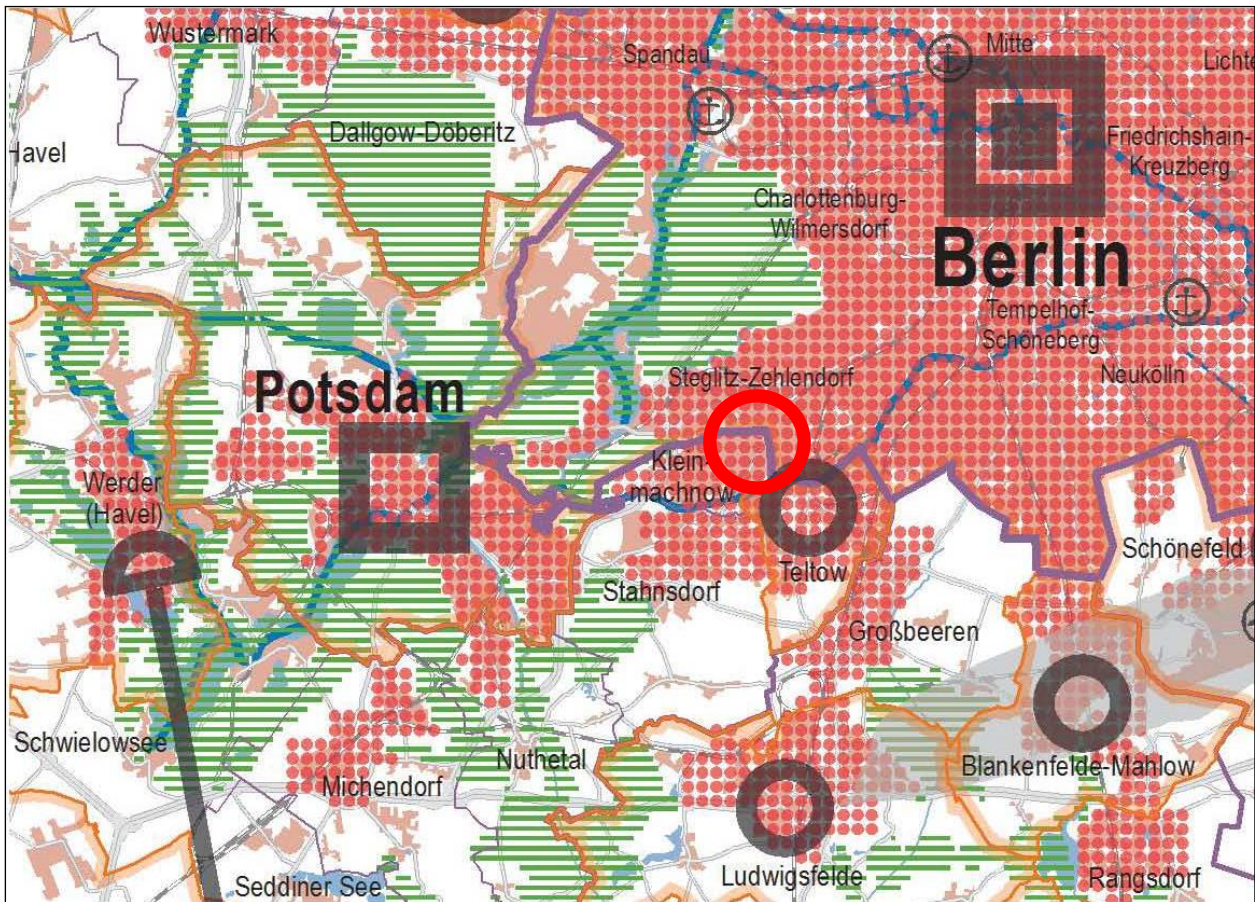
2.6.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 werden die Flächen im Änderungsbereich dem „Gestaltungsraum Siedlung“ zugeordnet. Gemäß Ziel 5.6 Absatz 1 LEP HR ist der „Gestaltungsraum Siedlung“ der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Berlin und im Berliner Umland. In den Schwerpunkten ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über den örtlichen Bedarf hinaus möglich.

Gemäß Begründung zu Ziel 5.6 ist der Gestaltungsraum Siedlung nicht mit Bauflächen gleichzusetzen. Die Kommunen haben zur Binnendifferenzierung große Spielräume. Innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung ist gleichwohl dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt oder Einschränkungen durch andere Planungen Rechnung zu tragen. Gemäß Grundsatz 6 Absatz 1 LEP HR zur Freiraumentwicklung soll der bestehende Freiraum 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.

Der LEP HR wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 13. Mai 2019 bekannt gemacht und ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten.



• **Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR), rotes Punktraster: Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Absatz 1), roter Kreis (grobe Verortung Plangebiet).**

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) und die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) wurden bereits zum Verfahren der 11. Flächennutzungsplanänderung beteiligt. Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) vom 4. Juli 2019 (Gesch.-Z.: GL5.12-0017/92) zum FNP-Entwurf ist die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ wurde mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 5. Juli 2018 für unwirksam erklärt. Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Am 27. Juni 2019 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18.11.2021 wurde der Entwurf des Regionalplans vom 5. Oktober 2021, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung, gebilligt. Der Entwurf lag in der Zeit vom 10. März bis zum 9. Juni 2022 für jeden zur Einsicht aus (vgl. Amtsblatt für Brandenburg, 33. Jahrgang, Nr. 8,

Potsdam, 2. März 2022). Gemäß der Information auf der Homepage der RPG wird das umfangreiche Material, das eingegangen ist, derzeit ausgewertet.

Die ersten Auswertungsergebnisse wurden am 16.11.2023 im Rahmen der Regionalversammlung vorgestellt. Dabei wurde erkennbar, dass Belange der Gemeinde Kleinmachnow nicht berührt werden. Die weiteren Anpassungen im Planverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming werden im Wesentlichen die Thematik der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Rohstoffgewinnung betreffen.²

2.6.2 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark

Die Ziele des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Potsdam-Mittelmark vom Juli 2006 (LR PM) sind in den Regionalplan Potsdam-Mittelmark übernommen worden. Die Darstellung dient der Freiraumsicherung und dem Freiraumerhalt innerhalb des „Gestaltungsraumes Siedlung“ gemäß den Festlegungen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Sie steht im Einklang mit den Entwicklungszielen des Landschaftsrahmenplanes, der für diesen Bereich einen Erhalt von Gärten, Grün- und Freiflächen im Siedlungsraum vorsieht (LRP PM, Karte 1: Entwicklungsziele).

2.6.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Kleinmachnow ist seit dem Jahr 1998 rechtswirksam. Im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Teilbereich der Eingriffsfläche N1 Verlängerung Wolfswerder. Einige der im Landschaftsplan aufgeführten möglichen negativen Eingriffe betreffen die Fläche insgesamt und können daher nicht fokussiert auf den Geltungsbereich bezogen werden. Die genannten Konflikte sind in den Kapiteln der jeweiligen Schutzgüter im Umweltbericht „Verlängerung Wolfswerder“ abgearbeitet worden.

Im Landschaftsplan sind für den gesamten Bereich Verlängerung Wolfswerder hohe Beeinträchtigungen bei Überbauung hinsichtlich der Schutzgüter Klima, Orts- und Landschaftsbild / Siedlungsstruktur, Biotop- und Artenschutz (Tiere, Pflanzen), Boden und Wasser analysiert worden. Allerdings umfasste die damalige Beurteilung auch die weit größere Fläche östlich des hier in Rede stehenden Geltungsbereiches bis hin zum Buschgraben. Diese weist einen höheren Wert bezgl. der Schutzgüter auf, als das für die Teilflächen Am Rund / Wolfswerder der Fall ist.

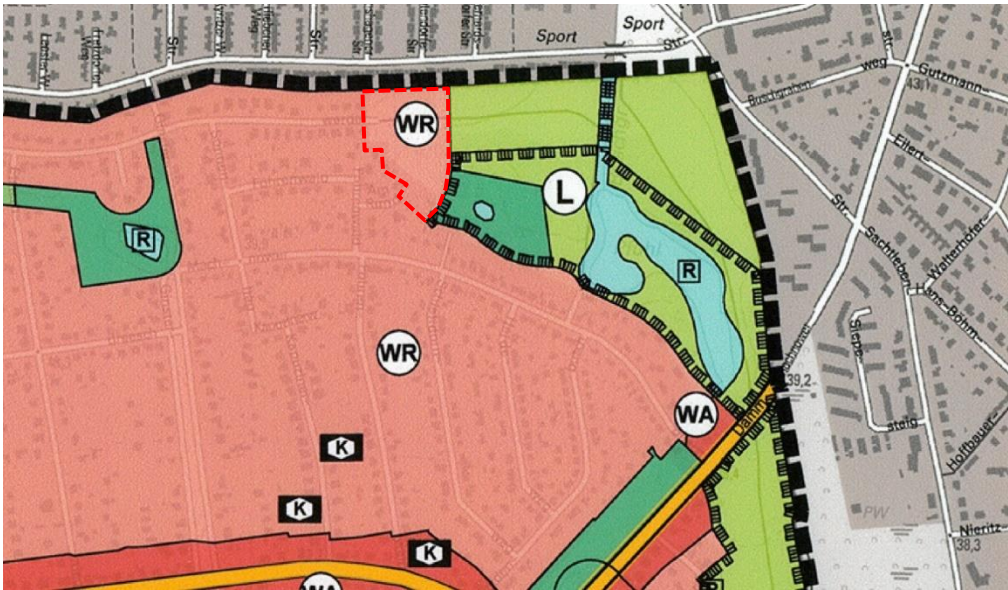
2.6.4 Flächennutzungsplan Kleinmachnow

Der Flächennutzungsplan Kleinmachnow (FNP) in der Fassung der 11. Änderung, beschlossen von der Gemeindevertretung am 12. Dezember 2019 und neu bekanntgemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 09/2020 vom 30.11.2020, stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und

² https://havelland-flaeming.de/wp-content/uploads/2023/11/Vorstellung_RV_Rohstoffe_Vorlaeufige_Schlussfolgerungen_BV01.pdf, Zugriff: 27.11.2023.

näher spezifiziert als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO dar. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll 0,15 nicht überschreiten.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans KLM-BP-026 sind aus dem FNP entwickelt worden und entsprechen damit der Vorgabe des Baugesetzbuches gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB.



• **Abbildung 5: Flächennutzungsplan Kleinmachnow, Ausschnitt aus der Fassung 11. Änderung des FNP mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches KLM-BP-026 (rote unterbrochene Linie).**

2.6.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht bisher keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB. Die Flächen sind als Wald und in Teilen als Offenland charakterisiert und insgesamt dem baulichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

Entsprechend der Satzung der Gemeinde Kleinmachnow über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (Klarstellungssatzung), rechtswirksam seit dem 27.09.2013, liegt das Plangebiet außerhalb der Abgrenzungslinie und kann somit nicht nach § 34 BauGB – innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – beurteilt werden.



• **Abbildung 6: Plangebiet (rote unterbrochene Linie) und Ausschnitt aus der Klarstellungssatzung, bekannt gemacht am 27.09.2013.**

Entsprechend des Aufstellungsbeschlusses soll innerhalb des Geltungsbereiches Baurecht geschaffen werden. Als Baugebietstyp ist das reine Wohngebiet (WR), gemäß § 3 BauNVO, vorgesehen.

Die künftigen Nutzungen im Plangebiet entsprechen den bestehenden Flurstückszuschnitten und weisen folgende absolute (m²) und relative Größen (%) auf:

• Wohnbaufläche	13.540 m ²	86 %
• Straßenfläche	1.998 m ²	13 %
• Öffentliche Grünfläche	227 m ²	1 %
Gesamtfläche	15.765 m ²	100 %

2.6.6 Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

Im Baugesetzbuch ist in § 2a „Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht“ festgelegt, dass dem Bebauungsplan-Entwurf im Aufstellungsverfahren neben der Begründung als gesonderter Teil auch ein Umweltbericht mit den in einer Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes beizufügen ist.

Der Umweltbericht soll die wesentlichen umweltrelevanten Folgen des zu prüfenden Plans darstellen und die erfolgten Abwägungen für solche Planinhalte aufzeigen, bei denen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

Die Umweltprüfung soll nach § 1 „Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung“ Absatz 6 Nr. 7 bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigen.

Der Umweltbericht soll gemäß Anlage 1 zum BauGB § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB den Prüfungsvorgang und das Ergebnis anschaulich und nachvollziehbar darstellen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB definiert.

Bereich Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlage naturschutzfachlicher Planungen bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hier sind die Aufgaben und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt. In den §§ 13 ff BNatSchG sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung enthalten.

Als Grundsatz gilt nach § 13 des BNatSchG zunächst, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden sind und nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bzw. durch einen Ersatz durch Geld zu kompensieren sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 des BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Diese Grundsätze sind durch das Bundesnaturschutzgesetz abschließend geregelt. Für die vorliegende Planung sind die speziellen Regelungen zu den Themen Artenschutz nach Bundesrecht, Baumschutz und Biotopschutz zu berücksichtigen.

Auf Landesebene gilt hierzu seit dem 01.06.2013 das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG).

Bereich Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Entwicklungen auf den Boden zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Nach § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes und orientiert sich an der städtebaulichen Prägung der westlich und südlich angrenzenden Siedlungsbereiche. Auch nördlich, jenseits der Landesgrenze, herrscht das Wohnen vor. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wird entsprechend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Im reinen Wohngebiet sind neben Wohngebäuden ausnahmsweise auch sonstige Anlagen für soziale Zwecke, die den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner des Gebiets dienen, und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Die übrigen unter § 3 Abs. 3 BauNVO gelisteten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Die geringe Größe und die Randlage des Wohngebiets im Siedlungskörper bei fehlender Einmündung weiterer Straßen führen zu einer ruhigen Wohnlage. Dies wird durch weitere ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Anlagen für soziale Zwecke oder nicht störende Handwerksbetriebe nicht negativ beeinträchtigt werden. Vielmehr wird ermöglicht, dass sich z. B. auch Kindertagesstätten niederlassen und damit einen wertvollen Beitrag zur sozialen Daseinsvorsorge leisten können. Durch den Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs, kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke wird die Wohnruhe sichergestellt. Eine positive Begleiterscheinung des Ausschlusses der genannten Nutzungen ist, dass der Anliegerverkehr lediglich auf Wohnzwecke beschränkt wird. Parkflächen, die für ausnahmsweise zulässige Nutzungen erforderlich wären, müssen nicht bereitgestellt werden. Die künftige Verkehrsfläche wird nur durch den Zu- und Abgangsverkehr der dort Wohnenden belastet.

Um das Ortsbild zu schützen sind Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbstständige bauliche Anlagen durch Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 1. Halbsatz BauNVO ausgeschlossen.

Die besondere Lage des Gebietes in Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet, die angestrebte reine Wohnnutzung ohne jegliche Art von gewerblichen Anlagen oder Nutzungen, die ruhige Wohnumgebung und die Anforderungen an eine harmonische Dachlandschaft machen hier den Ausschluss von Mobilfunkanlagen nötig, um Beeinträchtigungen dieser schützenswerten Qualitäten des Orts- und Landschaftsbildes durch Fremdkörper zu verhindern. Die flächendeckende Versorgung mit Mobilfunknetzen wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Nach § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Versorgung dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet. Der Ausschluss dieser Anlagen durch Festsetzung im Bebauungsplan ist in § 14 Abs. 2 BauNVO – anders als in § 14 Abs. 1 BauNVO für Nebenanlagen – nicht geregelt.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO kann jedoch im Bebauungsplan generell festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt wiederum, dass im B-Plan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 des § 1 BauNVO festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen nicht zulässig sind. Diese Vorschriften, die den Ausschluss von sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen ermöglichen, beziehen sich nach ihrem Wortlaut allerdings nur auf Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind.

Die Kommentarliteratur zu § 14 Abs. 2 BauNVO vertritt jedoch einhellig die Ansicht, dass die Ausschlussvorschriften des § 1 Abs. 6, 9 BauNVO nicht nur auf die Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, sondern auch auf die ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO anwendbar sind (vgl. Bielenberg in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, BauNVO - § 14, Rn 29 (Lfg. 51, Januar 1995); Fickert /Fieseler, Baunutzungsverordnung, § 14, Rn 11.4; Schidlowski, Duikers, Mobilfunk und Gesundheitsschutz – zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Mobilfunksendeanlagen, in: Baurecht 09/2007). Zur Begründung wird angeführt, dass die Gemeinden mit § 1 BauNVO weitgehende Möglichkeiten zu einer differenzierenden Planung erhalten sollten. Ein solches Bedürfnis könne auch für die nach § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen nicht in Abrede gestellt werden. Allerdings müsse ein grundsätzlich möglicher Ausschluss städtebaulich eingehend gerechtfertigt werden; die Versorgung der Bevölkerung mit den nach § 14 Abs. 2 ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen müsse flächendeckend, angemessen und ausreichend gesichert sein und erhalten bleiben.

Für Mobilfunkanlagen bedeutet dies Folgendes:

In Rechtsprechung und Literatur besteht Einigkeit darüber, dass Mobilfunkstationen unter den Begriff der fernmeldetechnischen Nebenanlagen zu subsumieren sind. Sie sind damit eine Unterart der fernmeldetechnischen Nebenanlagen. Als Rechtsgrundlage für einen Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit dieser Anlagen kommt § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO in Frage. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen auch einzelne Arten der in den Baugebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss von Mobilfunkanlagen ist danach unter zwei Voraussetzungen zulässig:

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

Für den Ausschluss von Mobilfunkanlagen auf Dächern oder als selbstständige bauliche Anlage im reinen Wohngebiet im Geltungsbereich des B-Plans sprechen im vorliegenden Fall folgende städtebauliche Gründe:

Bislang gibt es im Plangebiet keinerlei Mobilfunkanlagen.

Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbstständige Masten würden das angestrebte Ortsbild beeinträchtigen. Auch bei einer äußerlichen Verkleidung wären die Anlagen jedenfalls für die Nachbarn noch als Fremdkörper erkennbar; sie würden – unabhängig von jeder Verkleidung – als störend empfunden. Daher sprechen hier städtebauliche Gründe gegen die auch nur ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Anlagen.

Hinsichtlich der Gewährleistung einer flächendeckenden, angemessenen und ausreichenden Versorgung gilt: Die Gemeinde Kleinmachnow hat ein mit den Mobilfunkbetreibern abgestimmtes „Standortkonzept für Mobilfunkanlagen in der Gemeinde Kleinmachnow“ (DS-Nr. 114-1/08) erarbeitet. In dieses flossen die abgefragten Bedarfe der Mobilfunkbetreiber ein. Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegende reine Wohngebiet (WR) liegt außerhalb der „Suchbereiche für beabsichtigte Mobilfunkstandorte“. Es steht also fest, dass die Versorgung des Gemeindegebietes mit Mobilfunk auch ohne Standorte für Mobilfunkanlagen in dem vom Bebauungsplan betroffenen reinen Wohngebiet ausreichend und dauerhaft gesichert ist. Der Ausschluss ist daher auch technisch möglich und gerechtfertigt.

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

Mobilfunkanlagen sind in reinen Wohngebieten über § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Ihre Zulassung erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen der Bauaufsichtsbehörde und der Gemeinde, die für die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB ihr Einvernehmen erteilen muss.

Von der Erteilung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauNVO darf im Wege der Ermessensausübung abgesehen werden, wenn die betreffende Anlage für die Versorgung der Baugebiete in der Gemeinde nicht erforderlich ist. Da konzeptionell und durch Nachfrage bei den Mobilfunkbetreibern geklärt ist, dass in den Baugebieten von Kleinmachnow die Versorgung auch ohne Mobilfunkanlagen im reinen Wohngebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans flächendeckend, angemessen und ausreichend gesichert ist, dürfte die Gemeinde ihr Ermessen, das sie bei der Erteilung des Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB auszuüben hat, für das reine Wohngebiet (WR) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in der Weise ausüben, dass sie das Einvernehmen versagt.

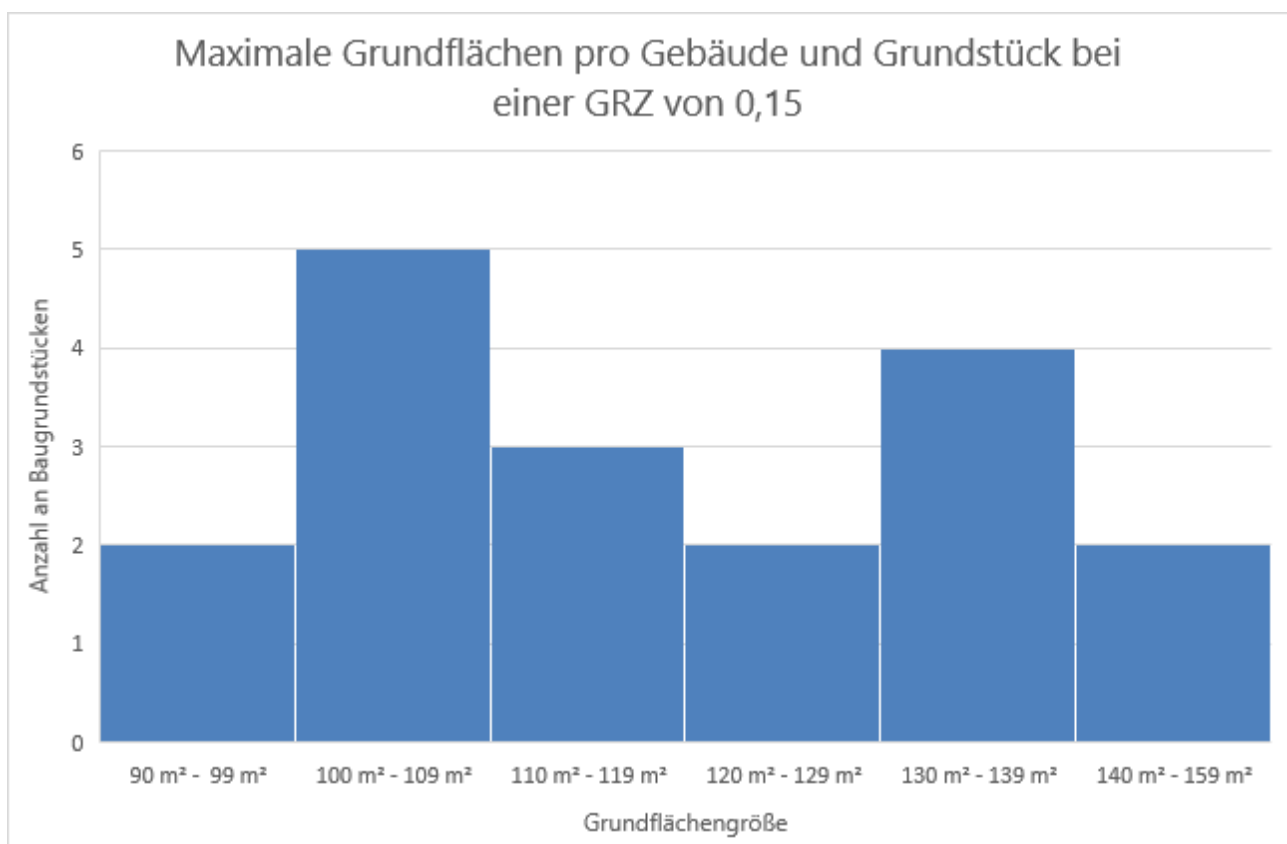
Durch die Festsetzung eines reinen Wohngebiets inkl. seiner ausgeschlossenen Ausnahmen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Wohngebiet zu erwarten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem im Aufstellungsbeschluss geäußerten planerischen Ziel, das Plangebiet lediglich mit einer geringen Dichte baulicher Anlagen zu überplanen, die bauliche Entwicklung behutsam durchzuführen und einen umfassenden Baumerhalt zu sichern, sind die Festsetzungen entsprechend eng gefasst. Der Eingriff in die Umweltbelange wird damit vermindert.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,15 gering gewählt. Zudem wird bei Baugrundstücken, die größer als 800 m² sind, als Kappungsgrenze eine maximal zulässige Grundfläche (GR) der baulichen Hauptanlage (HA) von 120 m² festgesetzt. Bei Baugrundstücken größer 800 m² kommt daher die GR anstelle der sonst vorgegebenen GRZ zur Anwendung.

Ausnahmsweise kann die maximal zulässige Grundfläche der baulichen Hauptanlage durch die Errichtung von Terrassen um höchstens 20 m² insgesamt überschritten werden. Auf Baugrundstücken mit einer Fläche ≥ 800 m² ist die Grundfläche der Hauptanlagen inklusive der Grundfläche von Terrassen auf 140 m² begrenzt, bei kleineren Baugrundstücken entsprechend geringer. Die Gemeinde möchte künftigen Bewohnern/-innen die Errichtung von Terrassen zur Steigerung der Wohnqualität grundsätzlich nicht verwehren, die daraus resultierende Bodenversiegelung aber auf ein vertretbares Maß begrenzen.



• **Abbildung 7: Maximale Grundfläche bei einer GRZ von 0,15.**

Sechs Baugrundstücke sind von der Kappungsgrenze betroffen, ohne die auf vier Baugrundstücken eine GR/Hauptanlage von ca. 130 m² und auf zwei Baugrundstücken eine GR/Hauptanlage von ca. 150 m² zulässig wäre, zzgl. der ausnahmsweise zulässigen Terrassenfläche.

Die im Geltungsbereich maximal zulässige GR bleibt bewusst unterhalb der des angrenzenden Bebauungsplanes KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“. Es soll ein auch hinsichtlich des Versiegelungsgrades behutsamer Übergang zur östlich angrenzenden freien Landschaft gesichert werden. Auch ist ein schonender Umgang mit dem Boden und den Bodenfunktionen zu gewährleisten. Aufgrund der geringen GRZ von 0,15 und der Kappungsgrenze von 120 m² wird im Plangebiet dennoch

eine angemessene Grundfläche pro Hauptgebäude erreicht. Die Größe der künftigen Wohnfläche je Wohngebäude wird den heutigen Wohnansprüchen gerecht.

Durch die festgesetzte GRZ von 0,15 bzw. die maximal zulässige GR von 120 m² treten bauliche Hauptanlagen im Flächenverhältnis zur Grundstücksgröße geringer in Erscheinung. Ein zugunsten der Freifläche geschaffenes Verhältnis von unbebauter zu bebaubarer Grundstücksfläche sichert künftig ein sehr offen und durchlässig bebautes Plangebiet.

Durch Flächen für bauliche Nebenanlagen (NA) im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO, d. h. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die zulässige Grundfläche der Hauptanlage um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Dies bedeutet, dass durch die Errichtung von Nebenanlagen die bauplanungsrechtlich zulässige Grundfläche der Hauptanlage baulich um maximal die Hälfte überschritten werden darf. Bezugsgröße sind dabei die festgesetzte GRZ von 0,15 bzw. GR von 120 m², ohne Einbeziehung der nur ausnahmsweise zulässigen Fläche für Terrassen. Auf den größten Baugrundstücken ist damit eine maximale Überbauung von 180,0 m² mit Haupt- und Nebenanlagen zulässig. Zehn kleinere Grundstücke werden aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,15 eine mit Haupt- und Nebenanlagen überbaute Fläche von weniger als 180,0 m² aufweisen. Ausnahmsweise kann im Baugenehmigungsverfahren zzgl. die Errichtung einer Terrasse von 20,0 m² zugelassen werden.

Mit dem Bebauungsplan wird Baurecht für die Grundstücke geschaffen, dieses jedoch nicht schrankenlos, sondern unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele für das Orts- und Landschaftsbild an dieser Stelle des Gemeindegebietes, im Übergang zur freien Landschaft im Osten und in Abgrenzung zur dichteren Bebauung im benachbarten Bundesland Berlin.

Durch die Begrenzung der Grundfläche der baulichen Haupt- und Nebenanlagen bleibt der Ortscharakter in der unmittelbaren Umgebung gewahrt, der sich durch eine geringe bauliche Dichte auszeichnet. Das Verhältnis von unbebauter zu bebauter Fläche der Grundstücke entspricht zukünftig ebenfalls der städtebaulichen Charakterisierung der Umgebung innerhalb der Kleinmachnower Gemarkung. Die Vorteile der geringen baulichen Dichte, insbesondere hinsichtlich der Anpassung an den Klimawandel, der zu erwartenden steigenden Lufttemperatur im Mittel sowie der Wetterextreme, liegen in einer besseren Luftdurchströmung und – bei entsprechender Bepflanzung – in einer Abkühlung des Baugebiets. Künftigen Wärmeinseln kann so vorbeugend begegnet werden. Mit der zukünftig geringen baulichen Dichte geht eine Stärkung des Ortsbildes einher. Zudem ist Raum für eine Regenwasserversickerung am Ort des Entstehens gegeben. Das angrenzende Ortsbild innerhalb der Kleinmachnower Gemarkung ist bereits geprägt durch eine geringe bauliche Dichte, die zu begünstigten ökologischen und sozialen Gegebenheiten führt. Die Körnigkeit der Baukörper und die städtebaulich visuelle Wirkung entsprechen der unmittelbaren Umgebungsbebauung innerhalb Kleinmachnows. Das günstige Verhältnis von unbebauter zu bebauter Fläche fördert gesunde Wohn-

und Arbeitsverhältnisse. Die Festsetzungen gewährleisten eine Bebauung unter Wahrung der Privatsphäre.

Durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche pro Baugrundstück und die damit einhergehende Limitierung der bauplanungsrechtlich maximal zulässigen zu versiegelnden Fläche ist auch die Anzahl an Stellplatzanlagen begrenzt. Der Bedarf berechnet sich nach der kommunalen Stellplatzsatzung. In ihrer zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens rechtswirksamen Fassung sind beispielsweise bei einer Wohnnutzung bis einschließlich 80 m² Wohnfläche (Wfl.) ein Stellplatz, oberhalb von 80 m² bis einschließlich 180 m² Wfl. zwei Stellplätze und oberhalb von 180 m² Wfl. drei Stellplätze herzustellen.

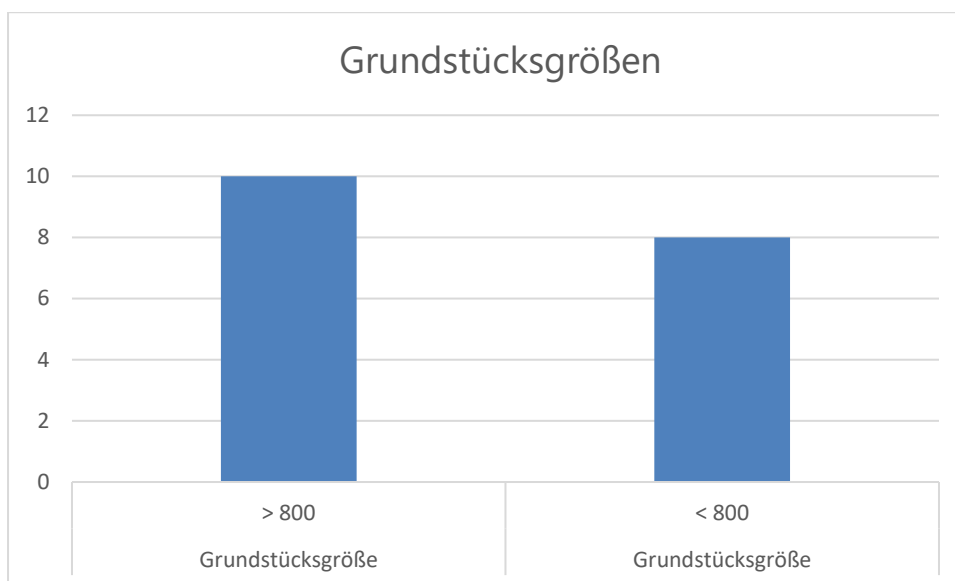
Die Höhe baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) wird hinsichtlich der Traufhöhe differenziert festgesetzt. Bei Flachdächern darf die Oberkante der Gebäude 6,5 m nicht überschreiten. Übrige Gebäude mit anderen Dachformen dürfen eine Traufhöhe von 5,5 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe ist auf 10,0 m begrenzt. Als Traufhöhe ist die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Bezugspunkt ist ein auf jedem Baugrundstück festgesetzter Höhenpunkt im DHHN (*Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016*). Auch bauliche Anlagen wie Garagen und überdachte Stellplätze, die gemäß der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m baugenehmigungsfrei sind, unterliegen dieser Festsetzung des Bebauungsplans.

Zu Gunsten technischer Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungs-, Antennen- und Solaranlagen darf die bauplanungsrechtlich maximal zulässige Firsthöhe ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden. Damit orientiert sich der Bebauungsplan an den Höhen der baulichen Anlagen der näheren Umgebung innerhalb der Kleinmachnower Gemarkung, die durch den Bebauungsplan KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“ bauplanungsrechtlich gesichert sind. Das neue Baugebiet führt hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen die städtebauliche Prägung der unmittelbaren Umgebung fort und stört somit nicht den Bestand. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen geschützt.

3.3 Größe der Baugrundstücke

Von 18 künftigen Baugrundstücken weisen zehn Baugrundstücke eine Größe von mehr als 800 m² auf. Acht Baugrundstücke sind demzufolge kleiner. Grundsätzlich ist dabei kein Baugrundstück kleiner als 650 m². Das Flurstück 1553 wird lediglich in Verbindung mit dem Flurstück 547 bebaubar sein, weil es mit seiner Grundstücksgröße von 320 m² einen ungünstigen Zuschnitt aufweist. Die Grundstückstiefe des Grundstückes beträgt ca. 40 m und es ist lediglich ca. 8 m breit. Aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise und den bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen seitlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen ist es allein kaum bebaubar. Eine Grenzbebauung unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze würde das harmonische städtebauliche Erscheinungsbild erheblich stören. Sie wäre nur zu Lasten der ortsüblichen offenen Bauweise und unter Aufgabe des

wünschenswerten Vorgartenbereichs möglich. Diese Lösung wurde deshalb als nicht vertretbar verworfen. Durch eine Grundstücksvereinigung der Flurstücke 547 und 1553 würde ein bebaubares Grundstück mit einer Gesamtgröße von 1.111 m² (320 m² + 691 m²) entstehen.



• **Abbildung 8: Anzahl an Grundstücken, größer oder kleiner 800 m².**

Durch die Festsetzung der Mindestgröße von Baugrundstücken von 600 m² in Verbindung mit der maximal zulässigen GR wird das städtebauliche Ziel der geringen Baudichte im Plangebiet erreicht. Einzig das Flurstück 1553 weist mit 320 m² eine geringere Größe als 600 m² auf. Ausnahmsweise ist dies zulässig und entsprechend festgesetzt. Bebaubar ist dieses Grundstück dann, wenn eine Zusammenlegung mit dem Flurstück 547 erfolgt.

Künftige Teilungen von bestehenden Grundstücken sind lediglich dann zulässig, falls die Flächengröße der entstehenden und verbleibenden Baugrundstücke nicht kleiner als 600 m² ist. Damit wird sichergestellt, dass das Verhältnis von unbebauter Grundstücksfläche zu bebauter Grundstücksfläche dem Ziel, lediglich eine Bebauung mit geringer Dichte zuzulassen, entspricht.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet durch zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen eine offene Bauweise fest, d.h. Gebäude sind mit einem seitlichen, vorderen und hinteren Grenzabstand zu den Grundstücksgrenzen zu errichten. Der seitlich des Hauptgebäudes freizuhaltenen Grundstücksbereich beträgt je Grundstücksseite 3,0 m und entspricht dem Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO. Die offene Bauweise und der freizuhaltenen Abstand von mindestens 3,0 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen entsprechen der an das Plangebiet angrenzenden ortsüblichen Bebauung.

In den seitlichen Abstandsflächen sind bauliche Nebenanlagen zulässig. Entsprechend der gegenwärtig rechtswirksamen Fassung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) gilt gemäß § 6 Abs. 8

Satz 1 und 2, dass pro Grundstücksgrenze Nebenanlagen in den Abstandsflächen bis zu einer maximalen mittleren Wandhöhe von 3,0 m und mit einer summarischen Gebäudelänge von maximal 9,0 m zulässig sind. Ausgenommen die straßenseitige Grundstücksgrenze dürfen die die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Nebenanlagen entlang aller übrigen Grundstücksgrenzen eine Länge von insgesamt maximal 15,0 m aufweisen.

Um das städtebauliche Gesamtbild zu stärken, sollen Garagen und bauliche Nebenanlagen im Verhältnis zur straßenseitigen Frontlinie der baulichen Hauptanlage versetzt errichtet werden. Garagen sind deshalb mit ihrer Frontlinie um mindestens 1,0 m vorwärts oder rückwärts zur straßenseitigen Gebäudekante der Hauptanlage zu versetzen.

Auf Baugrundstücken nördlich der Straße Wolfswerder darf die rückwärtige Baugrenze nicht durch Garagen und Nebenanlagen überschritten werden. Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind erst ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um die Gesamtversiegelung auf diesen Grundstücken zu reduzieren. Andernfalls würde sich aufgrund der weiter entfernten vorderen Baugrenze mit einem Abstand von 9,0 m zur vorderen Grundstücksgrenze zwangsläufig eine höhere Versiegelung durch die Zuwegung und Zufahrt zum Gebäude und zu Garagen und Carports ergeben.

Auf den übrigen Grundstücken darf aufgrund des geringeren Abstands der straßenseitigen Baugrenze zur vorderen Grundstücksgrenze von 5,0 m die rückwärtige Baugrenze durch Garagen und überdachte Stellplätze um bis zu 2,0 m überschritten werden. Damit steht den Bauherren/-innen auf diesen Grundstücken mehr Gestaltungsspielraum bzgl. der Anordnung der baulichen Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze zur Verfügung, ohne die gewollte Reduzierung an Versiegelung außer Acht zu lassen. Die Errichtung von Nebenanlagen ist auf den Grundstücken südlich der Straße Wolfswerder erst ab einem Abstand von 5,0 m zur vorderen Grundstücksgrenze zulässig.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind, unmittelbar an der Grundstücksgrenze oder mit einem Abstand von weniger als 3,0 m zu dieser nur errichtet werden dürfen, wenn zu auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind, ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten bleibt. Durch diese Festsetzung wird eine seitens der Gemeinde städtebaulich gewünschte Blickbeziehung zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den privaten Hausgärten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sichergestellt. Mit der gewählten Festsetzung bleibt es nunmehr gewährleistet, dass zwischen den Nebenanlagen zweier benachbarter Grundstücke immer ein Abstand von mindestens 3,0 m von Bebauung freizuhalten ist. Allerdings ist aufgrund dieser Festsetzung eine durch selbstständige Entwicklung der baulichen Strukturen zufällig entstehende Situation möglich, in der es auf manchen Grundstücken unmöglich würde, eine Garage zu errichten. Um eine solche Situation auszuschließen, wird in der Festsetzung ergänzt, dass sofern die Errichtung einer Garage auf einem Grundstück unmittelbar an der Grundstücksgrenze oder mit einem Abstand von weniger als 3,0 m zu dieser wegen bereits auf den Nachbargrundstücken vorhandenen baulichen

Anlagen oder wegen festgesetzter Bindungen für die Erhaltung von Bäumen nur möglich ist, indem an die Bebauung auf dem Nachbargrundstück angebaut oder der Mindestabstand von 3,0 m unterschritten wird, dies ausnahmsweise zugelassen werden kann. Die Festsetzung in ihrer Gesamtheit gilt nicht für Einfriedungen und Stellplätze.

Für alle Grundstücke im Geltungsbereich gilt, dass Einfriedungen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, Müllboxen und nicht überdeckte Fahrradabstellanlagen, jeweils mit nicht mehr als 1,5 m Höhe über der Geländeoberfläche, im Vorgartenbereich zulässig sind. Als Vorgartenbereich gilt der Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der straßenseitigen Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die zeichnerisch festgesetzte offene Bauweise sichert die Durchgrünung des Plangebietes sowie die Wahrung der Privatsphäre und führt darüber hinaus zur gewünschten Durchlüftung des Bau- und Gemeindegebietes, da die Abmessungen der Baukörper sowie ihre Positionierung auf den Baugrundstücken durch festgesetzte Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen / „Baufenster“) beschränkt sind.

Das vorhandene Straßenbild der unmittelbaren Umgebung wird aufgegriffen und im Plangebiet fortgesetzt. Der Vorgartenbereich wird durch die Freihaltung von Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen mit städtebaulicher Wirksamkeit geschützt. Als städtebaulich wirksam gelten hier Anlagen, die eine Maximalhöhe von 1,5 m überschreiten und damit vom öffentlichen Straßenland aus signifikant wahrgenommen werden können.

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

Mit den festgesetzten Maßnahmen sollen umweltschützende Anforderungen – auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen – miteinander in Einklang gebracht werden. Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert, die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt und die Klimaanpassung sowie der Klimaschutz gefördert werden. Diese Planungsziele finden insbesondere in den folgenden Festsetzungen ihren Widerhall.

3.5.1 Baum- und Strauchpflanzungen

Für den nicht bebauten Grundstücksbereich sieht die Gemeinde Mindestanforderungen für die Eingrünung vor, um den Anteil an begrüntem Flächen und Gehölzpflanzungen im Quartier aufrecht zu erhalten und langfristig sicherzustellen.

So wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum mit Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe und zehn Sträucher anzupflanzen sind. Davon ist mindestens 1 Baum zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind hierbei anzurechnen. Es wird die Verwendung der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten empfohlen. Bei der Ermittlung der

Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit Stammumfang (StU) von mindestens 40 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, anzurechnen.

Pflanzen haben einen positiven Einfluss auf das Mikroklima, indem sie den Luftaustausch erhöhen und in Verbindung mit der Verschattung der Bildung von Wärmeinseln vorbeugen. Durch die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern trägt die Gemeinde Vorsorge, dass langfristig ein klimatisch wirksames Grünvolumen im Plangebiet vorhanden ist. Dem Vorsorgeaspekt zur Anpassung an die zu erwartenden Veränderungen infolge des Klimawandels kann damit ebenfalls Rechnung getragen werden. Gehölze bieten innerhalb von Siedlungsgebieten zudem vielfältige Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für Tiere, insbesondere für eine große Anzahl an Insekten, Kleinsäugetern und Vogelarten und leisten damit einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität. Des Weiteren entspricht der gesicherte grüne Charakter im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der unmittelbaren Umgebung und stärkt somit das gegenwärtige Ortsbild Kleinmachnows.

Durch den zu pflanzenden „Hausbaum“ im Vorgartenbereich soll der naturräumliche Charakter der Siedlung bereits vom öffentlichen Straßenland aus eingängig dargestellt und die durchgrünte, lockere Baustruktur zusätzlich betont werden. Der öffentliche Straßenraum wird durch die Bäume in den Vorgärten strukturiert und beidseitig harmonisch eingefasst.

Ergänzend und die Zielsetzungen stützend wird der Stammumfang der Bäume als Qualitätsmerkmal eingeführt.

Die genannten positiven Eigenschaften der Baum- und Strauchpflanzungen sollen dauerhaft positiv auf den Geltungsbereich und örtlich darüber hinaus wirken. Daher sind die Pflanzungen gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

3.5.2 Befestigung von Wegen

Um den Anteil versiegelter Flächen auf den Grundstücken und damit den negativen Eingriff in die Schutzgüter gering zu halten, sind zum Schutz der Naturhaushaltsfunktionen notwendige Erschließungswege im reinen Wohngebiet und in den Grünflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Hierdurch wird der Eingriff insbesondere in den Boden-, Wasser-, Luft- und Klimahaushalt minimiert.

Zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen zählen solche Beläge, die vollständig bzw. in einem gewissen Umfang eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen. Hierzu gehören insbesondere großfugig verlegtes Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster oder Betonsteinpflaster, Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decken, durchlässige Kunststoffbeläge, ökologisches Pflaster, Sickerfugenpflaster, Rasengittersteine oder Rasenklinker. Bei Rasenfugen entstehen zusätzliche kleinteilige Vegetationsflächen. Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzungen nicht eingeschränkt wird, sind Befestigungen die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen bauplanungsrechtlich unzulässig.

3.5.3 Fassadenbegrünung

Die Festsetzung der Fassadenbegrünung dient ebenfalls dem Erhalt und der Weiterentwicklung eines grünen Quartierscharakters. Die entwickelte Grünsubstanz innerhalb der Grundstücke soll zu einer für alle wahrnehmbaren Steigerung des Wohnwertes beitragen. Dazu sollen auch Fassadenbegrünungen einen Beitrag leisten. Zusammenhängende fenster- und türenlose Teilflächen von Außenwänden ab einer Größe von 20 m² sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen. Als zusammenhängende Teilflächen von Außenwänden sind solche anzusehen, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,0 m Länge aufweist.

Die Fassadenbegrünungen tragen auch zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse im Quartier selbst bei. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

3.5.4 Dachbegrünung

Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern der Haupt- und Nebenanlagen ist bis zu einer Dachneigung von 7 ° zu 70 % der Gesamtfläche eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu unterhalten. Es sind deshalb lediglich 70 % zu begrünen, um die restlichen 30 % der Dachfläche für Anlagen zur Nutzung solarer Energie freizuhalten. Bei der Dachbegrünung sind insbesondere die positive Wirkung auf das Kleinklima und der Nutzen für Insekten und Vögel zu nennen. Eine Dachbegrünung leistet einen positiven Beitrag für die umliegende belebte Umwelt. Die Nutzung solarer Energie dient der Strom- und Wärmeproduktion und zugleich der Vermeidung der Emission von schädlichen Treibhausgasen.

3.6 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme für die Bodenversiegelung

Die zu erwartenden Bodenversiegelungen sind direkt auf den betroffenen Grundstücken zu kompensieren. Als Ausgleich für die Bodenversiegelung auf den Baugrundstücken ist daher je angefangene 50 m² neu versiegelter Fläche ein Laubbaum einheimischer Arten mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Es wird die Verwendung der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten empfohlen.

Im Verfahren stand die Überlegung im Raum, externe Ausgleichsflächen für den Eingriff in den Boden zu sichern. Dies hätte impliziert, dass mit jedem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag hätte geschlossen werden müssen, was sich jedoch als nicht praktikabel herausstellte. Die Gemeinde setzt die Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in den Boden daher wie zuvor dargelegt fest. Die künftig hohe Anzahl an Bäumen kommt dem gegenwärtigen Waldcharakter nahe. Der Eingriff kann dadurch vermindert werden. Die zahlreichen zu pflanzenden Bäume im Plangebiet werden künftig Tieren einen Lebensraum bieten können und das Mikro- sowie Makroklima positiv beeinflussen.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich des Artenschutzes

Dem erstellten Artenschutzgutachten (Jabczynski, 2020) folgend, sind für die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Amphibien Vermeidungsmaßnahmen (V) sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor der eigentlichen Bauphase erforderlich, um nicht den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG auszulösen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen müssen gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG mit Beginn des (Zugriffs-)Vorhabens bereits wirksam sein. Das heißt, diese müssen so rechtzeitig durchgeführt werden, dass zwischen dem dokumentierten Erfolg der Maßnahmen und dem vorgesehenen Eingriff keine zeitliche Lücke entsteht. Außerdem müssen CEF-Maßnahmen in einem sehr engen räumlichen Zusammenhang realisiert werden, damit die betroffene ökologische Funktion dort weiterhin erfüllt bleibt. Welche vorkommenden brütenden Vogelarten und im Habitat vorkommenden Fledermausarten festgestellt wurden, ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

- V1: Als Vermeidungsmaßnahme ist vor Umsetzung von Baumaßnahmen bezgl. der Brutvögel die Bauzeitenregelung zu beachten. Eine Baufeldfreimachung (Rodung von Bäumen / Beseitigung von Sträuchern) darf nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres erfolgen. Damit wird die Brutzeit von Vögeln berücksichtigt und geschützt, die ab März bis maximal Ende September brüten und ihre Jungen aufziehen.
- V2: Als Vermeidungsmaßnahme bzgl. der potenziellen Vorkommen von Fledermäusen hat vor Baumfällungen eine Kontrolle der Habitatbäume zu erfolgen. Es ist vor Baumfällungen eine Untersuchung der potenziellen Quartierstrukturen mittels Hubsteiger oder Baumkletterer und Endoskop durchzuführen.
- V3: Für die Grundstücke der Straße Wolfswerder (Flurstück 545 / Hausnummer 88, Flst. 1552) und der Straße Am Rund (Flurstück 1553 / ohne Hausnummer, Flst. 547 / Haus-Nr. 16, Flst. 548 / Haus-Nr. 14, Flst. 549 / Haus-Nr. 12, Flst. 550 / Haus-Nr. 10, Flst. 551 / Haus-Nr. 8, Flst. 552 / Haus-Nr. 6) gilt, dass zum Schutz von Reptilien und Amphibien als Vermeidungsmaßnahme die Errichtung eines Reptilien- und Amphibien-Schutzzaunes entlang der östlichen Grundstücksgrenze, zugleich Geltungsbereichsgrenze, erforderlich ist. Die Errichtung des Zaunes ist also entlang der Pferdekoppel (Vorkommen der Zauneidechse) und des temporären Kleingewässers im Wald (vermutetes Vorkommen des Grasfrosches) vorgesehen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahmen (A)

A1: Vogelbrutplätze in Form von Nischen und Höhlen, die beseitigt werden, sind artgerecht und an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück in einem Mindestverhältnis von 1:2 zu ersetzen.

Bei nachfolgenden Arten sind zudem die zusätzlichen Anforderungen an den Ausgleich sicherzustellen:

- Blaumeise: Höhlenbrüterkästen mit einem Durchmesser der Flugöffnung von 26 mm sind anzubringen.

- Kohlmeise: Höhlenbrüterkästen mit einem Durchmesser der Flugöffnung von 32 mm sind anzubringen.
- Star: Starenhöhle ist anzubringen.
- Gartenbaumläufer: Baumläuferschalen sind anzubringen.

A 2: Bei Feststellung von Sommer- oder Winterquartieren von Fledermäusen auf dem Baugrundstück sind als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme vor Beginn der Umsetzung der Planung zur Sicherung des Erhaltungszustands Ersatzquartiere im Verhältnis von einem verlorenen Sommer- oder Winterquartier zu zwei Ersatzquartieren zu schaffen.

Befindet sich auf dem Baugrundstück ein Baum mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, so sind die Ersatzquartiere an diesem anzubringen. Falls kein Baum mit Erhaltungsbindung auf dem Baugrundstück vorhanden ist, sind die Ersatzquartiere an einem gemäß der Gehölzschutzsatzung, in ihrer rechtswirksamen Fassung, geschützten Baum auf dem Baugrundstück anzubringen.

Für beide vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (A1 und A2) gilt: Maßnahmenpflichtige/r ist der/die Eingreifende. Die Geeignetheit des Ersatzes und des Anbringungsortes hat artenschutzfachlichen Kriterien zu folgen. Die Ersatz-, Nist- und Ruhestätten sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen sowie bei Verlust oder Funktionslosigkeit zu ersetzen. Bei Befolgung und Durchführung der genannten Maßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand ausgelöst wird.

3.7 Örtliche Bauvorschriften

3.7.1 Dachform und Dachneigung

Die Dachlandschaft prägt das Ortsbild einer Gemeinde. Gesetzmäßigkeiten wie Dachform, Dachneigung, Material und ihre Häufung sowie Anordnung machen eine Dachlandschaft aus. Im Bestand, in der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet, sind diverse Dachtypen vorhanden. Diese reichen von symmetrischen Satteldächern über Walmdächer bis hin zu Krüppelwalmdächern.

Lediglich die genannten Dachformen und Flachdächer sind innerhalb des Plangebiets zulässig. Flachdächer strahlen im Vergleich zu den genannten anderen Dachtypen aufgrund der geringeren Gebäudeaußenfläche weniger Wärme an die Umgebung ab. Daher sollen diese künftig auch im Gebiet zulässig sein, um eine Einsparung an Energie zu ermöglichen. Ferner ermöglicht die Zulässigkeit von Flachdächern den Bauherren/-innen bei Verwendung dieser Dachform eine optimale Planung des Grundrisses.

Satteldächer müssen symmetrisch sein. Sowohl bei ihnen als auch bei Walm- und Krüppelwalmdächern müssen sich zwei einander gegenüberliegende traufständige Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden. Dies führt zu einer visuellen Beruhigung und einer klaren Struktur der

Dachlandschaft. Walm- und Krüppelwalmdächer müssen eine Dachneigung von mindestens 25 ° aufweisen. Bei Satteldächern ist eine Dachneigung zwischen 35 ° bis maximal 55 ° zulässig.

Dies gilt nicht für Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 Nr. 4 BbgBO – sie dürfen auch andere Dachneigungen aufweisen. So wird erreicht, dass deren Dächer sich von den übrigen geforderten Dachneigungen abheben, wodurch einer möglichen Monotonie der Dachgestalt entgegengewirkt wird. Des Weiteren finden hierdurch praktische und monetäre Gesichtspunkte Berücksichtigung.

Mansard- und Pultdächer sind unzulässig. Beide Dachformen sind in der unmittelbaren Umgebung innerhalb der Kleinmachnower Gemarkung nicht ortstypisch. Ein Wandel hin zu anderen Dachformen ist kein städtebauliches Ziel der Gemeinde.

3.7.2 Dacheindeckung

Als Material für die Dacheindeckung sind Tondachziegel, Betondachsteine und Schiefereindeckungen zulässig. Diese Einschränkung gilt nicht für Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie untergeordneten Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 Nr. 4 BbgBO. Die Festsetzung soll dazu beitragen, dass sich das Plangebiet harmonisch in die vorherrschende Ortsbildcharakteristik einfügt. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule) sind zulässig, um dem fortschreitenden Klimawandel auf kommunaler Ebene zu begegnen. Durch die Nutzung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodulen für die Bereitstellung von Wärme und Strom kann der Ausstoß von Treibhausgasen vermieden werden.

3.7.3 Dachüberstand

Im überwiegenden Teil des Ortsbildes sind die Dachüberstände in charakteristischer und prägender Weise relativ kurz. So ist in mehreren Bebauungsplänen der Gemeinde am Ortsgang ein Dachüberstand von maximal 0,2 m und an der Traufe von maximal 0,5 m zulässig. Diese städtebaulich optisch wirksame Regelung wird ebenfalls in den Bebauungsplan KLM-BP-026 „Verlängerung Wolfswerder“ übernommen, was zu einer harmonischen Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild beiträgt.

Bei den vorgesehenen kurzen Dachüberständen entstehen darüber hinaus keine Flächen, die der Grundfläche des Hauptgebäudes anzurechnen wären. Durch die getroffene Festsetzung werden durch das Dach geschützte Abstellflächen im Freien vermieden und das Ortsbild somit geschützt.

3.7.4 Dachaufbauten und Gauben

Dachaufbauten sind einerseits ein gestalterisches Mittel, um Dachflächen zu unterteilen und diese dadurch abwechslungsreicher wirken zu lassen. Andererseits dienen sie als Wohnflächenerweiterung auch zur Verbesserung der Wohnqualität. Um eine städtebaulich harmonische Wirkung im Plangebiet sicherzustellen, werden mehrere relevante Vorgaben festgesetzt. Städtebaulich hat es sich bewährt, dass die Gesamtbreite von Dachgauben höchstens zwei Drittel der darunter liegenden

Außenwand des Gebäudes betragen darf. So wird erreicht, dass die Dachgauben der Dachfläche untergeordnet sind und optisch kein weiteres Geschoss entsteht. Darüber hinaus führen auch die Limitierung auf lediglich eine Reihe Dachaufbauten und die Untersagung einer vertikalen Staffelung zu einer gewünschten Unterordnung der Dachaufbauten gegenüber der Dachfläche. Der Abstand der seitlichen Außenwand der Dachgauben von den Giebelwänden muss mindestens 1,0 m betragen. Dachaufbauten sind allseitig mit der Dachfläche zu umschließen. Dadurch wird eine reduzierte, optische Wirkung von Dachaufbauten gesichert und der Eindruck eines weiteren, städtebaulich nicht gewünschten Geschosses vermieden. Die Vorderfront der Gauben ist gegenüber der darunterliegenden Außenwand des Gebäudes um mindestens 0,5 m, gemessen in der Waagerechten, einzurücken. Zwerchhäuser sind bauplanungsrechtlich im Baugebiet zulässig, jedoch mit Gestaltungsvorgaben versehen. Diese Vorgaben resultieren aus dem angrenzenden Kleinmachnower Bebauungsplan KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“. Bezüglich der Errichtung von Zwerchhäusern ist die Vorgabe zu beachten, dass ihre Breite höchstens ein Drittel der Breite der darunter befindlichen Außenwand des Gebäudes betragen darf. Zwerchhäuser müssen zudem einen eigenen First haben, der quer zum Hauptfirst, aber mindestens 1,0 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches, verläuft. In Verbindung mit der Auflage, dass ein seitlicher Abstand der Zwerchhäuser von mindestens 2,0 m von der jeweiligen Giebelwand des Haupthauses umzusetzen ist, führen die genannten Vorgaben dazu, dass Zwerchhäuser als dem Hauptgebäude und seiner Dachfläche deutlich untergeordnet erscheinen. Gleichzeitig sind gestalterische Freiräume gegeben, die einen ansprechenden Entwurf ermöglichen. Mit den vorgegebenen Festsetzungen wird der überwiegend gegebenen und gewünschten Ortsbildprägung entsprochen.

3.7.5 Fassade

Das Material und die Farbgebung der Fassadenoberfläche bestimmen wesentlich das individuelle Erscheinungsbild eines Gebäudes und prägen im Zusammenspiel mit den benachbarten Gebäuden das jeweilige Straßenbild. In der unmittelbaren Umgebung dominieren verputzte Gebäude. Daher sind verputzte Gebäude zulässig. Holzfassaden sind im Geltungsbereich bauplanungsrechtlich ebenfalls zulässig. Fassadengestaltungen in Holz ergänzen optisch jene in Putz und können zur Auflockerung der Gebäudeoberflächen insgesamt beitragen. Mit Blick auf die zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume, kann durch Holzfassaden zudem der Charakter einer Waldsiedlung gestärkt werden. Bzgl. der zulässigen Fassaden ist ein harmonisches Ortsbild zu erwarten. Klinkerfassaden sind ortsuntypisch und im Plangebiet nicht zulässig. Das an den Bebauungsplan angrenzende Grundstück „Am Rund 3“ ist zwar durch ein Gebäude mit Klinkerfassade bebaut, dieses ist jedoch als Fremdkörper zu werten. Solche Fremdkörper werden durch die planungsrechtliche Unzulässigkeit von Klinkerfassaden im Bebauungsplangebiet unterbunden. Dachaufbauten können auch aus Holz bestehen. Wird ein Wärmedämmverbundsystem auf die Außenwand baulicher Anlagen aufgebracht, ist dessen äußerer Abschluss ebenfalls aus Putz oder als Holzfassade herzustellen.

3.7.6 Anbauten

Anbauten dienen insbesondere der Wohnraumerweiterung. Vorzufinden sind diese in Kleinmachnow häufiger. Visuell führen sie im städtebaulichen Kontext zu einer Auflockerung, sofern sie baulich der Hauptanlage untergeordnet bleiben. Daher darf die der Straße zugewandte Gebäudekante (Breite) straßenseitiger Anbauten zwei Drittel der straßenseitigen Breite des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Für Grundstücke, die an zwei Seiten an öffentliche Straßen angrenzen, gilt diese Regelung für jede der beiden Straßenseiten. Hierdurch nehmen sich die Anbauten gegenüber den Hauptbaukörpern, wie gewünscht, zurück. Gestalterisch dürfen sie sich von den Hauptgebäuden abheben. Deshalb ist es zulässig, Anbauten in von der Hauptfassade abweichenden Materialien aus Holz, Beton oder Glas herzustellen. Die Einschränkung der Materialwahl leitet sich aus der entsprechenden Festsetzung des angrenzenden Bebauungsplanes KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“ ab. Durch die Übernahme der Festsetzung aus der unmittelbaren Nachbarschaft wird ein städtebaulicher Bruch vermieden. Die städtebaulich bewährte Festsetzung wird im Plangebiet fortgeführt.

3.7.7 Müllbehälterstandplätze

Die in der unmittelbaren, bebauten Umgebung vorgefundenen Vorgärten weisen einen hohen Grünanteil auf. Damit die Vorgartenbereiche im Plangebiet zukünftig der Eigenart der näheren Umgebung entsprechen und ein sanfter Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum gesichert werden kann, sind Müllbehälterstandplätze als Gruppenanlagen gesammelt und der Sicht sowie der Sonneneinstrahlung entzogen auf den Baugrundstücken unterzubringen. Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen und einzufrieden oder intensiv einzugrünen. Diese sind damit nicht der direkten Sonneneinstrahlung ausgesetzt. Gerade an warmen Tagen ist davon auszugehen, dass Gerüche die Wohnqualität in unmittelbarer Umgebung einschränken können. Durch die geschlossenen Räume oder Müllbehälter können die Gerüche eingeschränkt und damit die Wohnqualität bezgl. der Gerüche geschützt werden. Die erforderliche Eingrünung von Müllbehälterstandorten dient städtebaulich insbesondere der Schaffung eines attraktiveren Straßenraums und verhüllt störende massive Bauwerke.

3.7.8 Einfriedungen

Damit eine positive Wirkung von künftig begrünten Vorgärten auf den Straßenraum ausgehen kann, sind die Einfriedungen im vorderen Grundstücksbereich auf eine Höhe von maximal 1,5 m zu begrenzen. Die positive Wirkung wird darüber hinaus durch die Festsetzung verstärkt, dass Einfriedungen an allen Seiten der Baugrundstücke als offene Zäune oder Hecken auszubildenden sind. Hecken unterstützen den grünen Charakter des Straßenraumes und sind daher städtebaulich zu begrüßen. Mauern, ausgenommen Sockelmauern, und andere Arten von geschlossenen Einfriedungen (Verhältnis der geschlossenen zu den offenen Teilen von mehr als 50 %) sind unzulässig. Diese führen zu einer harten Trennung zwischen öffentlichem und privatem Raum und wirken damit als räumlich

negativ eingrenzend. Durch die moderat wirkende offene Einfriedung wird städtebaulich der Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum positiv entwickelt.

Der vordere Grundstücksbereich reicht von der vorderen, straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zur vorderen Baugrenze. Im rückwärtigen Grundstücksbereich dürfen Einfriedungen ab der vorderen Baugrenze eine maximale Höhe von 2,0 m aufweisen. Der Plangeber möchte damit den Bewohnern im hinteren Grundstücksbereich mehr Privatsphäre ermöglichen.

Falls seitens der Bewohner eine robustere Einfriedung gewünscht wird, sind zudem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,5 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk, jedoch nur entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze, zulässig. Die Einfriedungen, ausgenommen Sockelmauern, sind so auszuführen, dass zwischen Erdoberfläche und der Unterkante der Einfriedung ein Mindestabstand von 0,1 m zum dauerhaften Durchgang für Kleinsäuger freigehalten wird.

Durch die Festsetzungen wird eine städtebaulich gewünschte Wirkung der Einfriedungen sichergestellt und zudem auf die Privatsphäre der Bewohner Rücksicht genommen.

3.7.9 Vor- und Hausgärten

Vor- und Hausgärten sollen insbesondere unverbaut sein und gärtnerisch genutzt werden. Daher sind Lagerflächen im Vorgartenbereich unzulässig. Ein gärtnerisch angelegter Vorgarten hat durch seine einladende Wirkung positive Auswirkungen auf Besucher, auf den Straßenraum und das Orts- und Landschaftsbild.

Des Weiteren gehen von Bepflanzungen klimaökologische sowie ökologische Wohlfahrtswirkungen aus. Sie sind daher im Baugebiet zu fördern. Einen Anteil an diesen positiven Wirkungen nimmt künftig der Vorgartenbereich ein. Um hier Steinschüttungen zu vermeiden, sind Schottergärten unzulässig. Steinschüttungen führen aufgrund der guten Speicherung von Wärme zu einem weiteren, ungewollten Aufheizen des Wohngebiets und mindern den Lebensraum für Tiere. Zudem kann durch die positiven Eigenschaften von begrüntem Vor- und Hausgärten der natürliche Wasser- und Wärmekreislauf gestärkt werden.

3.8 Hinweise

Pflanzenliste

Angesichts der Prägung des Gemeindegebiets und des voranschreitenden Klimawandels, sind Baum- und Straucharten aufgeführt, die dem Baum- und Strauchbestand in der Gemeinde entsprechen und gegenüber steigenden Temperaturen resistenter sind. Ihre Nutzung wird empfohlen.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan als Teil der Baugenehmigungsplanung differenziert auszuarbeiten und nachzuweisen. Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage eines maßstäblichen Lageplanes des Grundstückes mit Eintragung des geschützten

Baumbestandes. Zu rodende Baumbestände sind zu kennzeichnen.

Bei Gehölzpflanzungen ist über den Zeitraum von 3 Jahren eine Entwicklungspflege durchzuführen.

Bodendenkmalschutz

Entsprechend den Hinweisen aus der frühzeitigen sowie der ersten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Denkmale bekannt. Dennoch kann es bei Erdarbeiten unter Umständen vorkommen, dass Bodendenkmale z.B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände, entdeckt werden. Um diese zu sichern, sind sie unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Der Fund bzw. die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG). Der Hinweis ist entsprechend im Bebauungsplan unter den Hinweisen aufgeführt. Bei Folgeleistung des Hinweises, ist nicht davon auszugehen, dass die Belange des Denkmalschutzes negativ beeinträchtigt werden.

Schutz nachaktiver Insekten und von Vögeln

Gemäß den Hinweisen zum allgemeinen Schutz der nachaktiven Vögel und Insekten ist die entsprechende Licht-Leitlinie vom 16.04.2014, geändert durch Erlass des MLUK vom 17.09.2021, zu beachten. Die Richtlinie sieht u.a. eine Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft vor. Die Lichtlenkung sollte ausschließlich in die Bereiche erfolgen, die eine Verkehrssicherheitsrelevanz aufweisen. Das bedeutet auch, dass die Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermieden wird. Die Lichtquellen sollten insektenfreundlich sein (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogendampflampen). Ferner sind lediglich Leuchten mit einem vollständig geschlossenen staubdichten Schirm zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass die Betriebsdauer auf die notwendige Zeit begrenzt wird.

4 Erläuterung zur Stromversorgung

In seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wies der Netzbetreiber E.DIS AG darauf hin, dass zur Versorgung des geplanten Wohngebiets mit elektrischer Energie die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich wird. Insbesondere der stetig steigende Bedarf an privater Ladeinfrastruktur (E-Mobilität) macht dies notwendig. Aus städtebaulichen Gründen sowie aufgrund der zentralen Lage favorisierte die Gemeinde zunächst einen Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 1552). Nach Vorabstimmungen und

weiterer Prüfung erwies sich die Errichtung der Transformatorenstation an diesem Standort jedoch als nicht umsetzbar.

Als alternativer Standort kommt nach Prüfung und Abwägung durch die Gemeinde kein anderer Ort im künftigen öffentlichen Straßenland innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in Frage. Ein derartiges Bauwerk mit Abmessungen von ca. 2,5 m x 3,1 m, zuzüglich benötigter Zugangflächen, kann städtebaulich nicht sinnvoll in dem künftigen Straßenquerschnitt von nur 10 m untergebracht werden. Der ursprünglich angedachte Standort, zurückgesetzt an der Stichstraße, wäre städtebaulich vertretbar gewesen, da stadträumlich untergeordnet – auf alle übrigen Straßengebiete trifft dies jedoch nicht zu.

Ebenfalls schließt die Gemeinde die Verortung der Transformatorenstation auf einem der Baugrundstücke aus, da dieses – bedingt durch die in der Regel relativ geringe Größe – dadurch in seiner Bebaubarkeit deutlich eingeschränkt würde. Zudem würde durch einen solchen Standort der Städtebau des neuen Quartiers beeinträchtigt, da hierfür die überbaubare Grundstücksfläche – und somit ein Wohnhaus – auf einem der Baugrundstücke aus der einheitlichen Bauflucht nach hinten verschoben werden müsste.

Auch die Verortung der Transformatorenstation auf einem besonders großen Baugrundstück (Flurstück 512) wurde erwogen und geprüft. Allerdings liegen hier bereits zahlreiche Einschränkungen der Bebaubarkeit durch mehrere Bäume mit Erhaltungs-Bindung sowie durch ein entsprechend angepasstes Baufenster vor. Eine weitere Belastung dieses Baugrundstücks durch die zusätzliche Verortung der Transformatorenstation wäre aus Sicht der Gemeinde unverhältnismäßig.

Aus den vorgenannten Abwägungsgründen wurde in Abstimmung mit dem Netzbetreiber E.DIS AG ein Standort auf dem Flurstück 1369 der Flur 9 – und somit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes – für die Transformatorenstation bestimmt. Die betreffende Stelle liegt östlich angrenzend an das Flurstück 1553, unmittelbar an der Flurstücks- und Geltungsbereichsgrenze und befindet sich dort künftig im Außenbereich nach § 35 BauGB. Gemäß § 35 Absatz 1 Nr. 3 BauGB ist die Errichtung einer Transformatorenstation – als Vorhaben, das der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität dient (privilegiertes Vorhaben) – im Außenbereich zulässig.

Zwar liegt der neue Standort gemäß dem Flächennutzungsplan Kleinmachnow in einer „Fläche für Biotopschutz/ -pflege/ -entwicklung“ (s. Abbildung 5, S. 10), auf eine Anfrage an die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Potsdam-Mittelmark teilte diese jedoch mit, dass seitens der UNB nichts gegen den gewählten Standort spräche. Es sei hierfür eine reguläre Eingriffsgenehmigung zu beantragen, in deren Genehmigungsverfahren auch die Untere Bodenschutzbehörde sowie die Untere Wasserbehörde beteiligt werden würden. Ein entsprechender Antrag ist im Zuge der späteren Realisierung des neuen Quartiers durch den Netzbetreiber bei der UNB zu stellen.

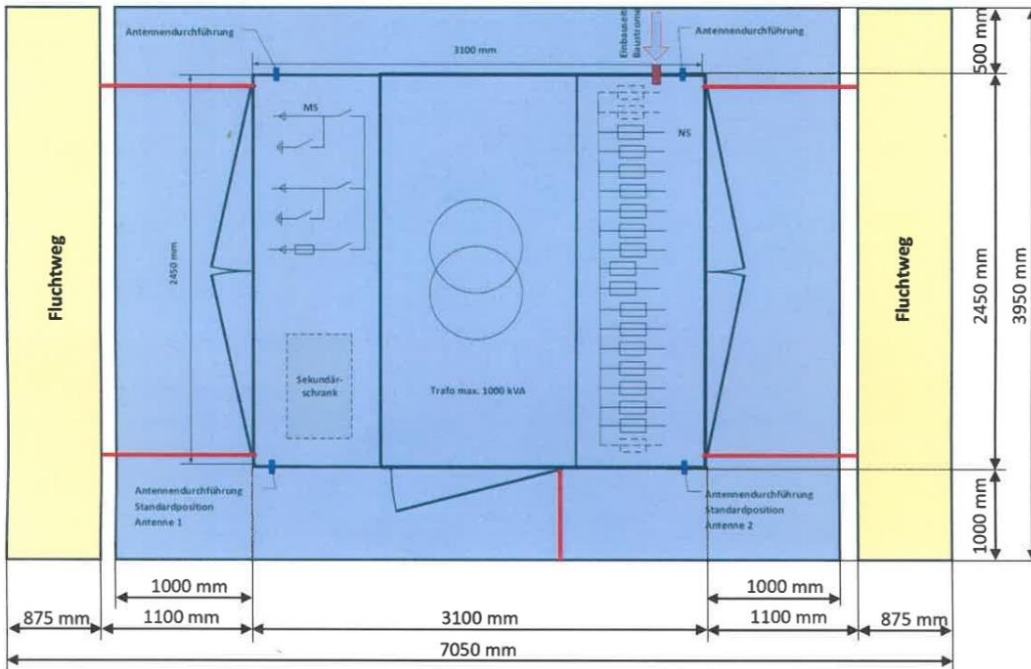
Der Standort der Transformatorenstation auf dem Flurstück 1369 sowie die hierfür notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des Netzbetreibers sind für die Flurstücke 1369 und 1552 durch Vertragsschluss mit den privaten Eigentümern der genannten Flurstücke zu sichern.

Eine dauerhafte Überfahrbarkeit des Flurstücks 1552 (öffentliche Grünfläche) ist zur Erschließung des Flurstücks 1369 – etwa zu Wartungszwecken – künftig sicherzustellen.

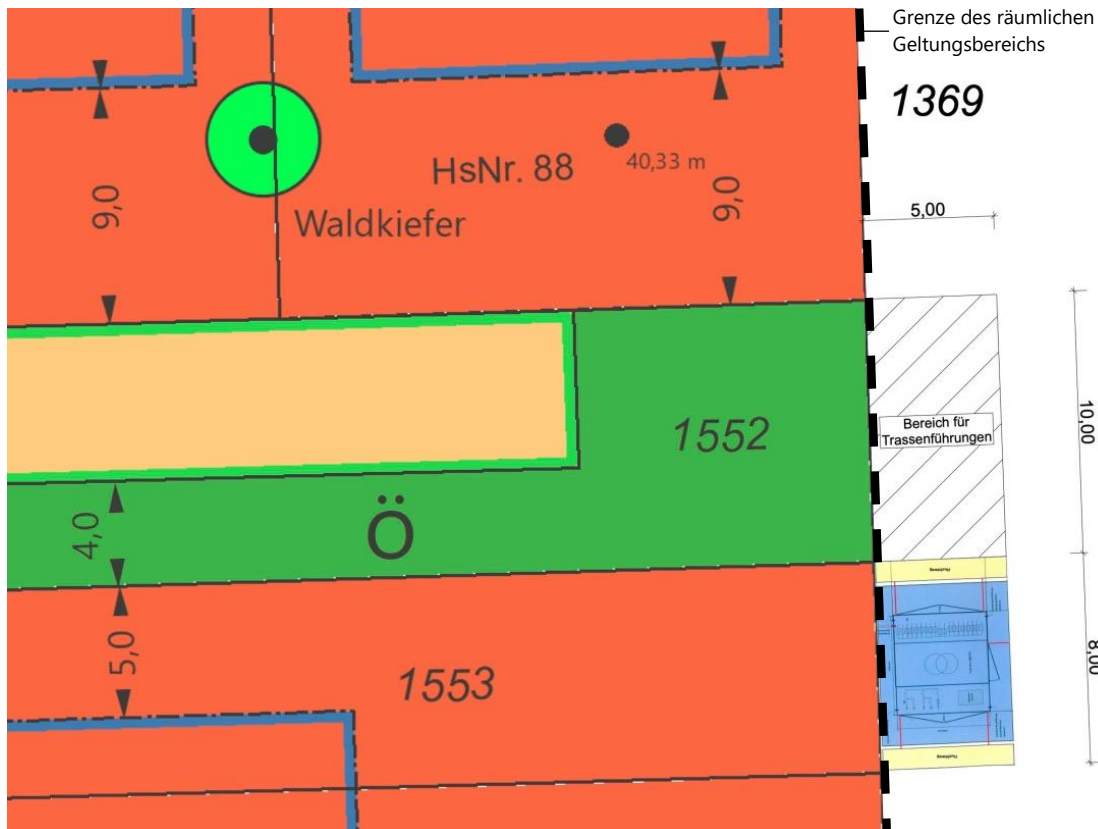
digIONS Groß I

Gesamtplatzbedarf: 7,05m * 3,95m = **27,8 m²**

- Umpflastert
- Fluchtweg
- Tür 90° geöffnet



• **Abbildung 9: Abmessungen der Transformatorstation, Quelle: E.DIS AG.**



• **Abbildung 10: Geplanter Standort der Transformatorstation, schematische Darstellung ohne Maßstab.**

5 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Aufgabe des Umweltberichts ist die Darstellung möglicher Auswirkungen der durch den Bebauungsplan KLM-BP-026 „Verlängerung Wolfswerder“ vorbereiteten Bauvorhaben auf Natur und Umwelt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfahren die Flurstücke im Geltungsbereich eine Umwandlung hin zum reinen Wohngebiet (WR). Hierzu wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-026 umfasst etwa 1,5 ha Fläche und beinhaltet 18 bestehende, überwiegend in Privateigentum befindliche Grundstücke, die aus einer geplanten Siedlungserweiterung in den 1930er-Jahren resultieren. Das Gebiet war aufgrund historischer Ereignisse (II. Weltkrieg und innerdeutscher Grenzgebiet / Sperrgebiet) lange Zeit ungenutzt und wird derzeit vereinzelt für gärtnerische oder Erholungszwecke verwendet. Das Gebiet weist daher einen geringen Versiegelungsgrad und einen hohen Vegetationsbestand auf. Auf 16 der bestehenden Parzellen sowie auf Teilflächen des Straßenflurstücks für die Fortführung der Straße „Am Rund“ befindet sich Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG), insgesamt rund 1,0 ha.

Die Umsetzung des Vorhabens ist daher mit Umweltauswirkungen insbesondere durch Verluste von Vegetation, mehrheitlich Baumbestand, verbunden. Dadurch ergeben sich in gewissem Umfang zudem Auswirkungen auf die Fauna.

Zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht geeignete Maßnahmen benannt und ihre Berücksichtigung in der städtebaulichen Planung erläutert. Darauf folgend werden die zur Kompensation der verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen dargestellt.

Darüber hinaus werden Art und Umfang der zu erwartenden artenschutzrechtlichen Betroffenheiten erläutert und es wird dargelegt, mittels welcher Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vermieden werden können.

Zudem wird dargelegt, in welcher Weise der vorhabenbedingte Verlust von Wald nach dem Landeswaldgesetz (LWaldG) innerhalb des Bebauungsplangebietes kompensiert werden kann.

So stellt der Verlust von Wald natürlich eine bedeutsame Auswirkung auf das Schutzgut Flora dar. Dennoch bestehen seitens des Landesbetriebes Forst Brandenburg grundsätzlich keine Einwendungen gegen die Planung, da die Gemeinde nachweisen konnte, dass für die geplante bauliche Entwicklung keine Alternativflächen im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Die jeweiligen Vorhabenträger können die Waldumwandlung im späteren Baugenehmigungsverfahren beantragen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von der zu beteiligenden Unteren Forstbehörde festgelegt werden.

Trotz der künftigen Waldumwandlung sind einige als erhaltenswürdig eingestufte Bäume durch die Festsetzung „Bindung für die Erhaltung von Bäumen“ bauplanungsrechtlich gesichert worden.

Für die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser wird die Umsetzung des Bebauungsplanes zu gewissen Umweltauswirkungen führen, da sich die im Bestand geringe Versiegelung des Gebiets zwangsläufig erhöhen wird. Der Bebauungsplan sieht verschiedene Maßnahmen vor, um die Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu begrenzen und zu mindern. So wird etwa eine Grundflächenzahl der Hauptanlagen von 0,15 festgesetzt, die den Eingriff in die Fläche begrenzt und die Bodenversiegelung minimiert. Mindestens 70% der Grundstücksflächen werden somit, unter der Berücksichtigung, dass bauplanungsrechtlich noch Nebenanlagen zulässig sind, unversiegelt bleiben und u. a. der Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen. Die Gesamtversiegelung des Bodens durch die Bebauung soll durch das Pflanzen von Laubbäumen auf den Baugrundstücken kompensiert werden, wobei je 50 m² versiegelter Fläche ein Baum gepflanzt werden muss.

Auch für die Schutzgüter Luft und Klima ist eine Beeinträchtigung zu erwarten. Da das Gebiet in dieser Hinsicht als empfindlich gegenüber einer Versiegelung einzustufen ist, ist es erforderlich, mehrere Maßnahmen baurechtlich zu sichern, um den anzunehmenden Eingriff im Gebiet auszugleichen. So soll die Fortführung vorhandener Baufluchten entlang der Straßen Wolfswerder und Am Rund sicherstellen, dass Kaltluftbahnen nicht verbaut werden und die Frischluftzirkulation im Bebauungsplangebiet und in den angrenzenden Wohngebieten erhalten bleibt. Die Gebäudehöhen werden begrenzt, um die Durchströmung mit Frischluft zu gewährleisten. Die östlich des Geltungsbereichs liegende Vegetationsfläche und die u. a. als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet dienende Freifläche mit niederem Bewuchs wird künftig weiterhin für die erforderliche Frischluftzufuhr im Plangebiet und darüber hinaus sorgen können. Aufgrund der anzunehmenden Fällung einiger Bäume, kann in manchen Bereichen des Geltungsbereichs die Kalt- und Frischluft sogar besser abfließen als zuvor. Flachdach- und Fassadenbegrünungen haben durch die geschaffene Verdunstungsfläche eine kühlende Wirkung auf das Mikroklima.

Für den Menschen ist als positive Auswirkung des Bebauungsplanes insbesondere die Schaffung dringend nachgefragten Wohnraumes zu nennen. Erheblich negative Auswirkungen sind dagegen nicht zu erwarten. So ist der bestehende Wald durch seine mangelnde Erschließung derzeit nur eingeschränkt nutzbar, was ihn für die Naherholung wenig bedeutsam macht. Mit der Entwicklung zum reinen Wohngebiet (WR) wird der Waldcharakter durch eine festgesetzte, geringe bauliche Dichte und den Erhalt schützenswerter Bäume teilweise erhalten werden können. Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind keine Beeinträchtigungen bekannt oder für die Zukunft anzunehmen.

Ein Artenschutzgutachten vom 04.11.2020 behandelt die planungsrelevanten Erkenntnisse zu Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und Amphibien. Für diese Artengruppen werden Art und Umfang der zu erwartenden artenschutzrechtlichen Betroffenheiten erläutert und es wird dargelegt, mittels welcher Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vermieden werden können. Bei anderen

Artengruppen wurden keine relevanten Funde gemacht, sodass hier kein bauplanungsrechtlicher Handlungsbedarf besteht.

Zum Schutz von vorgefundenen geschützten Vogelarten sowie von Fledermäusen sind verloren gehende Brutstätten bzw. Quartiere durch artspezifische Nist- bzw. Fledermauskästen zu ersetzen. Außerdem ist als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme vor der Umsetzung von Baumaßnahmen bezgl. der Brutvögel die Bauzeitenregelung zu beachten. Nach dieser darf eine Baufeldfreimachung nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres erfolgen. Bezgl. der Fledermäuse sind Vorabkontrollen bei der avisierten Fällung von Habitatbäumen sowie Untersuchungen der potentiellen Quartiersstrukturen mittels Hubsteiger oder Baumkletterer und Endoskop durchzuführen.

Reptilien und Amphibien konnten im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht nachgewiesen werden, kommen jedoch in nahegelegenen Lebensräumen östlich des Geltungsbereichs vor. Zu ihrem Schutz ist daher als vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahme die Errichtung eines Schutzzaunes an der östlichen Geltungsbereichsgrenze erforderlich.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln werden Hinweise für künstliche Beleuchtungen gegeben.

Insgesamt verbleiben unter der Berücksichtigung der Durchführung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblich negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

II SONSTIGES

1 Verfahren

1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom 04.11.2021	(DS-Nr. 103/21)
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom 15.02.2022	Nr. 02/2022
2.	Änderung Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	
3.	Billigung des Vorentwurfes	Beschluss vom 30.06.2022	(DS-Nr. 016/22)
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)		
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom 17.02.2023	Nr. 02/2023
	Erörterungsveranstaltung	Dienstag, 14.03.2023, 18:00 Uhr	
5.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Schreiben vom 02.12.2022	
6.	Billigung des Entwurfes	Beschluss vom 05.10.2023	(DS-Nr. 067/23)
7.	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)		
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom 22.01.2024	Nr. 01/2024
	Auslegung (Zeitraum)	Montag, 05.02.2024 bis einschließlich Freitag, 08.03.2024	
8.	Förmliche Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Schreiben vom 05.02.2024	
9.	Erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)		
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom 31.05.2024	Nr. 06/2024
	Auslegung (Zeitraum)	Montag, 17.06.2024 bis einschließlich Freitag, 26.07.2024	
10.	Erneute förmliche Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Schreiben vom 11.06.2024	
11.	Erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)		
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	Nr.
	Auslegung (Zeitraum)		
12.	Erneute förmliche Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Schreiben vom	
13.	Abwägungsbeschluss	Beschluss vom	(DS-Nr.
14.	Satzungsbeschluss	Beschluss vom	(DS-Nr.

2 Quellenverzeichnis

Gesetze, Verordnungen, Satzungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG**) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (**Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG**) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40]).

Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow (Gehölzschutzsatzung), bekanntgemacht am 31. Juli 2024 (Amtsblatt 08/2024), in der jeweils gültigen Fassung.

Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Kleinmachnow, bekanntgemacht am 16. Mai 2003 (Amtsblatt 06/2003), in der jeweils gültigen Fassung.

Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow, bekanntgemacht am 31. Januar 2007 (Amtsblatt 01/2007), in der jeweils gültigen Fassung.

Werbeanlagensatzung der Gemeinde Kleinmachnow, bekanntgemacht am 31. August 2009 (Amtsblatt 12/2009), in der jeweils gültigen Fassung.

Die Gemeinde Kleinmachnow ist Mitglied des **Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Der Teltow“**. Es gelten die Satzung und Vertragsbestimmungen des WAZV „Der Teltow“.

Literatur, Gutachten, Planwerke

S. Jabczynski, Artenschutzgutachten, Artenschutzsachverständige, Dipl.-Geoökologin S. Jabczynski, Bericht B-Plan Nr. 26 „Verlängerung Wolfswerder“, 04.11.2020.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, FIS Broker, Berlin, <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Zugriff: 05.07.2022.

3 Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Bestands-, Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Geltungsbereich, 2022.
- Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan.
- Abbildung 3: Grundstücks- / Flurstücksverzeichnis.
- Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR), rotes Punktraster: Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Absatz 1), roter Kreis (grobe Verortung Plangebiet).
- Abbildung 5: Flächennutzungsplan Kleinmachnow, Ausschnitt aus der Fassung 11. Änderung des FNP mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches KLM-BP-026 (rote unterbrochene Linie).
- Abbildung 6: Plangebiet (rote unterbrochene Linie) und Ausschnitt aus der Klarstellungssatzung, bekannt gemacht am 27.09.2013.
- Abbildung 7: Maximale Grundfläche bei einer GRZ von 0,15.
- Abbildung 8: Anzahl an Grundstücken, größer oder kleiner 800 m².
- Abbildung 9: Abmessungen der Transformatorenstation, Quelle: E.DIS AG.
- Abbildung 10: Geplanter Standort der Transformatorenstation, schematische Darstellung ohne Maßstab.

III RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG**) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11).