

Gemeinde Kleinmachnow

Fachbereich Bauen/Wohnen
Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung



Begründung

Textbebauungsplan
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes
KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“

Inhaltsverzeichnis

I	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1	VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	4
2	PLANGEBIET	4
2.1	Räumliche Lage	4
2.2	Plangebiet, Nutzungen	5
2.3	Eigentumsverhältnisse	5
2.4	Natur und Landschaft	5
2.5	Kampfmittelbelastung	7
2.6	Erschließung	7
2.7	Immissionsbelastung	7
2.8	Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen	8
2.9	Denkmalschutz	10
II	PLANINHALT	11
1	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	11
2	ABWÄGUNG, BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN	11
2.1	Art der baulichen Nutzung	12
2.1.1	Zulässigkeit von Gewerbebetrieben zur Güterverteilung	12
2.1.2	Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und von Wohnungen	12
2.2	Immissionsschutz	13
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	15
1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	15
2	VERKEHRLICHE AUSWIRKUNGEN	22
3	AUSWIRKUNGEN AUF DIE PERSÖNLICHEN LEBENSUMSTÄNDE	23
4	BODENORDNUNG	23
5	FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	23
IV	VERFAHREN	24
1	TABELLARISCHE ÜBERSICHT	24
V	RECHTSGRUNDLAGEN	25
VI	ANLAGEN	26

I PLANUNGSGEGENSTAND

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Deutsche Post DHL beabsichtigt, auf dem Grundstück Hermann-von-Helmholtz-Straße 5 eine mechanisierte Paket-Zustellbasis zu errichten. Das in Aussicht genommene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“ und ist dort als Gewerbegebiet festgesetzt (Bauflächen C [teilweise] und D). Nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 zur Art der Nutzung sind dort „Gewerbebetriebe zur Güterverteilung“ – und damit auch eine Paket-Zustellbasis – ausgeschlossen. Nach Prüfung möglicher Standorte im Gemeindegebiet ist das vorgesehene Grundstück jedoch das geeignetste. Aus diesem Grund ist die Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-006-a erforderlich, um die Paket-Zustellbasis zu ermöglichen.

Um Immissionskonflikte, die mit der Ansiedlung einhergehen könnten, auszuschließen, müssen einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans KLM-BP-006-a auch für weitere Grundstücke entlang der Hermann-von-Helmholtz-Straße (Bauflächen C [übrige Teilflächen] und H) geändert werden.

Die Grundzüge der Planung, die dem Ursprungs-Bebauungsplan zugrunde lagen, werden durch die Änderung nicht berührt. Die Aufstellung der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-006-a erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

2 Plangebiet

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Kleinmachnow, angrenzend an die Bundesautobahn A 115 im „Europarc Dreilinden“, der vom Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde aus gesehen jenseits der Autobahn liegt. Der Europarc ist nördlich und westlich von Wald umgeben. Ca. 500 m nördlich des Plangebietes, jenseits der Trasse der z. Zt. stillgelegten „Potsdamer Stammbahn“, befindet sich die Landesgrenze zu Berlin, etwa 1,3 km südwestlich verläuft der Teltowkanal, hinter dem die Gemeinde Stahnsdorf und die Stadt Potsdam anschließen. Über die Autobahn-Anschlussstelle „Kleinmachnow“ ist der Europarc für den motorisierten Verkehr sehr gut angebunden.

Während die Gemeinde Kleinmachnow im Übrigen durch Wohngebäude, vor allem Einfamilienhäuser, geprägt ist, stellt der Europarc den Gewerbeschwerpunkt der Gemeinde dar.

2.2 Plangebiet, Nutzungen

Das Plangebiet (Änderungsbereich) umfasst die im Ursprungs-Bebauungsplan KLM-BP-006-a als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen C, D und H mit einer Größe von insgesamt ca. 7,8 ha. Im Einzelnen umfasst der Änderungsbereich folgende Teilflächen:

- Grundstück Hermann-von-Helmholtz-Straße 5 (Flurstücke 4162, 4165, 4166, 4176, 4177, 4427 und 4429 der Flur 1): nordöstliche Teilfläche der Fläche C sowie Fläche D mit einer Größe von insgesamt 26.607 m²,
- Grundstück Hermann-von-Helmholtz-Straße 1 (Flurstücke 4428, 2738, 4430, 4156, 4154 und 4152 der Flur 1): südwestliche Teilfläche der Fläche C mit einer Größe von 19.416 m²,
- Flurstücke 4242, 4441, 318, 2736, 4440, 4439, 4011, 4442, 2903 und 2901 der Flur 1: Fläche H mit einer Größe von 32.305 m².

Das Grundstück Hermann-von-Helmholtz-Straße 5, auf dem die Paket-Zustellbasis errichtet werden soll, ist noch unbebaut. Auf dem südwestlich angrenzenden Grundstück Hermann-von-Helmholtz-Straße 1 befindet sich seit Juni 2014 ein Vertriebs- und Servicezentrum für Baumaschinen. Das Grundstück Hermann-von-Helmholtz-Straße 2 im Südwesten der Fläche H, angrenzend an den Stahnsdorfer Damm, ist mit einem Büro- und Laborgebäude und einer Produktionshalle eines Technologieunternehmens bebaut. Die übrigen Grundstücksflächen in der Fläche H, d.h. auch die der geplanten Paketzustellbasis gegenüberliegenden Grundstücke auf der anderen Seite der Hermann-von-Helmholtz-Straße, sind noch unbebaut.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 4176, das mit einer Netzstation bebaut ist, steht im Eigentum der Gemeinde Kleinmachnow. Die übrigen Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privateigentum.

2.4 Natur und Landschaft

Die bereits bebauten Grundstücke Hermann-von-Helmholtz-Straße 1 und 2 weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf und sind nur in den Randbereichen gärtnerisch gestaltet. Die noch unbebauten Grundstücke sind unversiegelt und mit Bäumen (insbesondere Wald-Kiefern, Stiel- und Traubeneichen, Birken) bestanden. Der überwiegende Teil der Flächen ist als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) einzustufen, der sich außerhalb des Geltungsbereichs in Richtung Norden in das

Waldgebiet der Parforceheide fortsetzt, das als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist.

Die Böschungsflächen im Randbereich des Bebauungsplangebietes zur Autobahn hin (Lärmschutzwall) sind mit Arten der Trockenrasen und der trockenen Ruderalfluren bewachsen.

Entlang der Hermann-von-Helmholtz-Straße wurden Linden gepflanzt.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG sind im Plangebiet nicht vorhanden, die Trockenrasenstandorte im Böschungsbereich zur Autobahn sind nicht Bestandteil des Plangebiets (Änderungsbereich).

Für das Grundstück Hermann-von-Helmholtz-Straße 5, für das der Änderungs-Bebauungsplan eine Bebauung vorbereitet, wurde im Sommer 2014 eine Potentialanalyse in Bezug auf das mögliche Vorkommen geschützter Arten durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist das Untersuchungsgebiet vor allem als Lebensraum für Brutvögel von Bedeutung. Bei Begehungen wurden insgesamt 14 Vogelarten beobachtet, davon konnten 10 Arten als potenzielle Brutvögel eingestuft werden (Amsel, Blau-, Kohl-, und Haubenmeise, Kleiber, Gartenbaumläufer, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Buntspecht und Eichelhäher), die alle in Brandenburg häufig vertreten sind.

Fledermäuse nutzen das Plangebiet als Jagdgebiet. Nachgewiesen wurden die Breitflügelfledermaus, die Rauhauffledermaus und der Große Abendsegler. Darüber hinaus sind Vorkommen des Braunen Langohrs sehr wahrscheinlich. Geeignete Quartiere für Fledermäuse sind auf dem untersuchten Grundstück nicht vorhanden.

Am Waldrand im Übergang zum Lärmschutzwall entlang der Autobahn sowie im Bereich größerer Bestandslücken im Wald (insbesondere auf einer Fläche mit Holz und Bauschutt in der Nähe des Wendehammers der Hermann-von-Helmholtz-Straße) wurden bei mehreren Begehungen Zauneidechsen nachgewiesen. Es ist von einer zusammenhängenden lokalen Zauneidechsenpopulation mit insgesamt gutem Erhaltungszustand auszugehen. An weiteren Reptilienarten wurden bei einer Begehung am 4. August 2014 im Waldbereich zwei Exemplare der Waldeidechse sowie auf dem Wall und der Bestandslücke mit Bauschutt jeweils eine Blindschleiche gefunden.

An einem Kiefernstamm im Süden des Grundstücks Hermann-von-Helmholtz-Straße 5 wurde darüber hinaus ein Nest der Roten Waldameise gefunden. Rote Waldameisen haben u.a. eine forstwirtschaftliche Bedeutung durch den Schutz von Waldbäumen wie der Kiefer vor Kiefernspannern und Kiefernbuschhornblattwespen, die von den Ameisen teilweise intensiv bejagt werden.

2.5 Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

2.6 Erschließung

Die Hermann-von-Helmholtz-Straße ist ausgebaut, jedoch bislang durch Poller hinter der Grundstückszufahrt zum Grundstück Hermann-von-Helmholtz-Straße 1 für ein Befahren durch Kraftfahrzeuge gesperrt. Sie steht seit Januar 2014 im Eigentum der Gemeinde. Im Wendehammer der Hermann-von-Helmholtz-Straße befindet sich derzeit noch eine Skateranlage, die jedoch an einen anderen Standort innerhalb des Europarc Dreilinden verlegt werden soll. Sobald dies erforderlich wird, kann die Straße für den öffentlichen Verkehr gewidmet werden, so dass die Erschließung des Plangebiets dann gesichert ist. Die Anbindung an die Autobahn erfolgt über den Albert-Einstein-Ring und die Heinrich-Hertz-Straße bzw. über Stahnsdorfer Damm und Dreilindener Weg.

In der Hermann-von-Helmholtz-Straße sind alle stadtechnischen Versorgungsmedien neu verlegt worden. Auf dem Flurstück 4176, südlich des Wendehammers der Hermann-von-Helmholtz-Straße befindet sich eine Netzstation der E.DIS AG. Die Baugrundstücke können an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

2.7 Immissionsbelastung

Die Baugrundstücke sind durch den Straßenverkehrslärm der benachbarten Autobahn betroffen. Entlang der Autobahn ist ein Schallschutzwall vorhanden, durch den die Immissionswerte minimiert werden. Dennoch werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (65/55 dB(A) tags/nachts) im Plangebiet teilweise überschritten. Während des Tagzeitraums ist dies nur auf autobahnnahen Teilflächen der Flächen C und D der Fall, wohingegen nachts auf den Flächen C und D vollständig (mit Ausnahme der Grundstücksflächen, die durch Gebäude abgeschirmt werden) und auf Teilen der Fläche H Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm von mehr als 55 dB(A) erreicht werden.

Bei der Errichtung von Gebäuden auf den Flächen C und D werden – je nach Anordnung auf den Grundstücken – an den zur Autobahn zugewandten Fassaden teilweise Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm erreicht, die die Grenzen der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts überschreiten.

2.8 Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Kleinmachnow liegt im Geltungsbereich des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009. Das Plangebiet ist darin als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt. Gemäß Begründung zum Ziel 4.5 Abs. 1 LEP B-B haben die Kommunen zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraums Siedlung große Spielräume. Die Planung ist demnach an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16. Juni 2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Bis zu einer möglichen Rechtskraft des Urteils findet der LEP B-B weiterhin Anwendung.

Gemäß dem Grundsatz 4.1 des LEP B-B sollen vorrangig bisher nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur genutzt werden. Eine ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung ist anzustreben.

Gemäß den Grundsätzen aus § 5 Absatz 1-3 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 soll die Siedlungsentwicklung vorrangig in raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen erfolgen. Es besteht ein Vorrang der Innenentwicklung, und es sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. Gemäß Grundsatz aus § 6 Abs. 1 LEPro sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie in ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden.

Die Regionalversammlung der Region Havelland-Fläming hat am 26.04.2012 den Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 beschlossen. Mit der Einleitung des Beteiligungsverfahrens zum Planentwurf am 11.06.2012 liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. Das Plangebiet ist darin als regional bedeutsamer gewerblicher Schwerpunkt dargestellt. Gemäß Grundsatz 2.3.2 sollen hier vorrangig industriell-gewerbliche Nutzungen gesichert und entwickelt werden.

Die Planung berücksichtigt die o.g. Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung. Zwar ist der Geltungsbereich der 2. Änderung derzeit noch überwiegend unbebaut und mit Wald bestockt, jedoch besteht mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits Baurecht für die Grundstücke und es wurden Ersatzmaßnahmen für die Waldumwandlung durchgeführt. Das Plangebiet befindet sich in einem raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereich und ist erschlossen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans geht im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht keine zusätzliche Inanspruchnahme von Naturgütern einher.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleinmachnow ist genehmigt und mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow 01/2000 seit dem 05.01.2000 wirksam. Der Flächennutzungsplan i. d. F. der 14. Änderung, wirksam seit dem 15.07.2014, stellt für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-006-a ein Gewerbegebiet dar. Die geplanten Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-006-a können aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“ trat erstmals mit dem 02.03.1995 in Kraft. Er setzt im Plangebiet ein Gewerbegebiet fest (Teilbereiche C, D und H und schränkt die dort zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzung ein (vgl. ausführlicher Kap. II.2.1). Als zulässiges Nutzungsmaß setzt er für den Teilbereich D (südlich und östlich des Wendehammers der Hermann-von-Helmholtz-Straße) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 und eine zulässige Oberkante der Gebäude von 20,50 m fest. Für die Teilfläche C gilt eine GRZ von 0,5, eine GFZ von 1,4 und eine zulässige Oberkante von 16,50 m, für die Teilfläche H eine GRZ von 0,5, eine GFZ von 1,6 und eine zulässige Oberkante von 16,50 m. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen geregelt, die großen Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken lassen. Entlang der Autobahn bereitet der Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Kleinmachnow vor. Darüber hinaus trifft er unter anderem Regelungen zum passiven Schallschutz an den Gebäuden, landschaftspflegerische Festsetzungen sowie gestalterische Festsetzungen.

Der Ursprungsplan wurde im Jahr 2003 bereits einmal geändert. Diese erste Änderung trat am 17.04.2003 in Kraft. Sie diente insbesondere der Vorbereitung der Ansiedlung einer Tankstelle mit Schnellrestaurant im Bereich Stolper Weg (außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung). Darüber hinaus erfolgten weitere kleinere Änderungen, unter anderem wurden die Baufenster C und D an die Schlussvermessung der Autobahn angepasst.

Städtebaulicher Entwicklungsbereich

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Wohnen u. Arbeiten nördlich u. südlich der BAB A 115“ (Beschluss v. 05.09.1991 / DS-Nr. 186/91).

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow.

Im § 4 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow vom 5. Januar 2004 (GVBl. II/04 [Nr. 02], S. 34) sind die für die Schutzzone III geltenden Verbote aufgeführt. Besonders hinzuweisen ist auf die Verbote im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen relevant ist außerdem, dass bei der Errichtung von Verkehrsflächen und Abwasserkanälen die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten zu beachten sind. Das Verwenden wassergefährdender, auslaug- oder auswaschbarer Materialien zum Straßen- und Wegebau ist verboten.

2.9 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. In unmittelbarer Nähe, südlich des Plangebietes am Rand der BAB A 115 befindet sich die „Stele für das Hoheitszeichen“ als ein Teil des Denkmals „Reste der Grenzübergangsstelle Drewitz-Dreilinden“.

Vorkommen von Bodendenkmalen im Plangebiet oder seiner Nähe sind nicht bekannt.

II PLANINHALT

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Bebauungsplan KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“ trat am 02.03.1995 in Kraft und wurde zuletzt durch Aufstellung einer 1. Änderung geändert. Diese 1. Änderung trat am 17.04.2003 in Kraft.

Ein Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde bereits am 04.10.2007 mit DS-Nr. 220/07 eingeleitet. Damaliges Ziel des Änderungsverfahrens war es, Voraussetzungen für die Errichtung einer Musterhaussiedlung entlang der BAB A 115 auf der Baufläche C (Hermann-von-Helmholtz-Straße) zu schaffen. Dazu sollten Festsetzungen zum Immissionsschutz sowie Regelungen zur Grünordnung angepasst werden. Dieses Planungsziel ist jedoch seit längerem aufgegeben.

Im Jahr 2013 bekundete die Deutsche Post DHL Interesse, auf einem rund 25.000 m² großen Grundstück im städtebaulichen Entwicklungsbereich eine mechanisierte Paket-Zustellbasis zu realisieren. Nach Prüfung der dazu vorgelegten Unterlagen sprach sich die Gemeindevertretung am 13. Februar 2014 mit DS-Nr. 005/14 dafür aus, das Vorhaben auf einer Fläche entlang der Hermann-von-Helmholtz-Straße anzusiedeln.

Um diese Nutzung zu ermöglichen, wird die Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-006-a erforderlich. Dementsprechend hat die Gemeindevertretung am 15. Mai 2014 mit DS-Nr. 035/14 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-006-a aus dem Jahr 2007 geändert und neu gefasst. Der Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses umfasste das für die Paket-Zustellbasis in Aussicht genommene Grundstück Hermann-von-Helmholtz-Straße 5. Im weiteren Verfahren ergab sich die Notwendigkeit, den Geltungsbereich auf die vollständigen Flächen C, D und H zu erweitern, um mögliche Immissionskonflikte zu vermeiden. Die Neuabgrenzung des Geltungsbereichs für die 2. Änderung wurde von der Gemeindevertretung am 13. November 2014 mit DS-Nr. 128/14 beschlossen.

2 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen

Mit dem Textbebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“ werden lediglich einzelne Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den Teilgebieten C, D und H sowie zum Schallschutz geändert bzw. ergänzt. Die Änderungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung. Der Großteil der Festsetzungen des Ursprungsplans bleibt auch im Geltungsbereich der 2. Änderung weiter gültig. Die in der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan KLM-BP-006-a getroffene Abwägung zu den unveränderten Bebauungsplaninhalten wird daher aufrechterhalten. Im Folgenden beschränkt sich die Begründung auf eine Abwägung zu den geänderten Festsetzungen.

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Zulässigkeit von Gewerbebetrieben zur Güterverteilung

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 werden für alle Teilflächen des Gewerbegebiets im Bebauungsplan KLM-BP-006-a Vergnügungsstätten, Verkehrsgewerbebetriebe, Gewerbebetriebe zur Güterverteilung und Lagerplätze ausgeschlossen. Ziel der Festsetzung war und ist es, den Europarc als technologieorientierten Gewerbepark zu entwickeln und insbesondere verkehrserzeugende Nutzungen einzuschränken, damit das Arbeits- und Freizeitumfeld nicht gestört wird.

Mit der 2. Änderung soll die Festsetzung nunmehr dahingehend geändert werden, dass der Ausschluss von Gewerbebetrieben zur Güterverteilung nicht für das Grundstück Hermann-von-Helmholtz-Straße 5 gilt. Damit soll die Ansiedlung der mechanisierten Paket-Zustellbasis der Deutschen Post DHL ermöglicht werden, nachdem eine Prüfung von Alternativstandorten ergeben hat, dass das Grundstück im Europarc hierfür am geeignetsten ist.

Die Freigabe von Gewerbebetrieben zur Güterverteilung bleibt auf das Grundstück Hermann-von-Helmholtz-Straße 5 begrenzt und erfolgt nicht etwa für den gesamten Europarc, da die Ansiedlung zahlreicher Güterverteilbetriebe erheblich veränderte Verkehrsmengen zur Folge hätte, die nicht ohne weiteres vertraglich abgewickelt werden könnten. Hingegen ist die Ansiedlung lediglich eines Betriebes vertraglich möglich, wie die Verkehrsuntersuchung und die schalltechnische Untersuchung für das Vorhaben der Deutschen Post DHL ergeben haben. Die durch das Vorhaben verursachte Zunahme des Verkehrs (insbesondere des Lkw-Anteils) führt an benachbarten Immissionsorten zu Pegelerhöhungen von maximal 2 dB(A). Dies betrifft Gebäude an der Heinrich-Hertz-Straße und am Albert-Einstein-Ring und in geringerem Umfang Bereiche am Dreilindener Weg und an den Autobahnzufahrten. Auf der Autobahn und dem Stolper Weg sind nur geringe Verkehrszunahmen und keine relevanten Pegelerhöhungen zu erwarten. Die Knotenpunkte, über die der zusätzliche Verkehr abgewickelt wird, bleiben leistungsfähig, wobei in Einzelfällen eine Anpassung der Signalzeitenpläne erforderlich wird.

2.1.2 Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und von Wohnungen

Von Gewerbebetrieben zur Güterverteilung gehen regelmäßig Geräusche aus (Be- und Entladevorgänge, Fahr- und Rangiergeräusche der Lkw auf dem Betriebsgelände etc.), die als Anlagenlärm nach TA Lärm zu beurteilen sind. Für die von der Deutschen Post DHL geplante mechanisierte Paket-Zustellbasis wurde der zu erwartende Anlagenlärm ermittelt. Bei dieser Nutzung – mit einem hohen Anteil von Be- und Entladevorgängen während des Nachtzeitraums (22 bis 6 Uhr) – werden in der nächstgelegenen Nachbarschaft im Gewerbegebiet Europarc Beurteilungspegel

durch den Gewerbelärm von bis zu 55 dB(A) nachts erwartet, d.h. es kommt zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für Gewerbegebiete von 50 dB(A) nachts um bis zu 5 dB(A). Tags sowie in den jenseits der Autobahn gelegenen reinen Wohngebieten tags und nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Richtwerte der TA Lärm hingegen um deutlich mehr als 6 dB(A) unterschritten; die von dem Vorhaben ausgehenden Zusatzbelastungen sind insoweit als irrelevant im Sinne der TA Lärm zu beurteilen.

Die dem Grundstück Hermann-von-Helmholtz-Straße 5 benachbarten, als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücke sind bislang unbebaut oder werden durch Gewerbebetriebe genutzt, die nur tagsüber arbeiten und für die nur der Tageswert der TA Lärm relevant ist. Sofern jedoch zukünftig Nutzungen entstehen würden, wie Hotels oder Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, für die der Nachtwert relevant ist, könnte dies zu Immissionskonflikten führen und Einschränkungen für das geplante Logistikgewerbe (z. B. eine Begrenzung der Nutzungszeiten auf der Grundlage des Immissionsschutzrechtes) nach sich ziehen. Um dies zu vermeiden, wird vorsorglich festgesetzt, dass auf den Flächen C, D und H Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig sind. Die textliche Festsetzung Nr. 1.2.1 wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplans dahingehend ergänzt.

2.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch den von der Autobahn ausgehenden Verkehrslärm belastet. Trotz des vorhandenen und im Bebauungsplan KLM-BP-006-a festgesetzten Lärmschutzwalls werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zum Teil deutlich überschritten. Zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse ist daher ein ausreichender passiver Schallschutz der Gebäude durch Schalldämmung der Außenbauteile (Wände, Fenster etc.) erforderlich. Die Mindestanforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile werden in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geregelt. Die nachzuweisenden Schalldämmmaße ($R'_{w, res}$) werden differenziert nach Raumart (z.B. Übernachtungsräume oder Büroräume) für sieben Lärmpegelbereiche bestimmt, wobei der Lärmpegelbereich I einer niedrigen Belastung und der Lärmpegelbereich VII der höchsten Belastung entspricht.

Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 9.2, 9.2.1 und 9.2.2 wurden die Regelungen der DIN 4109 als Festsetzung in den Bebauungsplan KLM-BP-006-a aufgenommen. Dabei wurde für die Flächen C und D festgesetzt, dass bis zu einer Tiefe von 35 m von der Autobahn die Schalldämmmaße für den Lärmpegelbereich V und für die übrigen Bereiche die Schalldämmmaße für den Lärmpegelbereich IV nachzuweisen sind.

Die aktuelle schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben mechanisierte Paket-Zustellbasis hat nunmehr ergeben, dass – abweichend von der bisherigen Festsetzung – bis zu einer Tiefe von 78 m von der Autobahn ein maßgeblicher Außenlärmpegel erreicht wird, der dem Lärmpegelbereich V entspricht. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans wird deswegen in der Festsetzung Nr. 9.2.1 für die Flächen C und D der Wert „35 m“ in „78 m“ geändert.

Der Rand der Bundesautobahn ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans hinweislich eingetragen. Damit lässt sich aus der Planzeichnung eindeutig ermitteln, für welche Bereiche jeweils welcher Lärmpegelbereich gilt.

Die aktuelle schalltechnische Untersuchung hat darüber hinaus ergeben, dass bis zu einer Tiefe von 54 m von der Autobahn an Fassaden, die der Autobahn zugewandt sind, Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts zu erwarten sind und hier somit die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nach geltender Rechtsauffassung überschritten wird.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans wird daher eine neue textliche Festsetzung Nr. 9.7 ergänzt, mit der bis zu einer Tiefe von 54 m von der Autobahn schutzbedürftige Büroräume und ähnliche Räume im Sinne der DIN 4109 mit Ausrichtung notwendiger Fenster zur Autobahn ausgeschlossen werden. Die Räume sind hingegen auch in einer Tiefe von weniger als 54 m zur Autobahn zulässig, wenn ihre notwendigen Fenster zu einer anderen Fassadenseite angeordnet werden. Sofern aus Gründen der Grundrissgestaltung nicht auf Fenster schutzbedürftiger Büroräume mit Orientierung zur Autobahn verzichtet werden kann, können diese Räume dennoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn über die passive Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 hinaus Schallschutzkonstruktionen realisiert werden. Mit Hilfe der Schallschutzkonstruktionen muss am relevanten Immissionsort 0,5 m vor den notwendigen Fenstern der Büroräume ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von weniger als 70 dB(A) tags erreicht werden. Damit wird sichergestellt, dass die Grenze der Gesundheitsgefährdung nicht überschritten wird. Als Schallschutzvorbau bietet sich insbesondere eine vorgehängte (Glas-)Fassade vor der eigentlichen Fassade des Gebäudes an, durch die auch bei geöffneten Fenstern eine Schallabschirmung gewährleistet wird. Eine hygienisch ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume muss trotz der Schallschutzvorbauten gewährleistet werden, z. B. durch eine ausreichende Hinterlüftung der vorgehängten Fassade oder durch mechanische Belüftungseinrichtungen.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Plangebiet ist bereits nach dem geltenden Planungsrecht bebaubar. Große Teile des Plangebiets sind derzeit unversiegelt und mit Waldbäumen bestanden, so dass mit einer Bebauung Eingriffe in Natur und Landschaft einhergehen. Die Eingriffe wurden im Rahmen des Ursprungsverfahrens KLM-BP-006-a bilanziert, und es wurden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans werden die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Nutzungsmaß nicht verändert, so dass sich am möglichen Versiegelungsgrad und der Eingriffsschwere nichts ändert. Eine Aktualisierung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist somit nicht erforderlich.

Die Durchführung der Bebauungsplan-Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist zulässig, weil keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Europäischen Vogelschutzgebieten oder FFH-Gebieten (Natura 2000-Gebiete) bestehen und weil durch das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-006-a keine Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die für die Bebauung der Grundstücke erforderliche Rodung von mehr als 1 ha Wald, die nach Nr. 17.3.3 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls bedarf, ist bereits auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts zulässig.

Für die erforderliche Waldumwandlung wurden die notwendigen Ersatzpflanzungen schon im ursprünglichen Bebauungsplanverfahren KLM-BP-006-a von der Forstbehörde festgelegt und vom (damaligen) Grundstückseigentümer für den gesamten Europarc erbracht. Auf Grund des Zeitablaufs wird eine erneute Waldumwandlungsgenehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren, einzuholen sein. Dabei wird Bezug auf den bereits geleisteten Ersatz genommen werden können. Eine Übersicht über die geleisteten Maßnahmen und ihre Anrechnung auf die einzelnen Umwandlungsflächen ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Für die besonders und streng geschützten Arten, deren Vorkommen im Plangebiet nachgewiesen wurde bzw. vermutet wird, wurde geprüft, ob die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) betroffen sind und wenn ja, ob eine Überwindung durch eine Ausnahme oder Befreiung möglich ist:

- Vögel:

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind Rodungen zwischen Ende Februar und Anfang Oktober unzulässig bzw. erfordern eine Baufreigabe inner-

halb dieses Zeitraums durch einen Ornithologen. Sollte eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten nicht zu realisieren und eine Freigabe durch einen Ornithologen während der Brutzeiten nicht erreichbar sein, so ist ein Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu stellen. In der Ausnahmegenehmigung können Auflagen zu kompensierenden Maßnahmen erteilt werden.

Bei den Arten Amsel, Eichelhäher, Haubenmeise, Mönchsgrasmücke und Rotkehlchen erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nach Beendigung der Brutperiode. Demnach kann ein Verbotstatbestand bei Durchführung der Bauarbeiten außerhalb der Brutperiode vermieden werden, so dass der Bebauungsplan vollziehbar ist.

Bei den Arten Blaumeise, Buntspecht, Gartenbaumläufer, Kohlmeise und Kleiber erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte erst mit Aufgabe des Reviers, wobei der Verlust eines Nestes nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte führt. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt kein Verbot gegen den § 44 Abs. 1 Nr. 3 vor, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. An das Plangebiet grenzen großflächig Forstflächen mit gleichen Lebensraumbedingungen an, so dass unter Beachtung der stabilen bis zunehmenden Vorkommen der betroffenen Arten eine Freistellung von dem Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gegeben ist.

- Reptilien:

Hauptlebensraum der Zauneidechsenpopulation ist der besonnte Böschungsrandbereich entlang der Autobahn in Verbindung mit den angrenzenden Waldrandstrukturen. Der Böschungsbereich wird durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt. Zur Sicherung der ökologischen Funktion ist dieser Lebensraum mit weiteren Habitatstrukturen (Steinhaufen, Holzaufschüttungen, Reisiggänge) aufzuwerten; eine weitere Lebensraumaufwertung sollte im Bereich der verbleibenden Freifläche am Wendehammer der Hermann-von-Helmholtz-Straße oder alternativ an lichten Stellen im Wald nördlich der Vorhabenfläche erfolgen. Die langfristige Sicherung und Pflege der Ersatzhabitate wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Tiere auf den von der Baumaßnahme betroffenen Flächen sind abzufangen und in die angrenzende Böschungsfläche oder eine weitere hergerichtete Fläche in der näheren Umgebung zu verbringen. Darüber hinaus sind zur Vermeidung von Tötungen Schutzmaßnahmen während der Bauzeit erforderlich (keine Errichtung von Lagerflächen und Transportwegen im Bereich der Böschung und angrenzend, Einzäunung des Baugrundstücks mit einem Amphibienschutzzaun, zeitlich gestaffelte Rodung mit Absägen der Stämme im Winter und Stubbenfreimachung erst ab April/Mai). Durch diese Maßnahmen,

die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan ausführlicher beschrieben werden, können die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG abgewendet werden.

Allerdings ist davon auszugehen, dass bei einer Umsiedlung nicht alle Tiere erfasst werden können und es daher zur Tötung einzelner Individuen kommt. Auch bei der Rodung, die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für die Vögel im Winter erfolgen muss, kann eine Tötung von Zauneidechsen nicht sicher ausgeschlossen werden. Für das Abfangen und Umsetzen der Zauneidechsen wird eine Ausnahmegenehmigung/Befreiung erforderlich, die bereits im Dezember 2014 beantragt wurde. Mit den beschriebenen Maßnahmen wurde im Februar 2015 begonnen.

Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG kann erteilt werden, wenn (1.) zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vorliegen, (2.) zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und (3.) sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt:

- *Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art:*

Die vorgesehene Baumaßnahme soll auf Flächen erfolgen, die in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbeflächen festgesetzt sind. Die Entwicklung von Gewerbeflächen im Gemeindegebiet durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes liegt zur Ansiedlung von Gewerbe und der Schaffung von Arbeitsplätzen im öffentlichen Interesse. Zur weiteren wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde ist die Ansiedlung dieses Betriebes im bestehenden, aber noch nicht vollständig umgesetzten Gewerbegebiet von öffentlichem und wirtschaftlichem Interesse. Vorausschauend wurde dieses öffentliche Interesse bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan Kleinmachnow) durch die Darstellung einer größeren verkehrlich bestens angebundenen Gewerbefläche im Flächennutzungsplan geäußert.

Des Weiteren ist die Hermann-von-Helmholtz-Straße bereits als Verkehrsfläche ausgebaut, und alle Versorgungsmedien sind vorhanden. Eine Bebauung der anliegenden Grundstücke liegt auch deswegen im öffentlichen Interesse, um die vorhandene Infrastruktur auszulasten und zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft durch eine sonst ggf. notwendige Neuerschließung von Gewerbegebieten an anderer Stelle zu vermeiden.

In der Abwägung mit der nun festzustellenden Beeinträchtigung von geschützten Zauneidechsen und deren Lebensräumen ist vor dem Hinter-

grund der Inanspruchnahme von Teillebensräumen der Art sowie der zur Verminderung der Beeinträchtigungen möglichen Maßnahmen (vgl. artenschutzrechtlichen Fachbeitrag) und der Realisierung des Vorhabens in Umsetzung des vorhandenen Bebauungsplans in einem vorhandenen, erschlossenen Gewerbegebiet mit der Schaffung möglicher Arbeitsplätze festzustellen, dass das öffentliche Interesse für die Ansiedlung überwiegt.

■ *Zumutbare Alternativen*

Die vorgesehene Bebauung erfolgt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dieser wird durch die 2. Änderung lediglich den Erfordernissen des Investors angepasst, es werden planungsrechtlich keine zusätzlichen Verdichtungen und damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft begründet. Der Europarc Dreilinden ist das größte zusammenhängende Gewerbegebiet der Gemeinde Kleinmachnow und einzig möglicher Standort für die geplante Ansiedlung.

Bei der Suche nach einem Standort für eine Mechanisierte Paket-Zustellbasis in der Region wurden vielfältige Überlegungen angestellt, insbesondere in Hinblick auf verkehrliche Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung.

Nachdem die Deutsche Post DHL – als Betreiberin der Paket-Zustellbasis – in einem ersten Schritt mögliche, tatsächlich verfügbare Standortalternativen im Südwesten Berlins geprüft hatte, kam sie zu dem Ergebnis, dass vorrangig das Stahnsdorfer Gewerbegebiet oder die Gemeinde Kleinmachnow die notwendigen Anforderungen erfüllen und damit in die engere Wahl kommen. Zu den Anforderungen zählt insbesondere die gute Erreichbarkeit der Bundesautobahn A 115.

Eine Ansiedlung im Stahnsdorfer Gewerbegebiet hätte diesbezüglich die gravierendsten Folgen für die Wohnbevölkerung bedeutet und das hohe zusätzliche Verkehrsaufkommen aus Richtung Stahnsdorf von/zu der BAB-Anschlussstelle Kleinmachnow täglich zwei Orte belastet. Aus Sicht der Gemeinde Kleinmachnow war es also notwendig, einen Standort für die Mechanisierte Paket-Zustellbasis in unmittelbarer Nähe der Autobahn in der eigenen Gemarkung zu finden.

Der überwiegende Teil der Kleinmachnower Siedlungsfläche ist jedoch vorrangig der Wohnnutzung vorbehalten. Planungsrecht für gewerbliche Nutzungen wie z. B. eine Paket-Zustellbasis besteht nur innerhalb des Städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der Bundesautobahn BAB A 115 (...)“. Dieser Entwicklungsbereich besteht im Wesentlichen aus den Teilbereichen „Europarc Dreilinden“ (Bebauungsplan KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“) nördlich und „TIW-

Gebiet (Technik-Innovation-Wissenschaft)" (u.a.: Bebauungsplan KLM-BP-006-c „Fashion Park“) südlich der Autobahn.

Nach § 165 Baugesetzbuch sind die Gemeinden aufgefordert, ihre Entwicklungsmaßnahmen „zügig“ und innerhalb eines absehbaren Zeitraumes durchzuführen. Die Gemeinde Kleinmachnow bemüht sich deshalb darum, die planungsrechtlich als Bauflächen festgesetzten Grundstücke bald einer Nutzung zuzuführen, um die Entwicklungsmaßnahme zeitnah abschließen und gegenüber dem Fördermittelgeber Land Brandenburg (LBV - Landesamt für Bauen und Verkehr) abrechnen zu können. Mit der Realisierung einer Paket-Zustellbasis wird die Gemeinde in der Umsetzung der Entwicklungsziele einen wesentlichen Schritt voran kommen.

Innerhalb des Entwicklungsbereiches besteht derzeit Planungsrecht für gewerbliche Nutzungen nur innerhalb des „Europarc Dreilinden“. Im „TIW-Gebiet“, südöstlich von Autobahn und Dreilindener Weg, setzt der Bebauungsplan KLM-BP-006-c „Fashion Park“ als Nutzungsart gegenwärtig überwiegend „Sondergebiet“ (SO) fest. Im SO wäre die Errichtung einer Paket-Zustellbasis nicht zulässig. Die dort als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Grundstücke reichen allein schon auf Grund ihrer nur geringen Größe und/oder ihres Zuschnittes nicht aus, um eine Paket-Zustellbasis einschließlich ihrer Außenflächen unterzubringen.

Hinzu kommt, dass die verkehrsintensive Nutzung bei Ansiedlung im „TIW-Gebiet“ näher an die Wohngebiete im Bereich Märkische Heide / Heidefeld, Hufeisen sowie Stolper Weg heranrücken würde, im Vergleich zu einer Ansiedlung im „Europarc Dreilinden“ mit der dort dazwischen liegenden Autobahntrasse. Die Ansiedlung der Paket-Zustellbasis im „Europarc Dreilinden“ ist aus Sicht der Gemeinde aufgrund dessen die plausibelste Variante.

Bei einer Ansiedlung im „Europarc Dreilinden“ werden folgende Verkehre direkt über die Autobahn abgeleitet:

Logistikverkehr: 44 Fahrten von Lkw-Gliederzügen vom / zum DP DHL-Verteilzentrum Börnicke (Stadt Nauen, Landkreis Havelland), 20 Fahrten von Lkw (7,5 t bis 12 t zulässiges Gesamtgewicht) in der Firmenanlieferung, 90 % der 256 Fahrten (etwa 230 Fahrzeuge) der Zustellfahrzeuge (Lieferwagen/Sprinterklasse),

Beschäftigtenverkehr: 60 % der 206 neu entstehenden Fahrten (etwa 123 Fahrzeuge).

Die Wahl des Standortes im „Europarc Dreilinden“ liegt damit auch im öffentlichen Interesse.

Eine Alternative, nach der die mit dem Vorhaben angestrebten Ziele in vergleichbarer Weise zu verwirklichen sind, existiert aus den genannten

Gründen nicht. Die Wahl eines anderen Standortes in der Gemeinde Kleinmachnow ist nicht möglich.

Innerhalb des Gewerbegebiets existiert keine andere Fläche im geforderten Umfang, die für die Ansiedlung geeignet wäre. Die Wahl eines anderen Standortes innerhalb des Gewerbegebietes ist daher ebenfalls nicht möglich.

Mit Durchführung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten Maßnahmen lassen sich Beeinträchtigungen der Zauneidechse im Gebiet mindern.

▪ *Erhaltungszustand der Populationen einer Art verschlechtert sich nicht*

Im Plangebiet bzw. in dessen Randbereichen existiert eine lokale Zauneidechsenpopulation mit einem aktuell guten Erhaltungszustand. Eine Verschlechterung ist anzunehmen, wenn sich die Größe des Gebietes einer Population verringert. Dies ist durch die Inanspruchnahme von Teilflächen bei Umsetzung der Planung der Fall. Ca. 2.000 m² Lebensraumfläche der Teilpopulation gehen verloren. Um dies auszugleichen, erfolgen im Lebensraum der Hauptpopulation aufwertende Maßnahmen im Sinne von Strukturverbesserungen und Lebensraum-Anreicherungen auf einer Fläche von ca. 2.000 m². Zusätzlich wird eine weitere Fläche von ca. 700 m² durch Schaffung einer Waldlichtung als Lebensraum entwickelt (vgl. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag), in die ein Teil der im Baufeld abgesammelten Arten umgesetzt werden sollen.

In Verbindung mit diesen Maßnahmen ist nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population auszugehen.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark als zuständige Untere Naturschutzbehörde hat die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung mit Stellungnahme vom 09.01.2015 unter bestimmten Bedingungen in Aussicht gestellt. Voraussetzung ist unter anderem, dass auf Vorhabenebene die Möglichkeit weiterer Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere einer günstigen Freiflächengestaltung / Stellplatzanordnung, zu prüfen ist.

Die weiteren, im Gebiet vorkommenden Reptilienarten Waldeidechse und Blindschleiche unterliegen nicht den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3. Sie sollten im Zuge der Fangaktion in die Waldbereiche nördlich und westlich des Planungsgebietes umgesetzt werden.

• Fledermäuse:

Durch die Bebauung des Plangebiets wird der Jagdlebensraum für Breitflügel- und Rauhauffledermaus sowie wahrscheinlich für Braune Langohren eingeschränkt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind jedoch nicht betroffen. Die

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG greifen nicht für Nahrungshabitate, sie stehen dem Vollzug der Planung somit nicht entgegen.

Um Auswirkungen auf Lebensraumverluste für Fledermäuse zu minimieren, wird empfohlen, insektenreiche Vegetation umfangreich zu erhalten und neu zu schaffen (Anpflanzung heimischer Arten). Zusätzlich wird die Anbringung von mindestens sechs Fledermausverstecken am Gebäude der geplanten Paket-Zustellbasis im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt.

- Rote Waldameise:

Bei der Roten Waldameise handelt es sich nicht um eine Art, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt ist, so dass sie nicht den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG unterliegt.

Unabhängig davon wird empfohlen, die Nester der Roten Waldameise vor der Baumaßnahme (möglichst zwischen März und Mai) umzusetzen. Der mögliche neue Standort ist mit dem zuständigen Revierförster zu klären. In den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor werden diesbezüglich Regelungen aufgenommen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag beschränkte sich auf die Untersuchung des Grundstücks Hermann-von-Helmholtz-Straße 5, für das mit der 2. Änderung des Bebauungsplans konkret eine Bebauung vorbereitet wird.

Die noch unbebauten Grundstücke nordwestlich der Hermann-von-Helmholtz-Straße sind vor Umsetzung der Planung auf ein Vorkommen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten europäisch geschützter Tierarten zu untersuchen. Sollten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Planung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung im Rahmen der Baufeldfreimachung unabdingbar sein, sind diese der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich weitere Restriktionen für die Baumaßnahme ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich werden.

Da diese Grundstücke eine ähnliche Biotopstruktur aufweisen wie das Grundstück Hermann-von-Helmholtz-Straße 5, ist dort grundsätzlich mit ähnlichen Tierarten zu rechnen, wobei die Lebensraumqualitäten für Zauneidechsen aufgrund des dichteren Waldbestandes eher geringer sind. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass bei Berücksichtigung der oben beschriebenen Maßnahmen die artenschutzrechtlichen Verbote einer Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans auch auf diesen Flächen nicht entgegen stehen.

2 Verkehrliche Auswirkungen

In einer Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung ermittelt. Die im Beschäftigtenverkehr für die geplante automatisierte Paket-Zustellbasis zu erwartenden Verkehrsmengen wurden auf der Grundlage anerkannter Richt- und Erfahrungswerte ermittelt. Die zu erwartenden Verkehrsmengen im Logistikverkehr wurden auf Basis der Daten der Deutschen Post DHL abgeschätzt.

Der Bebauungsplan ermöglicht grundsätzlich auch die Ansiedlung anderer Logistikbetriebe, die beispielsweise ein anderes Verhältnis zwischen Lkw und Lieferwagen oder andere Betriebszeiten aufweisen können. Mit der Berücksichtigung des Vorhabens der Deutschen Post DHL, das mit hoher Wahrscheinlichkeit realisiert werden soll, trifft das Verkehrsgutachten jedoch eine plausible Annahme für die Abwägung im Bebauungsplan. Zudem hat ein Abgleich mit Erfahrungswerten aus der Literatur zu anderen Logistikbetrieben ergeben, dass bei solchen Betrieben, die auf der vorliegenden Fläche ebenfalls in Betracht kämen, mit einer ähnlichen oder niedrigeren Anzahl an Lieferfahrten zu rechnen wäre. Die Annahmen liegen somit auf der sicheren Seite.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zum Ergebnis, dass mit ca. 230 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro Werktag im Beschäftigtenverkehr zu rechnen ist. Im Logistikverkehr werden pro Tag 44 Fahrten von Lkw-Gliederzügen, 20 Fahrten mit Lkw in der Klasse 7,5 t bis 12 t zulässiges Gesamtgewicht sowie 256 Fahrten von Zustellfahrzeugen (Lieferwagen/Sprinterklasse) erwartet (Hin- und Rückfahrt jeweils als 2 Fahrten gerechnet). Dabei zeigt sich vor allem eine erhöhte Belastung der Straßen im Gewerbegebiet Europarc Dreilinden und des Dreilindener Weges durch den Schwerverkehr. Es wird erwartet, dass 90 % der Fahrten der Zustellfahrzeuge und alle Lkw-Fahrten über die Anschlussstelle Kleinmachnow zur BAB A 115 abgewickelt werden, wobei sie sich auf den Dreilindener Weg und den Straßenzug Albert-Einstein-Ring – Heinrich-Hertz-Straße aufteilen werden. Lediglich 4 % der Zustellfahrzeuge werden über Kleinmachnow in/aus Richtung Berlin-Zehlendorf fahren und 6 % über Kleinmachnow in/aus Richtung Stahnsdorf, Teltow und Ludwigsfelde.

Damit wird im Wesentlichen nur auf den Straßen im Gewerbegebiet Europarc und auf dem Dreilindener Weg eine erhöhte Belastung auftreten, während die weiter durch Kleinmachnow führenden Straßen (Stahnsdorfer Damm ab Dreilindener Weg, Stolper Weg östlich der BAB-Anschlussstelle Kleinmachnow) nur eine geringfügige Mehrbelastung erfahren werden.

Eine Leistungsfähigkeitsberechnung hat gezeigt, dass der Mehrverkehr nur für die Knotenpunkte Stolper Weg/Dreilindener Weg/Ostrampe A 115 und Stahnsdorfer Damm/Stolper Weg/Hohe Kiefer zu einer ungenügenden Leistungsfähigkeit führt.

Dieses lässt sich jedoch mit einer Anpassung der Signalzeitenpläne lösen, sodass an diesen Knotenpunkten die angestrebte Qualitätsstufe erreicht werden kann.

Die schalltechnische Untersuchung, die auf der Verkehrsuntersuchung aufbaut, kommt zum Ergebnis, dass es auf den Straßen im Ortsbereich von Kleinmachnow zu keiner nennenswerten Zunahme des Verkehrslärms kommt. Gegenüber dem Nullfall werden bereits auf dem Stahnsdorfer Damm südlich des Dreilindener Weges und auf dem Stolper Weg östlich der Autobahn-Anschlussstelle nur sehr geringe Erhöhungen der Verkehrslärmpegel von maximal 1 dB(A) erwartet.

Mit noch größerer Entfernung zum Plangebiet ist mit entsprechend geringeren Auswirkungen zu rechnen. Entlang des Albert-Einstein-Rings, der Heinrich-Hertz-Straße und des Dreilindener Weges treten im Planfall etwas höhere Zunahmen um bis zu 2 dB(A) auf. Maßnahmen im Sinne der TA Lärm resultieren daraus jedoch nicht, da die Mehrbelastungen deutlich unter 3 dB(A) betragen und damit keine relevante Erhöhung im Sinne der TA Lärm darstellen.

3 Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-006-a sind keine Wohnungen oder Arbeitsstätten vorhanden. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände von im Gebiet Wohnenden oder Arbeitenden zu erwarten, die soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB erfordern würden.

4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

5 Finanzielle Auswirkungen

Keine.

IV VERFAHREN

1 Tabellarische Übersicht

1.	Aufstellungsbeschluss (Neufassung) (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	15.05.2014	(DS-Nr. 035/14)
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	12.06.2014	Nr. 10/2014
2.	Landesplanerische Anfrage (vgl. BbgLPIG u. §§ 4, 12 ROG)	Schreiben vom	02.10.2014	
		Antwort vom	06.11.2014	
3.	Änderung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	13.11.2014	(DS-Nr. 128/14)
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	28.11.2014	Nr. 15/2014
4.	Billigung des Entwurfes	Beschluss vom	13.11.2014	(DS-Nr. 128/14)
5.	Beteiligung der Behörden (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	Schreiben vom	02.12.2014	
6.	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)			
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	28.11.2014	Nr. 15/2014
	Auslegung (Zeitraum)		08.12.2014 bis 16.01.2015	
7.	Abwägungsbeschluss	Beschluss vom		
	Mitteilung Abwägungsergebnis	Schreiben vom		
8.	Satzungsbeschluss	Beschluss vom		
	Inkraftsetzung	Amtsblatt vom		

V RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 39]).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - **Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl. I/13 Nr. 21)]).

VI ANLAGEN

- Festlegungen zur Anrechnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Waldumwandlung, Stand 31.12.2014 (15.01.2015)

Umwandlungsflächen / Ersatzmaßnahmen (Europarc Dreilinden)

Regelung Waldumwandlung, Ausgleich- & Ersatz lt. Stellungnahme zum B-Plan KLM-006/A vom 05.09.1994, AZ: D2/334/94

Waldinanspruchnahme: 124.500 m²

Ausgleichsverhältnis: 1 : 3 = 373.500 m²

Regelung Waldumwandlung, Ausgleich- & Ersatz lt. Stellungnahme zum B-Plan KLM-006/A i.d. Fassung vom 12.09.2002

Waldinanspruchnahme: 124.935 m²

Ausgleichsverhältnis: 1 : 3 = 374.805 m²

Erstaufforstung EA in Güterfelde, Flur 1, Flurstücke: 263; 269; 270; 271 tlw.; 272 tlw.; 273 tlw.; 274 tlw.; 275/1 tlw.; 275/2 tlw.; 281/1; 281/2 tlw.; 282/1 tlw.; 282/2 tlw.; 283/2 tlw. (EA - Genehmigung: 13D2-7020-6/10/97 und D2 40/76/94)

Größe: Maßnahme D 100.000 m² Anrechnungsverhältnis 1:2 wegen Altlasten, dies entspricht 200.000 m² Waldumwandlungsfläche

Voranbau: Kleinmachnow VA Bannwald, Flur 3, Flurstücke 100; 101; Flur 5, Flurstück 143/5; Flur 8, Flurstück 921/6; Flur 12, Flurstücke 549; 1185; 1338

Größe: Maßnahme A 157.540 m²

Waldaufbau: Dreilinden Grenzstreifen Waldrandgestaltung und Waldentwicklung

Größe: Maßnahme B 25.828 m² nach Korrektur B-Plan KLM-BP-006/A i.d. Fassung vom 12.09.2002 durch Waldbilanzierung 2007

Nr.	AZ	Beschaid an:	Umwand- lungsfläche lt. Beschaid	Ersatz lt. Beschaid	Ersatzfaktor berechnet aus Genehmi- gung	Umwand- lungsfläche nach B-Plan 2002	Korrektur Ersatzmaß- nahme nach B-Plan 2002	Anrechnung Maßnahme D Güterfelde Faktor 1:1	Anrechnung Maßnahme A Bannwald Faktor > 1	Anrechnung Maßnahme B Grenzstreifen Restfläche	Bemerkung
	76/94 / Ä40/94	Europarc	16.812	24.718	1,47	15.585	22.914	15.585	7.329		
1	11/95	Europarc	620	In Tab. entb.	1,00	0	0	0	0		temp. Waldumwandlung, EA im B-Plan-Gebiet
2	25/95	Europarc	4.850	7.275	1,50	4.492	6.738	4.492	2.246		
3	26/95	Europarc	5.210	7.815	1,50	1.248	1.872	1.248	624		
4	66/97	Europarc	4.679	7.814	1,67	2.989	4.992	2.989	2.003		
5	34/99	Europarc	16.575	24.863	1,50	16.535	24.803	16.535	8.268		
6	180/99	Europarc	10.616	10.616	1,00	2.613	2.613	2.613	0		
7	13/08	Europarc	860	1.169	1,36	860	1.169	860	309		
8	28/08	Europarc	873	1.187	1,36	873	1.187	873	314		
9	14/09	MC Donald's	5.802	8.596	1,48	5.802	8.596	5.802	2.794		nicht vollständig umgewandelt
10	35/12	Europarc	10.278	20.556	2,00	10.278	20.556	10.278	10.278		
11	02/13	Liebherr	7.783	15.323	1,97	7.783	15.323	7.783	7.540		
12	2015	DP DHL	27.759	55.518	2,00	27.759	55.518	27.759	27.759		
13											
Summen:			112.717	185.450	1,65	96.817	166.281	96.817	69.464	0	
Stand 12.2014 noch offen:						28.118		3.183	88.076	25.828	

Umwandlung gemäß Werten im B-Plan 2002

Festlegungen zur Anrechnung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

1. Das mit Stellungnahme zum B-Plan KLM-006/A vom 05.09.1994, AZ: D2/334/94 festgesetzte Ausgleichsverhältnis von 1:3 wird aufrecht erhalten.
2. Die Ersatzmaßnahmen A, B und D haben für die im B-Plan i.d. Fassung vom 12.09.2002 dargestellte Waldinanspruchnahme weiterhin Bestandskraft für den Ausgleich nach LWaldG. Die Ausgleichsmaßnahmen sind ausreichend für die erforderlichen Waldumwandlungen zur Realisierung der in der B-Plan-Zeichnung von 2002 dargestellten Baufelder und Nichtwaldflächen (Verkehrsflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen, Schutzzone, Sandrasen).
3. Die vom Europarc eingereichte Bilanzierung zur Waldumwandlung vom 14.05.2007 (B-Plan i.d. Fassung vom 12.09.2002) wird seitens der unteren Forstbehörde anerkannt.
4. Daraus ergeben sich die in der beigefügten Tabelle (Stand 31.12.2014) geänderten Umwandlungs- und Ersatzmaßnahmenflächen und deren Aufteilung auf die Ersatzmaßnahmen A, B und D. Mit dieser Tabelle werden die in den bisherigen Waldumwandlungsbescheiden festgesetzten Umwandlungs- und Ausgleichsflächengrößen den tatsächlichen Gegebenheiten, Stand B-Plan 2002 angepasst.
5. Für alle zukünftigen Waldumwandlungsvorhaben werden die notwendigen Ersatzmaßnahmen entsprechend Punkt 2 und 6 verrechnet, vorausgesetzt, die Waldinanspruchnahme wird gegenüber der Darstellung in dem B-Plan 2002 (seinerzeit ermittelt mit 124.935 m²) nicht überschritten. Ausnahmen bilden zwischenzeitliche Waldmehrungen innerhalb der Baufelder und der sonstigen Nichtwaldflächen laut B-Plan 2002.
6. Die beigefügte Tabelle wird entsprechend fortgeschrieben. Sobald die Ersatzmaßnahme ~~A~~ in Güterfelde vollständig zugeordnet ist erfolgt der weitere Ausgleich über die Zuordnung zu den Maßnahmen B und ~~A~~ im Verhältnis 1:3. Dies ergibt bei der im B-Plan 2002 dargestellten Waldumwandlungsfläche von 124.935 m² folgende Ausgleichsfläche:

Ausgleichsverhältnis 1:3	Rest Umwandlungsfläche m²	notwendige Ersatzmaßnahme m²
	24.935	74.805

7. Sofern festgestellt wird, dass geringere Flächengrößen als genehmigt umgewandelt wurden und die Genehmigung verfristet ist, sind diese flurstücksscharf und mit Angabe der genauen Flächengröße in m² der Oberförsterei Potsdam zur entsprechenden Berücksichtigung bei der Fortschreibung der Tabelle anzuzeigen.
8. Für den eingereichten Antrag der Deutschen Post AG erfolgt die Anrechnung der notwendigen Ersatzmaßnahme lt. Zeile 13 der beigefügten Tabelle.
9. Sofern nach Zuordnung aller Waldumwandlungen gemäß den Darstellungen des B-Plans 2002 ein Überhang an Ausgleichsmaßnahmen gegeben sein sollte, ist dieser nicht auf anderweitig geplante Waldumwandlungen übertragbar.

Kleinmachnow, den: 15.01.2015
Ort, Datum

J. Stark
GF

Nils Neumann
Europarc

Europarc Dreilinden GmbH
Albert-Einstein-Ring 7 · 14532 Kleinmachnow
Tel.: (030) 217 33-100 · Fax (030) 217 33-110

Potsdam, den: 15.01.2015
Ort, Datum

M. Ebell
Oberförsterei Potsdam
Leiter der Oberförsterei Potsdam

Heidelberg, den: 15.01.2015
Ort, Datum

H. Müller-Falkenhahn
Gemeinde Kleinmachnow
Fachbereich Bauen / Wohnen
FD Stadtplanung / Bauordnung
Adolf-Grimme-Ring 70
14532 Kleinmachnow
Jörg Ernsting
Gemeinde Kleinmachnow

Kleinmachnow, den: 03.02.2015
Ort, Datum