

# Gemeinde Kleinmachnow



## **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zum Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3**

- auszugsweise -

Kleinmachnow 08.05.2017

## Hinweis

In die Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes flossen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 04.05.2015 frühzeitig sowie mit Schreiben vom 29.11.2016 nach § 4 BauGB zum 1. Entwurf des KLM-BP-006-c-3 beteiligt wurden. Eine Erörterungsveranstaltung zum 1. Entwurf fand am 21. April 2015 statt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 04.01.2017 bis einschließlich 06.02.2017. Es sind keine Stellungnahmen von Bürgern in diesem Zeitraum eingegangen.

Die folgenden Auszüge aus der Begründung enthalten die wesentlichen Änderungen und Einarbeitungen, die nach der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 3 und 4 BauGB zum 1. Entwurf sowie nach Auswertung aller relevanten Untersuchungen und Gutachten eingearbeitet wurden. Die Begründung zum 1. Entwurf des KLM-BP-006-c-3 liegt den Ausschussmitgliedern vor.

Folgende Gutachten und Untersuchungen wurden am 30.03.2017 mit Informationsnummer INFO 006/17 an die Ausschussmitglieder und Gemeindevertreter verteilt:

- G.-D. Dox, Immissionsschutzgutachten B-Plan KLM-BP-c-3, Zusammenfassender Kurzbericht, Status März 2017
- Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, Untersuchung der Luftschadstoffimmissionen durch die Bundesautobahn A 115, Stand 27.03.2017

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>4</b>
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Plangebiet	5
2.1 Lage im Raum	5
2.2 Geltungsbereich	7
2.3 Bestand und Eigentumsverhältnisse	7
2.4 Erschließung	8
2.5 Altlasten	8
2.5.1 Historie	8
2.5.2 Aktuelle Situation	9
2.5.3 Topografie	10
2.6 Planerische Ausgangssituation, Ziele der Raumordnung	11
2.6.1 Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten“	11
2.6.2 Flächennutzungsplan	12
2.6.3 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)	13
2.6.4 Regionalplan Havelland-Fläming	13
2.6.5 Bebauungsplan KLM-BP-006-c	14
<b>II. UMWELTBERICHT</b>	<b>16</b>
1. Einleitung	16
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
2.1 Mensch und Gesundheit	19
2.2 Schutzgut Fauna	19
2.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	21
2.4 Schutzgut Biotop	21
2.5 Schutzgut Biodiversität	26
2.6 Schutzgut Boden	26
2.7 Schutzgut Wasser	28
2.8 Schutzgut Klima/ Luft	28
2.9 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung	29
2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter	30
2.11 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	30
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	30
3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	30
3.1.1 Mensch und Gesundheit	30
3.1.2 Schutzgut Fauna	31
3.1.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	33
3.1.4 Schutzgut Biotop	33
3.1.5 Schutzgut Biodiversität	36
3.1.6 Schutzgut Boden	36
3.1.7 Schutzgut Wasser	37
3.1.8 Schutzgut Klima/ Luft	37
3.1.9 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung	38
3.1.10 Kultur- und sonstige Sachgüter	38
3.1.11 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	39
3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	39
3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	40

3.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans	41
4. Zusätzliche Angaben	41
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	41
4.1.1 Wald nach Landeswaldgesetz (LWaldG)	42
4.1.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	43
4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	45
5. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	46
<b>III. PLANINHALT</b>	<b>47</b>
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	47
2. Intention des Planes	48
3. Abwägung, Begründung der Festsetzungen	50
3.1 Art der baulichen Nutzung	50
3.2 Maß der baulichen Nutzung	53
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen	53
3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	54
3.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	55
3.6 Flächen mit Erhaltungs- und Pflanzbindungen	56
3.7 Verkehrsflächen, Erschließung	57
3.8 Immissionsschutz	57
3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	61
3.10 Gestalterische Festsetzungen	61
3.11 Nachrichtliche Übernahmen	62
<b>IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPANS</b>	<b>63</b>
1. Auswirkungen auf die Umwelt	63
2. städtebauliche und nutzungsstrukturelle Auswirkungen	63
3. finanzielle Auswirkungen	64
<b>V. VERFAHREN</b>	<b>65</b>
1. Aufstellungsbeschluss	65
2. Öffentliche Bekanntmachung	65
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden	65
4. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	65
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung	65
6. eingeschränkte Beteiligung ausgewählter Behörden	68
<b>VI. RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>69</b>
<b>VII. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>70</b>
<b>VIII. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB</b>	<b>75</b>
<b>IX. PFLANZENLISTE</b>	<b>76</b>

### 3.1.4 Schutzgut Biotope

Der zentrale und südliche Teil des Geltungsbereichs, indem die umfangreichsten Veränderungen erfolgen werden, wird aktuell im Westen von Kiefernforst- und Mischwald, im östlichen Teil von Robinienvorwald und ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren eingenommen. Hier wird ein weitgehender Vegetationsverlust schon durch die flächenhafte Altlastenbeseitigung und Nivellierung des Geländes eintreten.

Lediglich in den mit einer Erhaltungsbindung versehenen Bereichen, die im Bebauungsplan mit den Buchstaben A, B, E und G gekennzeichneten sind, bleibt die Vegetation sicher erhalten:

- Erhaltungsbindung A: Diese Fläche umfasst 3.820 m<sup>2</sup> am südlichen Rand des Plangebietes und umfasst den ältesten Baumbestand im Geltungsbereich. Es handelt sich um einen Kiefernforst, mit Birken und Eichen als Nebenbaumarten. Der Baumbestand bleibt dauerhaft erhalten und kann als öffentliche Grünfläche auch mit einer Durchwegung an die weiter nördlich liegende Fläche B angebunden werden.
- Erhaltungsbindung B: Diese Fläche weist eine Größe von **4.450 m<sup>2</sup>** auf und umfasst eine sehr heterogene Baum- und Gehölzstruktur. Neben einzelnen Altbäumen (v.a. Kiefern, Eichen, Pappeln) ist ein teils dichter Vorwald aus überwiegend Robinien vorhanden. Auch hier kann eine weitere Durchwegung mit Anbindung an den weiter nördlich liegenden Grünzug erfolgen.
- Erhaltungsbindung E: Diese Fläche umfasst **3.500 m<sup>2</sup>** oberhalb der östlichen Böschung zum Dreilindener Weg. Er umfasst ähnlich der Fläche A den ältesten Baumbestand im Geltungsbereich. Es handelt sich um einen Kiefernforst, mit Birken und Eichen als Nebenbaumarten. Der Baumbestand bleibt hier dauerhaft erhalten, die Fläche kann als öffentliche Grünfläche auch mit einer Durchwegung zum geplanten Fußweg entlang des Dreilindener Weges angebunden werden.
- Erhaltungsbindung G: In der Erhaltungsbindung G (3.530 m<sup>2</sup>) befindet sich entlang des Stahnsdorfer Damms eine Baumreihe mit ca. 40 Einzelbäumen, davon viele Alteichen. Im Bereich des GE 2 umfasst sie einen Mischwald mit einzelnen alten Kiefern, Birken und Eichen.
- Erhaltungsbindung westlich des Dreilindener Weges: Westlich des Dreilindener Weges bleibt der Vegetationsbestand vollständig erhalten, sowohl der im Bebauungsplan dargestellte Wald als auch der Bereich der „Waldgeprägten Grünfläche“ (3.920 m<sup>2</sup>). Letztere wurde nur aufgrund formaler Regelungen (Mindestbereite der Fläche) nicht als Wald im Sinne des LWaldG dargestellt. Eine planerisch abweichende Zielsetzung ist damit nicht verbunden.
- **Pflanzbindung H: Die Fläche H (2.440 m<sup>2</sup>) umfasst die ehemalige Trasse des Dreilindener Weges. In diesem rückgebauten Bereich soll eine dichte, mehrschichtige Gehölzstruktur durch Anpflanzung entwickelt werden, wobei der partiell vorhandene Gehölzbestand aus jungen Birken und Kiefern integriert werden soll.**
- Pflanzbindung C: Der Bereich (1.090 m<sup>2</sup>) wird aktuell von einer überwiegend offenen ruderalen Pionierflur eingenommen, die zur Fläche A hin bereits erheblich von Robinienaufwuchs durchsetzt ist. Hier wird ein artenreicher, standortgerechter Eichen-Mischwald entwickelt.
- Pflanzbindung F: Die Fläche (3.150 m<sup>2</sup>) wird aktuell von einem dichten, artenreichen Baum- und Gehölzbestand eingenommen. Leider wird dieser aber aufgrund der notwendigen Altlastenbeseitigung und der anschließenden Geländenivellierung vollständig gerodet werden, so dass er nach Herstellung des endgültigen Geländeprofiles neu mit dichtem Strauchgehölz bepflanzt werden wird.

**Zusätzlich wird eine Fläche mit einer Größe von insgesamt 1.795 m<sup>2</sup> (Fläche B1) als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die im Zusammenhang mit den Flächen A, B, C, D, E und H das Gewerbegebiet als Grünzug durchzieht und die Flächen mit Erhaltungsbindung für eine Erholungsnutzung wie auch für den Biotopverbund verknüpft.**

Der nördliche Teil des Gewerbegebietes (GE 1 und GE 1a) entlang des Stahnsdorfer Damms ist hinsichtlich der Möglichkeiten der Vegetationserhaltung abweichend zu beurteilen, da diese Fläche aus dem Bestand weiterentwickelt wird (da keine umfassende Altlastensanierung notwendig und genutzte Bestandsgebäude existieren).

Durch die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen mit einer GRZ von 0,7, verteilt auf ein großes, ungegliedertes Baufenster (GE 1) kann ein Teil der vorhandenen Vegetation verloren gehen. Auf den 30 % des GE 1 - Gebietes, welches laut textlicher Festsetzung 9.4 nicht überbaut werden darf, kann aber auch ein erheblicher Teil erhalten bleiben.

Im Baufeld GE 1a steht ein denkmalgeschütztes Gebäude, hier werden voraussichtlich nur durch punktuelle Ergänzungen Verluste entstehen, die bestehende Begrünung kann weitgehend erhalten bleiben.

#### Hinweis:

Das Vorhaben stellt insgesamt keinen planungsrechtlichen Eingriff in Natur- und Landschaft darstellt und somit besteht keine generelle Ausgleichspflicht, eine genauere, quantitative Ermittlung der zu erwartenden Eingriffe in das Schutzgut zur Abarbeitung der Eingriffsregelungen nach HVE Brandenburg kann daher entfallen.

#### Einzelbaumbestand

Wesentlich Teile des Baumbestandes werden durch Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes abgedeckt und sind im Rahmen der Regelungen zur Waldumwandlung zu beurteilen und auszugleichen (siehe Kap. 4.1.1 „Wald“).

Der nicht zum Wald gehörende Einzelbaumbestand und Straßenbaumbestand ist in der Baumkarte Teil 1 bis 3 (Anlage 3a-3c zum Umweltbericht) dargestellt. Dieser Baumbestand liegt im Wesentlichen in den großen Baufeldern GE 1. Hier ist sehr schwer abschätzbar in welchem Umfang dieser Baumbestand durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen sein wird. Da hier bereits in erheblichem Umfang Gebäude vorhanden sind, kann jedoch davon ausgegangen werden, dass ein großer Teil des Baumbestandes in den bestehenden Außenanlagen auch dauerhaft erhalten bleiben wird. Bauliche Ergänzungen und neue Zufahrten zum Stahnsdorfer Damm sind jedoch möglich und können Verluste erzeugen. Dies kann erst im Baugenehmigungsverfahren abschließend geregelt werden.

Baumfällungen sind im Baugenehmigungsverfahren per Antrag gemäß Gehölzschutzsatzung Kleinmachnow im Einzelfall hinsichtlich ihrer Erhaltungsoptionen zu prüfen, dabei sind Varianten hinsichtlich der Baukörperstellungen und der Erschließung in Hinblick auf die Eingriffsminimierung bzw. -vermeidung zu betrachten.

**Zwei besonders erhaltenswerte Solitäräume (Baum-Nr. 177 und 178) werden zur Erhaltung im Bebauungsplan festgesetzt. Der Solitärbaum Nr. 176 wird zugunsten des Sportplatzes aufgegeben.**

#### Straßenbaumbestand

Der Straßenbaumbestand wird von der Planumsetzung nur in Einzelfällen betroffen sein (vgl. Anlage 3a-3c zum Umweltbericht):

Der Baumbestand in der Fahrenheitstraße kann vollständig erhalten bleiben. Der Baumbestand im Bereich des Stahnsdorfer Damms, welche als Allee geschützt ist, kann weitestgehend erhalten bleiben, einzelne wenige Bäume können möglicherweise im Bereich von notwendigen Zufahrten in das GE 1 stehen. Diese können aber ggfs. auch so gelegt werden, dass kein Alleebaum betroffen ist. Dies kann erst in der Genehmigungsplanung abschließend geklärt werden.

Im Bereich des Dreilindener Weges ist bei der Anbindung der Planstraße F mit dem Verlust der Bäume D 22 bis D 24 zu rechnen. Sollten parallel zum Dreilindener Weg noch ergänzend eine Abbiegespur bzw. eine Einfädelspur angelegt werden, kann sich die Zahl der Baumverluste allerdings auch erheblich erhöhen. Betroffen könnten zusätzlich die Bäume D 27 bis D 24 bzw. die Bäume D 21 bis D 19 sein. Somit wären im „Worst-case-Szenario“ neun Bäume zu beseitigen. Es handelt sich ausschließlich um junge, vitale Anpflanzungen der Baumart Spitz-Ahorn. Auch hier greift die Gehölzschutzsatzung Kleinmachnow über die ein entsprechender Ersatz zu schaffen ist.

#### 4.1.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Tab: Flächenübersicht KLM BP-006-c-3

##### Rechtskräftiger Plan 09/1996

Nutzungsart rechtskräftiger Plan 09/1996	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Versiege- lungsanteil (maximal zulässig) in %	Versiegelungsanteil (maximal zulässig) in m <sup>2</sup>
Gewerbe-/Sondergebiet (GRZ 0,5 bis 0,7 gedeckelt)	132.267	70	92.587
- darin Erhaltungsbindung	8.100	0	0
- darin Pflanzbindung	1.200	0	0
Grünzug (öff)	9.365	-	0
- darin Erhaltungsbindung	2.520	0	0
- darin Pflanzbindung	5.135	0	0
- darin Wege-/Platzflächen	1.710	70	1.197
Wald	24.963	0	0
Straßenverkehrsfläche	18.560*	100	18.560*
<b>Gesamtflächengröße</b>	<b>185.155*</b>	-	<b>112.344*</b>

rechtskräftiger B-Plan

##### Entwurf Variante - 10/2016

Nutzungsart aktueller Vorentwurf 02/2015	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Versiegelungs- anteil (maximal zu- lässig) in %	Versiegelungsanteil (maximal zulässig) in m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet (GRZ 0,5 bis 0,7 gedeckelt)	108.460	70	75.922
- Erhaltungsbindung	3.530	0	0
- Pflanzbindung	3.150	0	0
Fläche für Sportanlagen	16.730	**70	11.711
Grünzug (öff.)	12.495	0	0
- Erhaltungsbindung	7.460	-	0
- Pflanzbindung	1.090	-	0
- Wege-/Platzflächen	-	-	0
- GFL	510	-	0
Wald	21.043	0	0
Waldgeprägte Grünfläche	3.920		
Straßenverkehrsfläche	22.507	100	22.507
<b>Gesamtfläche</b>	<b>185.155*</b>	-	<b>110.140*</b>

1. Entwurf

\* nach Änderung Geltungsbereich gem. Aufstellungsbeschluss (Änderung 23.3.2015)

##### Entwurf Variante - 05/2017

Nutzungsart Entwurf 05/2017	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Versiege- lungsanteil (maximal zulässig) in %	Versiegelungsanteil (maximal zulässig) in m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet (GRZ 0,5 bis 0,7 gedeckelt)	103.280	70	72.296
- darin Erhaltungsbindung	3.530	0	0
- darin Pflanzbindung	3.150	0	0
Fläche für Sportanlagen	16.800	**70	11.760
Grünzug (öff.)	17.605	0	0
- darin Erhaltungsbindung	11.770	-	0
- darin Pflanzbindung	3.530	-	0
- darin Wege-/Platzflächen	-	-	0
- darin GFL	510	-	0
- sowie Grünfläche	1.795	-	0
Wald	21.043	0	0
Waldgeprägte Grünfläche	3.920		
Straßenverkehrsfläche	22.507	100	22.507
<b>Gesamtfläche</b>	<b>185.155*</b>	-	<b>106.563*</b>

2. Entwurf

\* nach Änderung Geltungsbereich gem. Aufstellungsbeschluss (Änderung 23.3.2015)

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

#### *Flächen für Sport- und Spielanlagen*

Die Entwicklung von neuen Wohnbaustandorten in Nachbarschaft zum Plangebiet erfordert gleichzeitig eine hinreichende Versorgung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen. Dazu gehört auch die Anlage einer ungedeckten Sportanlage für den Schul- und Vereinssport. Aufgrund der Größe einer solchen Anlage und der Lärmwirkung ist die Ausweisung eines Sportplatzes im gewerblich geprägten Plangebiet sinnvoll. **Gleichzeitig müssen aber Schadstoffemissionen auf die Sportanlage soweit wie möglich begrenzt werden. Dies kann durch den Erhalt zusammenhängender Vegetationsflächen erreicht werden.**

**Durch die Festsetzung einer Sportanlage werden geplante gewerbliche Bauflächen in Anspruch genommen. Da der Sportplatz keine Beeinträchtigung angrenzender gewerblicher Nutzungen darstellt und sich gleichzeitig durch seine Lage an der öffentlichen Grünverbindung in die Siedlungs- und Erschließungsstruktur einfügt, ist eine Ansiedlung sinnvoll und vertretbar. Die Erreichbarkeit ist durch die vorhandenen und geplanten öffentlichen Straßen gegeben.**

Der Sportplatz der Gemeinde Kleinmachnow wird daher als Fläche für Sport- und Spielanlagen in einer Größe von ca. 1,7 ha gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB unweit des Dreilindener Weges festgesetzt. Er wird am südlichen und westlichen Rand von der geplanten Grünverbindung tangiert.

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB beinhaltet neben der Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf die Möglichkeit, Sport- und Spielanlagen eigenständig, d.h. nicht in Überlagerung von Baugebieten, Gemeinbedarfs- oder Grünflächen festzusetzen. Die Planzeichenverordnung beinhaltet für die zeichnerische Festsetzung von Flächen für Sport- und Spielanlagen eine eigenständige Signatur (Nr. 4.2). Die Zweckbestimmung ist durch die Bezeichnung – Sportplatz – festgesetzt.

Für die Nutzung der Sportanlage erforderliche untergeordnete Zubehörbauten wie Sanitär-, Umkleide- und Gerätegebäude sowie auch Flutlichtanlagen sind auf der Fläche ohne weitere Festsetzungen zulässig. Maßgebliches Kriterium für die Zulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen ist die Vereinbarkeit mit der jeweiligen Zweckbestimmung der betreffenden Fläche. Dies ist hier beabsichtigt und gegeben.

**Die Auswirkungen einer derartigen Nutzung wurden in einem Gutachten (Schalltechnische Untersuchung – Lärmimmissionsprognose – Aktualisierung Gewerbelärm/ Sportanlagenlärm, Oktober 2016, Dipl.-Ing. Gerd-Dieter Dox) untersucht. Darin wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ sowohl beim Trainings- als auch beim Wettspielbetrieb an allen Nachweisorten unterschritten werden.**

**Von der Gemeinde wurden darüber hinaus zusätzliche Immissionsschutz- Untersuchungen für eine Verschiebung des Sportplatzes in östliche Richtung, so wie im Bebauungsplanentwurf vom 8.5.2017 dargestellt, beauftragt. Damit verbunden ist ein größerer Gehölzstreifen entlang des Dreilindener Weges, der durch entsprechende Unterpflanzungen aufgewertet werden soll (textliche Festsetzung Nr. 9.3). Das Gutachten hat eine hinreichende Einhaltung der Immissionsrichtwerte auch hier festgestellt. In gleicher Weise wurden die Luftschadstoffemissionen der BAB A 115 untersucht und bewertet, um eventuelle Belastungen für den Sportplatz zu ermitteln (Untersuchung der Luftschadstoffimmissionen durch die BAB A 115, Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, 27.3.2017). Die Ergebnisse belegen, dass für den Standort des Sportplatzes die geltenden Richtwerte nicht überschritten werden. Der geringste Abstand des Sportplatzes zum Fahrbahnrand der A115 darf dabei 80m nicht unterschreiten.**

### 3.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die öffentlichen Grünflächen im Gewerbegebiet sind wichtiger Bestandteil der Grünvernetzung in der Gemeinde Kleinmachnow, dienen der städtebaulichen Gliederung der Siedlungsstruktur und der klimatischen Verbesserung. **Innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen befinden sich die Flächen C und H, die zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen sind (textliche Festsetzung Nr. 9.1 und 9.3). Dabei dient die Maßnahme auf der Fläche H insbesondere dazu eine abschirmende Wirkung durch Unterpflanzungen gegen erhöhte Schadstoffbelastungen zu erzeugen.** In einem einheitlichen Gestaltungskonzept für die öffentliche Grünverbindung sind die textlichen Festsetzungen Nr. 9.1, 9.3 und 9.4 zu berücksichtigen.

Entlang der Planstraße F ist ein ca. 10,0 m breiter Streifen innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen (textliche Festsetzung Nr. 9.2). Die Fläche F dient gleichzeitig dazu, Geländeprofilierungen aus den Baufeldern GE 2 und GE 1 zur höhengerechten Anbindung an die Planstraße F durchzuführen und in Form einer Böschung aufzufangen sowie den angrenzenden Straßenraum einheitlich zu gestalten. Im Straßenraum der Planstraße F sind großkronige Bäume in einer Pflanzfläche von 1,5 m x 2,5 m mit einem Abstand von 12,0 m zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 9.6).

### 3.8 Immissionsschutz

Im Ergebnis der 1. Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung wurden folgende Emissionskontingente Tag/Nacht für die hier festzusetzenden, gewerblichen Flächen ermittelt:

GE 1:	55/ 40 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 1A:	55/ 40 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 2:	60/ 48 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 3:	60/ 44 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 4:	60/ 45 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 5:	55/ 40 dB(A)/m <sup>2</sup> .

Diese Kontingentwerte sind in der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 im Sinne einer Vorkehrung im Bebauungsplan festgesetzt.

Damit können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (1998) für den jeweiligen Schutzanspruch an allen Nachweisorten eingehalten bzw. unterschritten werden.



## V. VERFAHREN

### 1. Aufstellungsbeschluss

Das Verfahren für die Änderung der Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet (Technik-Innovation-Wissenschaft)“ wurde mit Beschluss der Gemeinde Kleinmachnow vom 19.09.2013 (DS-Nr. 076/13) eingeleitet.

### 2. Öffentliche Bekanntmachung

Der Beschluss wurde am 27.09.2013 im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow, Nr. 11/2013, gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekannt gemacht.

### 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand mit Anschreiben vom 04.05.2015 statt. Die Hinweise und Anregungen durch die beteiligten Behörden wurden ausgewertet und in das Verfahren eingestellt.

### 4. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeinde Kleinmachnow hat am 21.04.2015 die Erörterungsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ gefasst durchgeführt. Die Ankündigung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Nr. 04/2015 vom 15.04.2015.

### 5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung

Am 27.06.2016 wurde die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen (DS-Nr. 040/16).

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Sie sollen außerdem von der Auslegung benachrichtigt werden.

Die Auslegung fand im Zeitraum vom 04.01.2017 bis einschließlich 06.02.2017 statt und wurde im Amtsblatt der Gemeinde Kleinmachnow Nr. 18 vom 15.12.2016 angekündigt.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden nicht abgegeben.

Im Zeitraum vom 29.11.2017 bis 13.01.2017 wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden um Stellungnahme gebeten.

25 Träger und Behörden haben sich zum Bebauungsplan geäußert. Es wurden keine Gründe vorgetragen, die den Zielstellungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

In 5 Stellungnahmen wurden Hinweise und Bedenken zum Planinhalt, zu technischen Anlagen und zur Begründung mitgeteilt.

In der Stellungnahme der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wurden Aussagen im Umweltbericht zu vorhandenen Bäumen auf dem von ihr verwalteten Grundstück beanstandet, da aktuell Fällungen vorgenommen wurden. Die Hinweise wurden überprüft und in der Anlage 2 bzw. 3a aktualisiert.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Praktische Denkmalpflege, und die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark haben in ihren Stellungnahmen Anpassungen der Planzeichnung zur Sicherstellung des Umgebungsschutzes des Baudenkmals Stahnsdorfer Damm 81 gefordert. In einer folgenden Abstimmung im Fachbereich Bauen/Wohnen, Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung gemeinsam mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden die wesentlichen Einwendungen besprochen und Festlegungen zur Korrektur und Ergänzung in der Planzeichnung getroffen. Danach werden die Baugrenze des Gewerbegebietes GE 1 auf die hintere Gebäudeflucht des angrenzenden Denkmals Stahnsdorfer Damm 81 zurück gesetzt und der seitliche Abstand zum Baudenkmal entlang des Stahnsdorfer Damms und entlang der Pasqualstraße, d.h. zwischen GE 1 und GE 1A, vergrößert. In Folge wird die Fläche G zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wird erweitert, um den vorhandenen Baumbestand durch eventuelle Baumaßnahmen nicht zu schädigen.

Für das GE 1A, in dem sich das Baudenkmal Stahnsdorfer Damm 81 befindet, wird keine Geschossigkeit festgesetzt, da mit der Ausweisung der Firsthöhe von 61,0 Meter über DHHN 92 und der Firstrichtung das Gebäude hinreichend markiert ist.

In der Legende zur Planzeichnung wird das Bezugssystem für die Firsthöhe (FH nach DHHN 92) ergänzt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat um Prüfung der Festsetzung der Sportanlage auf bisher geplanten gewerblichen Bauflächen gebeten, da die Nutzung im Gegensatz zu dem Grundsatz 2.3.2 des Regionalplanes steht, der Kleinmachnow-West als regional bedeutsamen gewerblichen Schwerpunkt definiert.

Die Festsetzung einer Sportanlage im Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 ist durch die Sicherung von Wohnstandorten auf angrenzenden Flächen initiiert worden. Die Versorgung mit Nutzungen der sozialen Infrastruktur ist eine gemeindliche Aufgabe und sollte soweit möglich auf gemeindeeigenen Flächen erfolgen. Sportanlagen sind in der Regel Nutzungen mit einem erhöhten Flächenbedarf und weisen teilweise auch Lärmemissionen auf. Die hier ausgewiesene Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kleinmachnow und ist gut erreichbar für die geplanten Wohnstandorte. Im Lärmgutachten konnte nachgewiesen werden, dass von diesem Standort keine Lärmbelastungen für die Wohngebiete hervorgerufen werden.

Unter diesen Aspekten ist die Ansiedlung der Sportanlage auf einer bisher gewerblich ausgewiesenen Fläche vertretbar.

Gleichzeitig ist Kleinmachnow als Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung angezeit und damit die Aufgabe, für eine hinreichende Ausstattung der Gemeinde mit sozialer Infrastruktur zu sorgen. Mit der Sicherung und Errichtung eines Sportplatzes wird dieser Aufgabe Rechnung getragen.

Unter Berücksichtigung aller Belange hält die Gemeinde Kleinmachnow an der Zielstellung sowohl gewerbliche Nutzungen als auch eine Sportanlage anzusiedeln fest.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark, Fachdienst Umwelt/ Untere Wasserschutzbehörde, hat um Prüfung der natürlichen Gebietseigenschaften zur Versickerung des Niederschlagswassers gebeten. Es ist in jedem Fall sicherzustellen, dass ein für die Versickerung geeigneter Untergrund gegeben ist. Neben der technischen muss die rechtliche Vollziehbarkeit eines Entwässerungskonzeptes gegeben sein. Versickerungen dürfen nur außerhalb von Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfolgen.

Aufgrund der geologischen Gesamtsituation kann grundsätzlich von einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit im Plangebiet ausgegangen werden. Im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens ist jeweils ein entsprechendes Entwässerungskonzept zu erstellen, die Versickerungsfähigkeit für die anfallenden Niederschlagswasser ist hier flächenkonkret nachzuweisen.

Darüber hinaus wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-3 die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes unter dem Titel „Festlegungen und Konzept zur Entwässerung von Regenwasser für die B-Planfläche KLM-BP-006-c-3“ vorgenommen.

Desweiteren wurden Aussagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung gefordert. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

In der Begründung wurde außerdem die nachrichtliche Übernahme der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow vom 5. Januar 2004 (GVBI.IV/04, Nr. 02, S.34) ergänzt.

Der Forderung der Unteren Bodenschutzbehörde nach einem Untersuchungs- und Vorgehenskonzept hinsichtlich des nachgewiesenen und bestehenden Altstandorts wird entsprochen.

Der Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB) hat um Prüfung gebeten, inwieweit im Bebauungsplan stationärer Einzelhandel ermöglicht werden könnte.

In den Gewerbegebieten GE 1A, 1 bis GE 5 soll eine gewerbliche Nutzung im Vordergrund stehen. Eine Festsetzung zur Zulassung von stationärem Einzelhandel wird nicht in Erwägung gezogen, da eine Beurteilung inwieweit diese Handelsform Auswirkungen auf Nutzungen in den ausgewiesenen Zentren hat, nur bei Vorliegen konkreter Nutzungsabsichten vorgenommen werden kann. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens besteht somit ein gewisser Ermessensspielraum.

Die Industrie- und Handelskammer Potsdam (IHK) hat ebenfalls um Prüfung der Festsetzung der Sportanlage gebeten. Wie bereits o.g. hält die Gemeinde Kleinmachnow unter Berücksichtigung aller Belange an der Zielstellung, sowohl gewerbliche Nutzungen als auch eine Sportanlage anzusiedeln, fest.

Der Landesjagdverband Brandenburg e.V. hat in seiner Stellungnahme den Vorschlag unterbreitet auch Nistkästen/ -hilfen für Greifvögel an geeigneten Stellen per textlicher Festsetzung zu ermöglichen.

Die Nistkästen sind als konkrete und rechtlich erforderliche vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß §

44 BNatSchG in den Plan aufgenommen worden. Darüber hinausgehende, freiwillige Maßnahmen werden nicht festgesetzt, können aber auf anderem Wege realisiert werden.

#### **6. eingeschränkte Beteiligung ausgewählter Behörden**

Mit Schreiben vom 17.02.2017 wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB ausgewählte Behörden/ Träger um Stellungnahme zur Korrektur am Bebauungsplan gebeten.

2 Träger und Behörden haben sich zu den Änderungen im Bebauungsplan geäußert und den korrigierten Festsetzungen zugestimmt.

Darüber hinaus wurden Hinweise zu Darstellungen in der Planzeichnung und zu Aussagen in der Begründung gegeben, die bei der fortgesetzten Bearbeitung Berücksichtigung fanden.