Innerhalb der gewerblichen Bauflächen bestehen im Entwurf 3.530 m^2 Erhaltungsbindung und 3.150 m^2 Pflanzbindung. Als öffentlicher Grünzug sind 17.605 m^2 ausgewiesen (ohne die waldgeprägte Grünfläche).
Insgesamt sind (Grünzug und Pflanz-/Erhaltungsbindungen innerhalb der Gewerbeflächen) 24.285 m^2 mit Grünerhaltung bzw. Grünentwicklung räumlich festgelegt dargestellt.

Wie die Gegenüberstellung zeigt, bleibt der aktuelle Entwurf mit einer maximal zulässigen Gesamtversiegelung von 106.563 m^2 um 5.781 m^2 unter der des rechtskräftigen Bebauungsplans (112.344 m^2).
Hinsichtlich der planungsrechtlich gesicherten Grünanteile liegen die Zahlen ebenfalls deutlich auseinander (rechtskräftig: 18.665 m^2 / aktueller Vorentwurf: 24.285 m^2), was einem Plus von 5.620 m^2 entspricht.

4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Aufgabe des Monitoring ist es, zu prüfen, ob bei einer Umsetzung des Planes nicht vorhergesehene erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt auftreten. Dabei geht es um Prognoseunsicherheiten oder Auswirkungen in Grenzwertbereichen. Die Überprüfung wird zur Pflicht, wenn nach einer Umsetzung Einwendungen gegen bestimmte Auswirkungen der Planung bzw. des Vorhabens eingehen.

Zuständige Fachbehörden müssen die planaufstellende Behörde bei der Durchführung des Monitoring unterstützen. So ist es gem. § 4 Abs. 3 BauGB ihre Aufgabe, die Gemeinde Kleinmachnow zu unterrichten, wenn ihnen Erkenntnisse über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Umwelt vorliegen. Als Grundlage dafür, welche Auswirkungen in diesem Sinne erheblich sind, sind die geltenden Standards des Umweltschutzes in Anwendung zu bringen.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der baulichen Vorprägung und der seit Jahren bestehenden und allseits bekannten planungsrechtlichen Gegebenheiten (Bauerwartungsland, Straßenland) nur ein geringer zusätzlicher Prüf- und Handlungsbedarf zu erwarten. Beachtlich sind hier dennoch die Themenbereiche Lärm und Verkehr, deren prognostischen Bewertung für die Plan- und Genehmigungsverfahren nach Realisierung und bei Verdacht auf Nichteinhaltung bestimmter Grenz- und Schwellenwerte durch reale Messungen überprüft werden sollten.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Aufgabe des Umweltberichts ist die Darstellung möglicher Auswirkungen der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Bauvorhaben auf Natur und Umwelt. Hierzu wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 ergibt sich aufgrund des bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans und seiner Darstellungen des Plangebietes kein zusätzlicher planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft, der ausgleichspflichtig ist. Ausgenommen von dieser Eingriffsbewertung sind die artenschutzrechtlichen Regelungen sowie die gemäß Gehölzschutzsatzung Kleinmachnow geschützten Bäume.

Insgesamt werden öffentliche Grünflächen mit einer Gesamtfläche von 17.605 m^2 im Zuge der Gebietsentwicklung angelegt. Darüber hinaus werden innerhalb der Gewerbeflächen weitere 6.680 m^2 Baum- und Gehölzbestand mittels Erhaltungs- und Pflanzbindung gesichert, womit 24.285 m^2 mit Grünerhaltung bzw. Grünentwicklung räumlich festgelegt dargestellt werden.
In den Baugrundstücken sind darüber hinaus 30 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen. Hierfür sind Pflanzpflichten für standortheimische Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenlisten vorgegeben. Fassaden werden zudem mit Kletterpflanzen begrünt und Flachdächer erhalten eine extensive Dachbegrünung.
Zwei besonders markante Solitärbäume werden mittels Festsetzung im Plan langfristig erhalten.

Insgesamt wird eine Fläche von 58.085 m^2 Waldfläche gemäß Landeswaldgesetz umgewandelt und überwiegend in Bauflächen überführt. Es ist entsprechender Waldausgleich zu schaffen. Eine abschließende Regelung hierzu erfolgt im Rahmen von Waldumwandlungsanträgen. Die erforderlichen Genehmigungen wurden durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg in Aussicht gestellt.

III. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Bebauungsplan KLM-BP-006-c „Fashion Park" ist im März 1997 in Kraft getreten. Grundlage für die planerische Entwicklung des Standortes war das Entwicklungsgebiet „Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A 115", das von der Gemeinde Kleinmachnow im September 1991 beschlossen wurde. Die grundsätzliche Zielstellung für das Entwicklungsgebiet sah die Sicherung und Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Gemeinde Kleinmachnow vor, die durch Errichtung eines Technologiegebietes mit zukunftsorientierten Arbeitsplätzen und der Anlage von Wohngebieten erreicht werden sollten. Zur Präzisierung der städtebaulichen, nutzungsstrukturellen, landschaftsplanerischen und verkehrstechnischen Ziele wurde ein Rahmenplan erarbeitet, auf dessen Grundlage die bauleitplanerische Entwicklung der einzelnen Teilgebiete vorgenommen wurde.

Das Entwicklungsgebiet wurde in unterschiedlich strukturierte Bereiche gegliedert, von denen der Bereich östlich der Autobahn A 115 für die Ansiedlung von Unternehmen der Textilbranche mit Modezentrum, Büros und Versorgungseinrichtungen vorgesehen war. In Folge der planungsrechtlichen Entwicklung wurden mit den entsprechenden Unternehmen Verträge zur Umsetzung geschlossen. Aufgrund der wirtschaftlichen Situation konnten diese Vereinbarungen nicht realisiert werden und die Flächen standen erneut zur Verfügung.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wiesen jedoch keine ausreichende Variabilität für andere Nutzungen auf, so dass bisher einzelne Teilflächen im Zuge einer Neuaufstellung von Bebauungsplänen für andere Nutzungen festgesetzt wurden.

Drei Teilflächen des ursprünglichen Plangebietes wurden durch Änderung neu festgesetzt. Für die Realisierung des Marktes „MIOS Großhandel GmbH" wurden der Bebauungsplan KLM-BP-006-c-1 und für die Fläche östlich der Fahrenheitstraße der Bebauungsplan KLM-BP-006-c-2 als Kerngebiet am 28.06.2002 rechtskräftig. Die Fläche zwischen dem Bebauungsplan KLM-BP-006-d und den bestehenden Nutzungen am Stahnsdorfer Damm ist zur Verlängerung der Fahrenheitstraße bis zum Stahnsdorfer Damm und zur Ansiedlung kleinerer gewerblicher Nutzungen als Bebauungsplan KLM-BP-006-c-4 festgesetzt worden. Mit den aktuellen Anforderungen, Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen, ist der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-4 mit der Bezeichnung KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße" am 06.04.2016 gefasst worden.

Für die anderen Flächen des Plangebietes KLM-BP-006-c wurde die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes favorisiert und mit dem 3. Änderungsbeschluss dokumentiert. Aufgrund der Unvereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung wurde diese Planungsabsicht verworfen und die Ansiedlung der Biologischen Bundesanstalt im Zusammenhang mit dem bestehenden Julius-Kühn-Institut am Stahnsdorfer Damm vorbereitet. 2013 teilte das Bundelandwirtschaftsministerium mit, dass eine Ansiedlung an diesem Standort nicht weiter verfolgt wird. Die Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow – als Eigentümer der Fläche – verfolgte da-

raufhin die Zielstellung, für die Fläche eine gewerbliche Entwicklung festzulegen. In Abstimmung mit der Gemeinde wurde daraufhin die städtebauliche Zielstellung für ein Gewerbegebiet beschlossen.
Daraus ergab sich die Notwendigkeit, die Flächen des Ursprungsplans zu überplanen und erneut einen Bebauungsplan aufzustellen.
Von der Gemeinde wurde am 19.09.2013 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet" neu gefasst.

Ein wesentlicher Standortnachteil des Gebietes „Technik-Innovation-Wissenschaft" (TIW-Gebiet) ist die fehlende Werbesichtanbindung von der BAB A 115. Mit der Erstellung eines Wege- und Werbeleitsystems werden potentielle Ansiedlungsinteressenten auf das Gebiet aufmerksam gemacht und erhalten gleichzeitig eine Orientierungshilfe in Bezug auf Standorte, Lage und Verfügbarkeit der Flächen.
Die Kennzeichnung des Gewerbegebietes mit den Buchstaben »TIW« ist hinsichtlich der Vermarktungsaktivitäten wenig einprägsam und prägnant. Auch die erläuternde Unterzeile „Technik-Innovation-Wissenschaft" ist durch die Ausgrenzung möglicher Interessenten nicht zielführend.
In diesem Zusammenhang wurde für Teilflächen des ehemaligen Gebietes „Fashion Park" (KLM-BP-006-c) bzw. TIW-Gebiets die Bezeichnung „klein.mach.now! businesspark" als Markenname entwickelt. Der Name dient zu Vermarktungszwecken und zur Orientierung zwischen den Gewerbegebieten in der Region. Er wird unabhängig von der Benennung der B-Pläne verwendet.

2. Intention des Planes

Der Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 verfolgt das Ziel, das bestehende Planungsrecht dahingehend zu ändern, dass eine flexible gewerbliche Nutzung ermöglicht wird, Flächen zur Ansiedlung einer öffentlichen Sportanlage gesichert werden und eine Verkehrsverbindung in Ost-West-Richtung eine sinnvolle Erschließung innerhalb der städtebaulichen Struktur Kleinmachnows herstellt.

Die städtebaulichen Ziele, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt werden, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- strukturelle und funktionelle Neuordnung der Bauflächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und einer öffentlichen Sportanlage;
- geordnete Entwicklung der räumlichen Verteilung des Verkehrs;
- Schaffung einer Grünverbindung vom Dreilindener Weg zu den Wohnsiedlungen in Kleinmachnow, einschl. Fuß- und Radwegen;
- Verträglichkeit von Belastungen aus Abgasen, Schadstoffen und Lärm.

Die Veränderung der wirtschaftlichen und städtebaulichen Ausgangslage im Plangebiet des Ursprungsplans und damit auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP-006-c-3 hat es erforderlich gemacht, die baulich-räumliche Struktur als Grundlage der Festsetzungssystematik zu überarbeiten und den aktuellen Intentionen anzupassen.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan war die spezifische Nutzung durch die Textilbranche mit entsprechenden Bauformen und öffentlichen Räumen festgesetzt worden. Strukturelles Rückgrat der Planung war eine Entwicklungsachse, die als öffentlicher Raum mit einer kompakten mehrgeschossigen Bebauung und begleitendem Grün angelegt war. Die angrenzenden gewerblichen und Sondergebietsflächen sollten in Art und Maß der Bebauung der Ansiedlung von Textilunternehmen, Ausstellungs- und Messegebäuden sowie Großhandelsbetrieben dienen. Ergänzend wurden gemischte Bauflächen und Versorgungsbereiche zugeordnet. Diese konkreten und nutzungsorientierten Festsetzungen sind nach dem Rückzug der Investoren aus der Textilbranche nicht für die Ansiedlung anderer gewerblicher Nutzer zu transportieren.

Im Geltungsbereich KLM-BP-006-c-3 waren bisher mit dem Bebauungsplan KLM-BP-006-c gewerbliche Bauflächen, Sondergebietsflächen und in geringem Maße Kerngebietsflächen festgesetzt. Die Ausweisung der Baufenster entsprach teilweise einer Baukörperausweisung mit zwingend festgesetzten Geschossen und Geschossflächenzahlen, die nicht geeignet sind, die mögliche Bandbreite gewerblicher Nutzungen aktuell aufzunehmen.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll durch die Planstraße F die Verbindung zwischen der Fahrenheit-/ Pascalstraße und dem Dreilindener Weg sicher stellen und nutzungsoffene Gewerbeflächen entwickeln, die die Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben zulassen und ein flexibles Flächenmanagement ermöglichen. Dazu ist es erforderlich, zusammenhängende Bauflächen mit einer optimalen, raumsparenden Erschließung der Teilflächen auszuweisen. Die bestehenden baulichen Anlagen sind in die Struktur zu integrieren.
Den besonderen Merkmalen der denkmalgeschützten Gebäude am Stahnsdorfer Damm 81 sind hinsichtlich des Umgebungsschutzes Rechnung zu tragen.

Für eine bedarfsorientierte Ausstattung der Gemeinde Kleinmachnow mit ungedeckten Sportflächen ist es erforderlich geworden, Flächen im Eigentum der Gemeinde für eine derartige Nutzung zur Verfügung zu stellen. Um eine Standardsportanlage in der Größe von 105m x 65m einordnen zu können, ist eine relativ rechteckige Fläche von 1,5 bis 1,8 ha in angemessener Entfernung zu schützenswerten Nutzungen und gleichzeitig zu den Schadstoffemissionen der BAB A 115 erforderlich. Derartige Anforderungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 006-c-3 gegeben, sodass eine Fläche für sportliche Anlagen festgesetzt wird.

Zur städtebaulichen Gliederung des Plangebietes und zur Einbindung in die räumliche Entwicklung Kleinmachnows soll die Weiterführung der Grünverbindung aus den Siedlungsgebieten bis zum Dreilindener Weg durch die Anlage einer öffentlichen Grünfläche sicher gestellt werden. Entlang des Dreilindener Weges sollen große Flächen des Vegetationsbestandes erhalten bleiben und in die Grünverbindung integriert werden.

3. Abwägung, Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung soll durch die Planzeichnung, gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 BGBl. 1991 I S. 58, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), die übrigen Festsetzungen durch textliche Festsetzungen erfolgen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

Gemäß § 8 BauNVO werden ca. 10,3 ha des Plangebietes als Gewerbegebiete festgesetzt und dienen der Anlage gewerblicher Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO. Es wird eine Untergliederung der gewerblichen Bauflächen in GE 1A, GE 1 bis GE 5 vorgenommen, um den städtebaulichen und immissionsrechtlichen Anforderungen bestehender und zukünftiger Nutzungen gerecht zu werden. Im GE 1A befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude am Stahnsdorfer Damm 81. Um die Belange des Denkmalschutzes hinreichend zu würdigen, sind für dieses Gewerbegebiet größere Abstände zu benachbarten Flächen festgesetzt.

In den Gewerbegebieten sollen Gewerbebetriebe, die eine begrenzte Störwirkung aufweisen, zulässig sein.
Dadurch sollen angrenzende Misch- und Wohngebietsflächen, die dem Wohnen dienen, vor störenden Lärm- und Schadstoffemissionen geschützt werden (s. auch Pkt. 3.8).

Von den nach § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetrieben und Anlagen sollen Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, ausdrücklich ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise zugelassen werden Lagerplätze und Tankstellen (**textliche Festsetzung 1.1**).
Mit dieser Abgrenzung sollen Nutzungen, die an sich ein höheres Störpotential besitzen, an diesem Standort nicht zugelassen werden. Von Vergnügungsstätten gehen in der Regel in den Abend- und Nachtstunden Störwirkungen aus, die Auswirkungen auf das Umfeld des Geltungsbereiches hätten und somit unterbunden werden sollen.
Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der gewachsenen Versorgungsstruktur in Kleinmachnow entspricht nicht dem Grundsatz der Konzentration und Zentrenstärkung der Gemeinde und ist in diesem Bereich nicht zu befördern. Der Ausschluss von Handelsfunktionen, somit auch von Annexhandel, begründet sich auch aus der vorrangigen Orientierung auf gewerbliche Nutzungen.
Lagerplätze bedürfen nicht vorrangig einer baulichen bzw. städtebaulichen Ordnung, die jedoch im Plangebiet angestrebt wird. Sie sollen daher nur ausnahmsweise zulässig sein und auf Flächen, die durch die Tätigkeiten im Freien höhere Lärmemissionen erlauben, angesiedelt werden. Dies trifft zum Beispiel im GE 2 zu.

Das Plangebiet befindet sich nahe der Anschlussstelle zur Autobahn A 115 und an den Hauptstraßen der Gemeinde Kleinmachnow. Die Zulässigkeit von Tankstellen im Gewerbegebiet kann daher einen günstigen Einzugsradius abdecken und gleichzeitig werden Störwirkungen für die Wohngebiete der Gemeinde kaum verursacht.

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 und eine Einhaltung der geltenden Richtwerte sicher gestellt 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.
Es ist nicht erforderlich, die textliche Festsetzung Nr. 11.1, die die Traufhöhen von Vollgeschossen festlegt, auf die Fläche für Sportanlagen zu beziehen, da es sich hier um Zweckbauten handelt, die in Dimension und Höhenentwicklung mit Bauten für gewerbliche Zwecke nicht vergleichbar sind. Daher wurde die textliche Festsetzung Nr. 11.1 um den Satz „Dies gilt nicht auf Flächen für Sport- und Spielanlagen." ergänzt.
In gleicher Weise wurde die textliche Festsetzung Nr. 12.1, die die Einfriedung von Grundstücken regelt, ergänzt. Sportliche Anlagen bzw. sportliche Nutzungen besitzen besondere Anforderungen an Begrenzungen oder Umzäunungen, die überwiegend nicht einer allgemeinen Grundstückseinfriedung entsprechen. Zum Beispiel können Erfordernisse für die Anlage eines Ballfangzaunes auftreten, die in gleicher Weise be-

handelt werden wie Zubehörbauten für die sportliche Nutzung. Daher wurde die textliche Festsetzung Nr. 12.1 um den Satz „Dies gilt nicht für Flächen von Sport- und Spielanlagen." ergänzt.

Die Auswirkungen bzw. Belastungen für eine derartige 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.

Die in der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgetragenen Einwände, dass die vorgelegten Gutachten zur Lärmimmissionsprognose und zu Luftschadstoffimmissionen durch die BAB A 115, die Einhaltung der Richtwerte und Maßnahmen zur Vermeidung von Schadstoffbelastungen nicht hinreichend bewältigen, konnten durch die fachliche Einschätzung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg vom 09.10.2017 ausgeräumt werden.
Das Landesamt verweist darauf, dass in den Gutachten vorsorglich ein worst-case-Ansatz ohne Lärmschutzwand betrachtet wurde und auch dabei Berechnungen für die NO2-Konzentration deutlich unter dem Grenzwert von 40 µg/m³ liegen.
Der Einwand betreffend der zu niedrig angesetzten Verkehrsbelegungszahlen für die BAB A 115 konnte durch den Gutachter ebenfalls ausgeräumt werden. In der Straßenverkehrsprognose des Landes Brandenburg wird für die BAB A 115 in diesem Abschnitt von einer Durchschnittlichen Werktäglichen Verkehrszahl von DTVw = 77.000 Kfz/24h für das Jahr 2025 prognostiziert. Aus der DTVw errechnet sich die durchschnittliche tägliche Verkehrszahl DTV mit 70.800 Kfz/24h. Somit ist auch hier eine korrekte Aussage getroffen worden.
Die Fachabteilung Technischer Umweltschutz, Referat Luftqualität/Nachhaltigkeit T14, des Landesumweltamtes hat zu den vorgetragenen Einwänden folgendes ausgeführt: „Die für die Berechnung herangezogene Vorbelastung ist vergleichbar mit dem Immissionsniveau der Innenstadt von Potsdam (Luftqualitätsbericht Land Brandenburg 2015). Hier wurden im Jahresmittel 20 µg/m³ für PM10-Feinstaub und 21 µg/m³ für NO2 gemessen. Immissionsabschätzungen der Umweltstraßendatenbank unseres Hauses weisen in dem Gebiet noch geringere Immissionskonzentrationen im Jahres-

mittel auf (20 µg/m³ für PM10-Feinstaub und 18 µg/m³ für NO2). Insofern sind die Vorbelastungen im Gutachten richtig gewählt. Das RLUS ist anwendbar, da das zitierte Gebäude seitlich vom Rechengebiet liegt. Der Einfluss des Gebäudes wird nur von untergeordneter Bedeutung sein.
Eine Erhöhung der Verkehrsbelastung in der beschriebenen Höhe wird ebenfalls nicht zur Grenzwertüberschreitung führen. Hierzu sei angemerkt, dass sich die NO2-Immisisonen nicht linear mit dem Anstieg der NOx- Emissionen durch mehr Straßenverkehr erhöhen. Luftchemische Prozesse unter Beteiligung weitere Einflussfaktoren wie Sonneneinstrahlung und Ozon sind hierfür verantwortlich.".
Daraus wird deutlich, dass die Festsetzung einer sportlichen Anlage nicht im Widerspruch zur geltenden Rechtslage steht.

Öffentliche Grünfläche

Eine Zielstelllung des Bebauungsplanes besteht in der Weiterführung der Grünverbindung, die in den Bebauungsplänen KLM-BP-006-c-4 und KLM-BP-006-d bereits festgesetzt sind und Rad- und Wegeverbindungen durch die Siedlungsgebiete Kleinmachnows sicherstellen. Die bereits im Ursprungsplan KLM-BP-006-c geplante innere Grünverbindung von den Wohnsiedlungen in östlicher Nachbarschaft durch die gewerblichen Bauflächen in Richtung Dreilindener Weg wird in den Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 übernommen und als öffentliche Grünfläche gesichert.
Die Lage der öffentlichen Grünfläche führt vom Knotenpunkt Fahrenheitstraße/ Pascalstraße in südlicher Richtung durch das Gewerbegebiet bis zum Stolper Weg und in westlicher Richtung bis zum Dreilindener Weg, der beidseitig von einem großen Grünmassiv tangiert wird.
Dabei soll die öffentliche Grünfläche unterschiedliche Qualitäten aufweisen:

Angelegte Rad- und Fußwegeverbindung
- Aufwertung und Ergänzung vorhandener Vegetationsbestände
- Kontrast zwischen Gewerbe und Landschaft
- Schaffung von Aufenthaltsqualität.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche befinden sich abgegrenzte Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung A, B und E. Die Flächen H, der alte Dreilindener Weg an der Westgrenze des Sportplatzes, und C am Stolper Weg sind zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Die benachbarte Fläche D, die als Geh-, Fahr, und Leitungsrecht festgesetzt werden soll, befindet sich ebenfalls innerhalb der öffentlichen Grünfläche.
Durch die Fläche H soll ein 2m breiter Weg im Verlauf des alten Dreilindener Weges führen. Der Weg ist in wassergebundener Decke aus Kalkschotter mit Holzeinfassung auszuführen und ist Bestandteil der öffentlichen Durchwegung des TIW-Gebietes.

Im Bereich zwischen Dreilindener Weg und der Autobahn A 115 wird eine weitere öffentliche Grünfläche festgesetzt, die die Zweckbestimmung waldgeprägte Grünfläche besitzt. Im Ursprungsplan KLM-BP-006-c gehörte diese Fläche zum Waldgebiet entlang des Dreilindener Weges.

Nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg konnte für einen Teil der bisherigen Waldfläche westlich des Dreilindener Weges die Waldeigenschaft nicht bestätigt werden. Anlass war die zu geringe Breite dieses Waldstreifens, der an dieser Stelle geringer als 20m Tiefe misst. Die Einschätzung der Oberförsterei Potsdam, dass es sich hier für einen Teilbereich nicht um eine Waldeigenschaft handelt, basiert auf dem § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.
Die waldgeprägte Grünfläche ist mit einer Erhaltungsbindung für Bäume und Sträucher festgesetzt, um den Charakter der Fläche sicher zu stellen.

Wald

Die Flächen westlich des Dreilindener Weges bis zur Autobahn A 115 werden im südlichen und im nördlichen Bereich als Wald festgesetzt. Damit wird der aktuellen Bestandssituation in Absprache mit der Oberförsterei Potsdam bzw. auch den Darstellungen im alten Bebauungsplan entsprochen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche gewährleisten die Umsetzung des beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes.

Gewerbegebiete

Die Gewerbegebiete 1 bis 5 (GE 1-5) werden mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 inkl. der Grundflächen nach § 19 Absatz 4 der BauNVO und maximal 3 Geschossen festgesetzt (**textliche Festsetzung 2.1**). Bauliche Anlagen sollen eine Traufhöhe von 12,5 m nicht überschreiten (**textliche Festsetzung 11.1**). Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,4 begrenzt. Die Neubebauung soll mit diesen Nutzungsmaßen die städtebauliche Gliederung angrenzender Bereiche und vorhandener Anlagen ergänzen.
Das Gewerbegebiet GE 1A umfasst die denkmalgeschützten Gebäude am Stahnsdorfer Damm 81, die durch eine Baukörperfestsetzung dem Schutzstatus Rechnung tragen. Für das Baugebiet gilt eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,8. Zusammen mit der Festsetzung der Firsthöhe von 61,0 m über DHHN wird die Sicherung des Denkmals hergestellt.
Um eine Sicherstellung des Umgebungsschutzes des Baudenkmals zu gewährleisten, wurde die benachbarte Baugrenze des Gewerbegebietes GE 1 auf die hintere Gebäudeflucht des Denkmals Stahnsdorfer Damm 81 zurück gesetzt. Der seitliche Abstand zum Baudenkmal, d.h. zwischen GE 1 und GE 1A wird mit insgesamt 11,0 Meter festgesetzt, um einen hinreichenden Abstand zu gewährleisten und dadurch den Umgebungsschutz auch auf der Ebene der Bauleitplanung anzuzeigen.
Ebenso ist der Abstand der Baugrenzen zwischen GE 1A und GE 1 an der Pascalstraße mit insgesamt 7,8 Meter bemessen.

Fläche für Sport- und Spielanlagen

Der geplante Sportplatz ist als Fläche für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.
Für die Nutzung von Sport- und Spielanlagen erforderliche untergeordnete Zubehörbauten wie Sanitär-, Umkleide- und Gerätegebäude sind auf Flächen für Sport- und Spielanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ohne weitere Festsetzungen zulässig. Maßgebliches Kriterium für die Zulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen ist die Vereinbarkeit mit der jeweiligen Zweckbestimmung der betreffenden Fläche. Um die Größenordnung der Nebengebäude zu definieren, wird mit der **textlichen Festsetzung Nr. 2.2** eine maximale Grundfläche von 450 m² festgesetzt.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Ausweisung der Baugrenzen folgt der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten planerischen Absicht, gewerbliche Bauflächen für unterschiedliche Betriebsgrößen anzubieten. Die Dimensionierung der Baufenster in den Gewerbe-gebieten lässt ausreichend Spielraum für die Einordnung von Gebäuden, Neben-anlagen und den dazugehörenden Flächen wie für Stellplätze u.ä. zu. Gleichzeitig ermöglicht sie auch bereits ansässigen Nutzern eine weitere bauliche Entwicklung.
Die Baugrenzen weisen einen Abstand von 5,0 m zum öffentlichen Straßenland auf; ausgenommen sind Flächen mit Bestandsgebäuden und die Flächen am Stahnsdorfer Damm im GE 1. Die **textlichen Festsetzungen 3.1** und **4.1** beziehen sich auf die Systematik der Bemessung der Baufenster.
Der Abstand der überbaubaren Flächen zu öffentlichen Grünflächen, Flächen mit Pflanz- oder Erhaltungsbindung beträgt einheitlich 3,0 m.
Die Erschließung der Flächen erfolgt von den angrenzenden öffentlichen Straßen Stahnsdorfer Damm, Dreilindener Weg, Planstraße F (Verbindungsstraße zwischen Dreilindener Weg und Fahrenheitstraße) sowie der Fahrenheitstraße/ Pascalstraße, die der Nord-Süd Verbindung zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg dient.

Im Einzelnen weist der Bebauungsplan folgende Flächen aus:

- gewerbliche Bauflächen in Größe von 103.280 m² (Baufenster: 72.296 m²),
- Fläche für Sportanlagen in Größe von 16.800 m²
- Öffentliche Grünfläche in Größe von 17.605 m²,
- Waldgeprägte Grünfläche in Größe von 3.920 m²,
- Öffentliches Straßenland in Größe von 22.507 m²
- sowie Waldfläche in Größe von 21.043 m².

Im GE 4 ist eine Fläche zum Freihalten von Bebauung festgesetzt. Anlass für diese zeichnerische Festsetzung ist ein konkretes Bauvorhaben, das bei Realisierung den geforderten Flächenanteil für eine Dachbegrünung nicht leisten kann. Zur Kompensation hat die Gemeinde zusätzliche Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, gefordert. Diesem Anliegen wird mit der Festsetzung Rechnung getragen.

3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

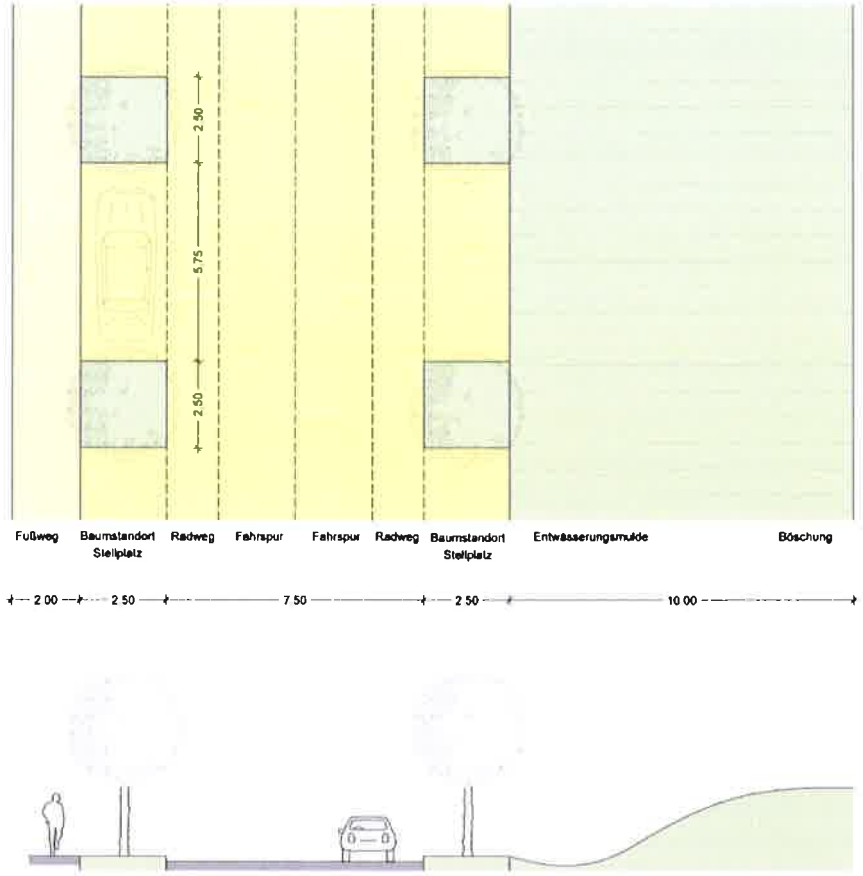
Entsprechend der **textlichen Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2** ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser außerhalb der Erschließungs-, Anlieferungs- und Sportflächen über einen belebten Oberboden zu versickern, um eine Grundwasserneubildung zu ermöglichen. Dazu ist die Befestigung von Wegen, Plätzen und anderen Flächen in entsprechendem Aufbau zu realisieren.
Im Bereich der Zone III des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow ist dabei die Beachtung der Ge- und Verbote der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow vom 5.Januar 2004 (GVBl.II/04, Nr. 02, S.34) sicherzustellen.
Aufgrund der Einstufung von Flächen des Geltungsbereiches als Altlastverdachtsflächen ist eine Unbedenklichkeit der Versickerung durch entsprechende baubegleitende Untersuchungen sicher zustellen.
Straßenverkehrsflächen sind mit straßenbegleitenden Mulden anzulegen (**textliche Festsetzung Nr. 8.3**).

Im Ergebnis der faunistischen Untersuchungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bedingungen für den Erhalt und Schutz von Brutvögeln durch die Anbringung von Nistkästen an bestehenden Gebäuden und zu erhaltenden Bäumen zu schaffen (**textliche Festsetzungen Nr. 8.4 und 8.5**).

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**).



Gestaltung des Straßenraumes Planstraße F

Die nicht bebauten und bebaubaren Flächen in den Gewerbegebieten mit einer Größe von mindestens 30 % der Grundstücksfläche sind gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 9.5** gärtnerisch anzulegen und auf jeweils 200 m² Fläche mit einem großkronigen Baum und drei Sträuchern zu bepflanzen. Mit der Anpflanzung soll das städtebauliche Ziel einer grünordnerischen und vorbildhaften Gestaltung des Gewerbegebietes umgesetzt und sichergestellt werden.

Stellplätze bzw. Stellplatzanlagen in den Gewerbegebieten, die von öffentlichen Flächen sichtbar sind, sind durch Baumpflanzungen zu gliedern (**textliche Festsetzung Nr. 9.7**). Für nicht überbaute Tiefgaragen gilt in vergleichbarer Weise eine grünordnerische Festlegung durch die Anlage von begrünten Flächen (**textliche Festsetzung 9.9**). Dadurch wird das Erscheinungsbild der gewerblich genutzten Flächen insgesamt aufgewertet.
Die Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis zu 15° Dachneigung unterstützt die Verbesserung der klimatischen Funktion des Plangebietes (**textliche Festsetzung Nr. 9.8**).
Die **textliche Festsetzung Nr. 9.10** dient der vorbildhaften Gestaltung der baulichen Anlagen und trägt zur Aufwertung der städtebaulichen Situation der Gewerbegebiete bei. Die Fassadenbegrünung verbessert außerdem die klimatische Funktion des Plangebietes und bietet (Teil-) Lebensraum speziell für die Avifauna sowie Insekten. Nach

dieser Festsetzung sind Fassaden und Fassadenteile der Gebäude mit einer Fläche von mehr als 200 m² mit selbstklimmenden, rankenden bzw. schlingenden Pflanzen zu begrünen.

3.6 Flächen mit Erhaltungs- und Pflanzbindungen

Ausgewiesene Flächen mit Bindungen zum Erhalt und zum Pflanzen von vorhandenen Bäumen und Sträuchern sind im Geltungsbereich festgesetzt und mit den Buchstaben A, B, C, E, F, G und H bezeichnet (**textliche Festsetzungen Nr. 9.1, 9.2, 9.3 und 10.1**). Bei den Flächen A, B, C, E und H handelt es gleichzeitig um öffentliche Grünflächen. Die Fläche G verläuft entlang des Dreilindener Weges und des Stahnsdorfer Damms und weist einen gewachsenen Baumbestand mit städtebaulicher Wirkung auf, der erhalten werden soll.

Neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten für die vorhandene Vegetation die Regelungen der kommunalen Gehölzschutzsatzung (**textliche Festsetzung Nr. 10.2**).

Im Plangebiet sind zwei Solitärbäume aufgrund ihrer Art, ihres Alters und des Habitus als herausragende Solitäre eingestuft. Die Bäume stehen frei im Gelände und konnten eine idealtypische Krone ausbilden. Sie weisen eine hohe Vitalität auf. Es handelt sich um Stieleichen. Die Altbäume prägen das Erscheinungsbild des umgebenden Bereichs maßgeblich. Sie sollen daher zur dauerhaften Erhaltung auf der Fläche GE 5 festgesetzt werden.

Die Platanenallee am Stahnsdorfer Damm stellt eine nach § 17 BbgNatSchAG i.V. mit § 29 Abs. 3 BNatSchG geschützte Allee dar und ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

3.7 Verkehrsflächen, Erschließung

Die Haupterschließung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-3 erfolgt durch die Anbindung an den Dreilindener Weg, die Fahrenheitstraße und den Stahnsdorfer Damm, der das Gewerbegebiet mit dem Ortskern von Kleinmachnow verbindet. Die Einmündung der Fahrenheitstraße in den Stolper Weg stellt die Verbindung, ebenso wie der Dreilindener Weg, zur A 115 her.

Die geplante Erschließungsstraße vom Dreilindener Weg bis zur Fahrenheitstraße (Planstraße F) schließt an den Kreisverkehr der Fahrenheitstraße an und stellt die innere Erschließung des Gewerbegebietes her.
Nach § 4 Nr. 20 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow ist das Errichten oder Erweitern von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen, sofern nicht die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten in der jeweils geltenden Fassung beachtet werden, verbo-

ten. Die Prüfung und Einhaltung der Richtlinien ist bei der Ausführung der Straßenplanung sicher zu stellen.

Die technische Erschließung – Wasser- und Abwasserversorgung – ist im Plangebiet in den öffentlichen Straßen Stahnsdorfer Damm, Fahrenheitstraße und Pascalstraße vorhanden. Je nach künftigem Bedarf ist in Vorbereitung von Bauvorhaben zu prüfen, ob die vorhandenen Leitungen ausreichend sind. Die trink- und schmutzwassertechnische Erschließung ist nach Verlegung von Trink- und Schmutzwasserleitungen im Straßenraum der Fahrenheitstraße ab dem Kreisverkehr in die Planstraße F möglich. Die Absicherung des Löschwasserbedarfs ist zu gewährleisten.

3.8 Immissionsschutz

Zur Klärung möglicher Auswirkungen der Festsetzung eines Gewerbegebietes und einer Sportanlage wurde eine aktualisierte schalltechnische Untersuchung – Lärmimmissionsprognose – sowie eine Untersuchung von Luftschadstoffimmissionen erarbeitet („Schalltechnische Untersuchung – Lärmimmissionsprognose – Bebauungsplan KLM-BP-006-c – Aktualisierung Gewerbelärm/ Sportanlagenlärm" vom 10.06.2016/ 17.06.2016/ 28.10.2016, Akustik Office, Dipl.-Ing. Gerd-Dieter Dox und Immissionsschutzgutachten – zusammengefasster Kurzbericht März 2017, Akustik Office, Dipl.-Ing. Gerd-Dieter Dox; Untersuchung der Luftschadstoffimmissionen durch die BAB A 115 – Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, 27.3.2017); auch vor dem Hintergrund der Nutzungsänderung angrenzender Flächen zu Wohn- und Mischgebieten.

Die aktuelle Untersuchung berücksichtigt folgende Änderungen / Planungen:
- im BP-KLM-006-c3: eine Neuaufteilung der Gewerbeflächen und eine Teilfläche, die als Sportplatz festgesetzt ist sowie eine große zusammenhängende öffentliche Grünfläche
- im BP-KLM-006-c-5 eine Neuaufteilung in eine MI- und eine WA-Teilfläche
- eine Neuordnung im BP-KLM-006-e/f nördlich des Stahnsdorfer Damms mit der Ausweisung als GE-, MI- und WA-Teilflächen.

Dabei wurde für die Berücksichtigung der Immissionsschutzanforderungen für die Gewerbeflächen die „Methode der Geräuschkontingentierung" nach DIN 45691 angewendet, bei der den sinnvoll unterteilten Teilflächen ein so genanntes Emissionskontingent für die Tag- und Nachtemission als flächenbezogener Schallleistungspegel zugeordnet wurde. Die Kontingentierung wurde für die Gesamtfläche des bisherigen Bebauungsplanes KLM-BP-006-c vorgenommen und in Teilflächen gegliedert.

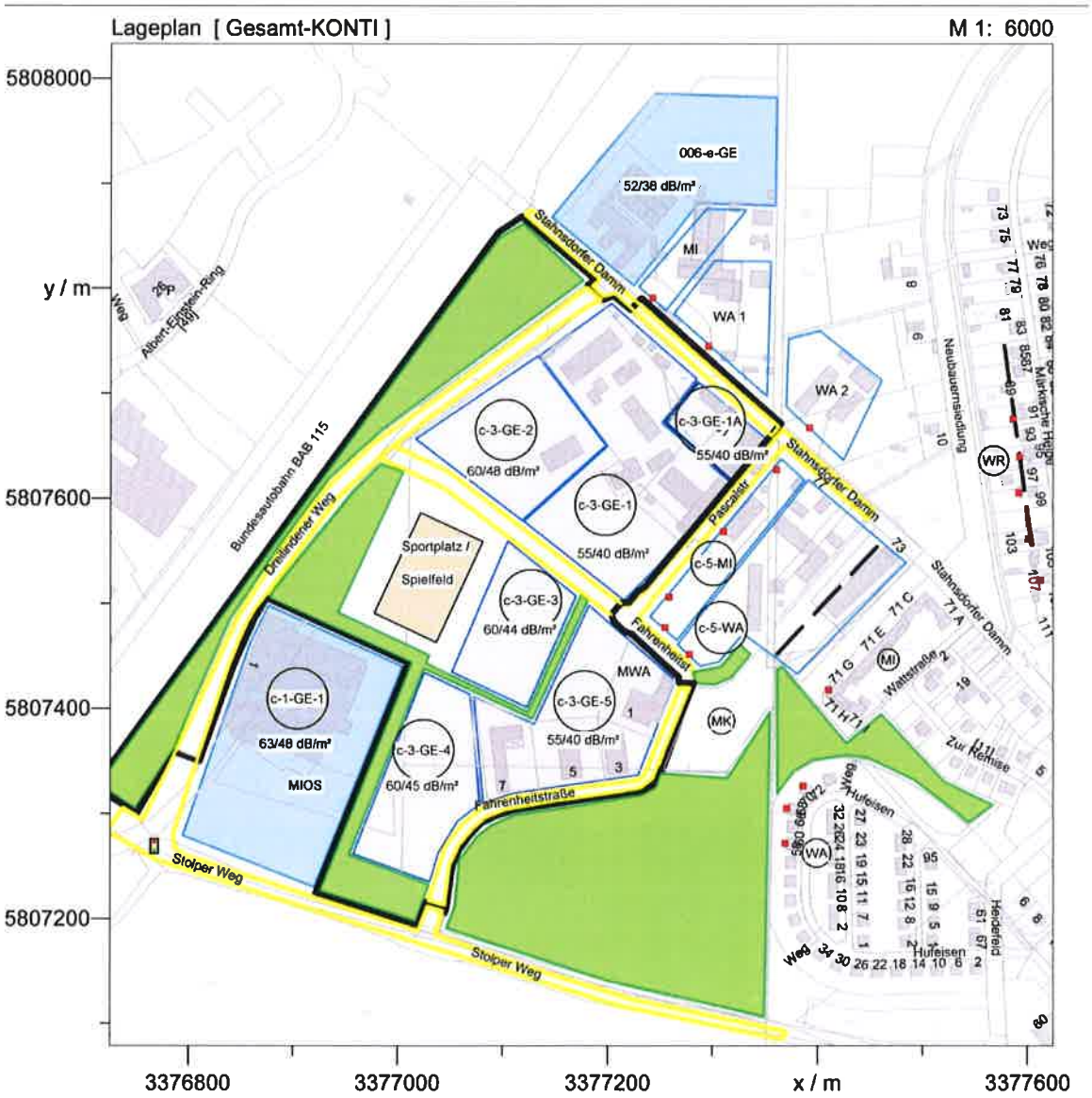
Diese Kontingentwerte wurden in einer Optimierungsrechnung so bestimmt, dass einerseits ein maximal mögliches Emissionskontingent für alle Teilflächen ermittelt wurde, das dem Flächennutzer einen möglichst großen Handlungsspielraum ermöglicht, und bei dem andererseits an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für die festgesetzten Gebietseinstufungen gewährleistet wird.

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)/m²
GE 1A	55/ 40 db(A)/m²
GE 2:	60/ 48 dB(A)/m²
GE 3:	60/ 44 dB(A)/m²
GE 4	60/ 45 dB(A)/m²
GE 5	55/ 40 dB(A)/m².

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.



In der weiteren Planung ist der zukünftige Flächennutzer verpflichtet, einen den Vorschriften konformen Nachweis auf Einhaltung der Geräuschkontingente im Falle seines gewerblichen Betriebes zu führen.

Von der geplanten Sportanlage am Dreilindener Weg wird kein Immissionskonflikt verursacht. Dies ist aufgrund der relativ großen Entfernungen zu den Wohnnutzungen auch nachvollziehbar.

Maßgebliche akustische Eingangsgrößen sind die aus der VDI-Richtlinie 3770 (Emissionskennwerte Schallquellen Sport- und Freizeitanlagen) abgeleiteten Schallleistungspegel der Plätze in Abhängigkeit von der lärmintensiven zeitlichen Nutzung. Vereinfachend für die geplanten Nutzungen wurden angenommen:
– Nutzung für Training/ Schulsport/ Freizeitsport mit einem Schallleistungspegel nach VDI von L_w = 98 dB(A). Montag - Freitag 8 - 20 Uhr / 12 Std. und 20 - 22 Uhr (Ruhezeit) 2 Std.

– Nutzung für Wettspielbetrieb mit einem Schallleistungspegel nach VDI von L_w = 105 dB(A). Sonnabend 8 - 20 Uhr: 4 Spiele je 2 Std. = 8 Stunden, 20 - 22 Uhr (Ruhezeit): 1 Spiel, 2 Std. = 2 Stunden; Sonntag 9 - 13/15 - 20 Uhr: 4 Spiele je 2 Std. = 8 Stunden, 13 - 15 Uhr (Ruhezeit): 1 Spiel, 2 Std. = 2 Stunden.
Eine Nutzung werktags 6 - 8 Uhr, sonntags 7 - 9 Uhr und nachts (22 - 06/07 Uhr) wurde ausgeschlossen.

Bei einer zeitlich maximalen Nutzung für Training/ Freizeitsport/ Schulsport sowie bei Wettspielbetrieb werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ in allen Beurteilungszeiträumen sowohl außerhalb als auch innerhalb der Ruhezeiten jeweils deutlich unterschritten. Somit sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nicht notwendig

Für den Sportplatz ist eine Flutlichtanlage geplant, deren Einsatz fachlich beurteilt wurde („Fachgutachterliche Stellungnahme“ – Büro für Lichtplanung vom 10.06.2016). Die Anforderungen an eine vorschriftenkonforme Spielfeldausleuchtung kann sowohl mit einer 4-Mast- als auch mit einer 6-Mast-Anlage erfüllt werden.
Aufgrund der relativ großen Entfernungen zu den schutzwürdigen Wohnbebauungen kann ein Immissionskonflikt aus lichttechnischer Sicht mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden. Dabei ist davon auszugehen, dass durch eine fachkompetente Auswahl der Flutlichtstrahler (konventionell oder LED) und deren richtiger Ausrichtung an den Masten zur Optimierung der Spielfeldausleuchtung ein „Falschlichtanteil“ in Richtung der Wohnbebauungen verhindert wird.

Sowohl die konventionellen Planscheinwerfer als auch die inzwischen einsetzbaren LED-Fluter haben eine spezielle Lichtverteilungskurve, die auf die Ausleuchtung des Spielfeldes und dessen Randbereiche abzielt. Aus dem gleichen Grunde ist auch eine Beeinträchtigung des Fahrzeugverkehrs auf dem Dreilindener Weg ausgeschlossen, so dass hier auch kein Problem der Verkehrssicherheit auftreten wird.

Die Anforderungen an die Flutlichtanlage sind in der DIN EN 12193 „Sportstättenbeleuchtung" definiert. Der geplante Sportplatz ist der Beleuchtungsklasse III mit den Anforderungen Em = 75 lx/ Gleichmäßigkeit 0,5 zuzuordnen.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der BAB A 115 sind in den davon betroffenen Baugebieten GE 1 und GE 2 Vorkehrungen durch die **textliche Festsetzung Nr. 6.2** getroffen worden. Entlang des Dreilindener Weges und der dahinterliegenden BAB A 115 sind die zugewandten Außenbauteile von Büroräumen und ähnlichen Räumen mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von 40 db(A) auszustatten (nach DIN 4109). Bei Nachweisen, dass ein niedriger Lärmwert in diesem Bereich konkret vorliegt, können Reduzierungen zugelassen werden.

Bei der Untersuchung der zu erwartenden Schadstoffemissionen vom Verkehr der BAB A 115 konnte festgestellt werden, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV ab einem Abstand des Sportplatzes von 80m dort nicht überschritten werden.

3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Fläche D im südlichen Bereich des Plangebietes, die im Ursprungsplan als Planstraße E bezeichnet wurde und bereits dort ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht besaß, ist im aktuellen Bebauungsplan ebenfalls mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger für Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Medien belegt (**textliche Festsetzung Nr. 5.1**). Die Fläche D ist gleichzeitig Bestandteil der öffentlichen Grünfläche, die unmittelbar am Stolper Weg beginnt und Richtung Norden ins Gewerbegebiet führt. Bei der Gestaltung und Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche sind die Vorgaben der Leitungsträger zu beachten und dieser Bereich freizuhalten.

3.10 Gestalterische Festsetzungen

Für die baulichen Anlagen im Bebauungsplan sind maßliche Festsetzungen zur Traufhöhe getroffen worden. Diese entsprechen den generellen Vorgaben der Gemeinde Kleinmachnow zu gestalterischen Ausprägungen von Gebäuden und sind auch geeignet ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild im Gewerbegebiet zu erzeugen (**textliche Festsetzung Nr. 11.1 und Nr. 11.2**). Dabei wurde die besondere Situation der denkmalgeschützten Anlage am Stahnsdorfer Damm 81 berücksichtigt.
Von der Festsetzung ausgenommen, werden bauliche Anlagen auf der Fläche für sportliche Anlagen, die zur Funktionserfüllung der Zweckbestimmung Sportplatz erforderlich sind. Maßgebliches Kriterium für die Zulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen ist die Vereinbarkeit mit der jeweiligen Zweckbestimmung der betreffenden Fläche.

In gleicher Weise sind erforderliche Einfriedungen der Grundstücke geregelt. Sie sind als offene Zäune oder Hecken und ggf. als Sockelmauern auszubilden. Da die Höhe von Einfriedungen auf max. 2,0 m begrenzt wird, gelten sie nicht als genehmigungspflichtige bauliche Anlagen im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) § 61 Abs. 1 Nr. 7 (**textliche Festsetzung Nr. 12.1**). Für Einfriedungen auf der Fläche für

Sport- und Spielanlagen gilt diese Festsetzung nicht, da sportliche Anlagen bzw. sportliche Nutzungen besondere Anforderungen an Begrenzungen oder Umzäunungen besitzen, die überwiegend nicht einer allgemeinen Grundstückseinfriedung entsprechen. Zum Beispiel können Erfordernisse für die Anlage eines Ballfangzaunes auftreten.

Die Einrichtung und Aufstellung von Werbeanlagen trägt maßgeblich zum äußerlichen Erscheinungsbild des Gewerbegebietes am Eingang zur Gemeinde Kleinmachnow aus Richtung Westen bei. Grundsätzlich gilt für Werbeanlagen § 10 der Brandenburgischen Bauordnung.
Freistehende Werbeanlagen sollen im Bebauungsplan nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden und eine Größe von max. 12 m², ausschließlich mit Firmennamen und Firmenlogos, aufweisen (**textliche Festsetzungen Nr. 13.3 und Nr. 13.4**). Damit wird angestrebt, dass die Bewerbung einer Firma auf dem Gelände der Firma stattfindet und die Größe nicht als überdimensionale Bauwerke wahrgenommen wird.
Unzulässig sind selbstleuchtende Werbeanlagen, die in Konkurrenz zu anderen funktionell notwendigen Lichtanlagen treten (**textliche Festsetzung Nr. 13.1**). Bewegliche Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise mit Zustimmung der Gemeinde zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 13.2**).
Mit den Festsetzungen zur Werbung im Bebauungsplan wird dem Repräsentationsbedürfnis der Gewerbetreibenden in hinreichendem Maße Rechnung getragen.

3.11 Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-3 befindet sich teilweise in der Zone III des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow, deren Abgrenzung in der Planzeichnung dargestellt ist. Grundlage ist die „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow vom 5.Januar 2004 (GVBl.II/04, Nr. 02, S.34)".

IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGPLANS

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Um die Auswirkungen auf die Umwelt systematisch und hinsichtlich aller relevanten Schutzgüter prüfen zu können, wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im integrierten Umweltbericht in Kap. II dargestellt sind.

Aufgrund des bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans KLM-BP-006-c und seiner Darstellungen ist durch den vorliegenden Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 kein zusätzlicher planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG gegeben.

Ausgenommen von dieser Einstufung sind die artenschutzrechtlichen Regelungen sowie die gemäß Gehölzschutzsatzung Kleinmachnow geschützten Bäume. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können durch eine Bauzeitenregelung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Der mögliche Verlust an geschützten Bäumen ist im Rahmen der Bauantragsverfahren einzelfallweise zu prüfen und über Anträge und entsprechende Ersatzpflanzungen zu kompensieren.
Drei besonders markante Solitärbäume werden mittels Festsetzung langfristig erhalten.

Ein ca. 5,8 ha großes Waldstück wird gemäß Landeswaldgesetz umgewandelt und überplant. Es ist entsprechender Waldausgleich zu schaffen. Ein Antrag auf Waldumwandlung ist zu stellen, die erforderliche Genehmigung wurde durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg in Aussicht gestellt.

Insgesamt sind die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Umwelt vor dem Hintergrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation als relativ gering einzustufen.

2. städtebauliche und nutzungsstrukturelle Auswirkungen

Städtebauliche Auswirkungen

Die Situation im Bestand muss aufgrund der in geringem Maße genutzten und teilweise brachliegenden Flächen als sehr mangelhaft eingestuft werden.
Die geplante gewerbliche Entwicklung soll dazu dienen, die Ansiedlung von Unternehmen zu unterstützen und somit einen nachhaltigen Gewerbestandort in der Gemeinde Kleinmachnow zu etablieren.
Gleichzeitig soll mit der Ausweisung einer Sportanlage die infrastrukturelle Versorgung in der Gemeinde durch verstärkte Wohnungsbauvorhaben verbessert und nachhaltig ausgerichtet werden. Die kommunalen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aufgrund ihrer Lage und ihrer Anbindung an die zu schaffende Grün- und Radwegverbindung sehr gut für diesen Nutzungszweck geeignet.

Verkehrliche Auswirkungen

Mit der neu zu schaffenden Verbindung zwischen Dreilindener Weg und Fahrenheitstraße (Planstraße F) wird die verkehrliche Gliederung des Gewerbegebietes erreicht und das vorhandene Straßennetz sinnvoll ergänzt. Außerdem werden wichtige Voraussetzungen zur Erschließung von Bauflächen geschaffen und die Einbindung bestehender Nutzungen verbessert.

Die Erschließung der gewerblichen Bauflächen im Geltungsbereich wird durch die bestehenden Straßen und die neu zu errichtende Verbindungsstraße gewährleistet. Die An- und Abfahrt kann in geordneter Weise vollzogen werden.

Lärm und Emissionen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Lärmkontingentierung für die gewerblichen Bauflächen GE 1A, GE 1 – 5 werden keine erheblichen Immissionsschutzkonflikte mit benachbarten Nutzungen in Bezug auf Lärmemissionen ausgelöst, die zu einer Einschränkung im Plangebiet und von Nachbarn führen könnten.

Der Sportplatz ist in einem durchschnittlichen Abstand von 85m zur BAB A 115 angeordnet. Die geltenden Grenzwerte für Schadstoffimmissionen werden eingehalten.

3. finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat keine nachteiligen finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde Kleinmachnow.

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 29.11.2016 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 Pascalstraße, 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 angezeigt und damit die Aufgabe, für eine hinreichende Ausstattung der Gemeinde mit so-

zialer 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 Wasserbehörde, 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 Niederschlagswässer 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 (GVBl.II/ 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.

7. erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 23.06.2017 wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt und um Stellungnahme bis zum 21.07.2017 gebeten.

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

In 3 Stellungnahmen wurden Hinweise und Bedenken zum Planinhalt, zu technischen Anlagen und zur Begründung mitgeteilt.

Der Landkreis Potsdam Mittelmark, Fachbereich 4 - Recht, Bauen, Kataster u. Vermessung - Fachdienst Öffentliches Recht, Kommunalaufsicht, Denkmalschutz – hat in seiner Stellungnahme verschiedene Hinweise erteilt.
Laut § 4 Nr. 22 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow ist das Verwenden wassergefährdender, auslaug- oder auswaschbarer Materialien (z.B. Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel) zum Straßen- und Wegebau verboten. Es wurde angeregt, die textliche Festsetzung 8.1 um diese Verbotsformulierung zu ergänzen.
Durch die nachrichtliche Übernahme der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind die Regelungen der Verordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzuhalten. Eine zusätzliche textliche Festsetzung zur Einhaltung von Ver- und Geboten ist damit nicht erforderlich.

Nach § 4 Nr. 20 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow ist das Errichten oder Erweitern von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen, sofern nicht die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten in der jeweils geltenden Fassung beachtet werden, verboten. Dieser Hinweis zur Einhaltung der Richtlinien ist in die Begründung aufgenommen.

Die untere Bodenschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass die Ausführungen zu den Vorbelastungen des Bodens, Kap. 3.1.6 Umweltbericht, um die Darstellung der stofflichen Belastungen zu ergänzen ist.
Die Vorbelastung des Bodens besteht aus den z.T. stark bauschutthaltigen Auffüllungsmassen mit einer heterogenen stofflichen Zusammensetzung. Daher rühren die bauschutttypischen Belastungen insbesondere durch Schwermetalle und Sulfate mit LAGA-Belastungsstufen von Z1 bis > Z2 und räumlich unregelmäßigen Verteilungen. Darüber hinaus kann erfahrungsgemäß auch mit vereinzelten PAK-Belastungen gerechnet werden, da die typischerweise Schwarz-Dichtungsanhaftungen an Bauschuttresten in der Auffüllung zu erwarten sind. Die Erläuterungen sind in die Begründung aufgenommen worden.
Hinsichtlich des nachgewiesenen und bestehenden Altstandortes ist der Unteren Bodenschutzbehörde ein konkretes Untersuchungskonzept vorzulegen, das den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) entspricht. Dieses Untersuchungskonzept ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
Aufgrund der beschriebenen (auffüllungsbedingten) Belastungssituation mit der sehr heterogenen Schadstoffverteilung ist eine weitere Detailuntersuchung der Flächen mit verdichtenden Rammkernsondierungen an diskreten Punkten nicht sinnvoll, da auch hier nur Zufallsfunde von Belastungen oder Nicht-Belastungen detektiert werden. Da hier sowieso eine Geländeregulierung vorgesehen ist, bei der die gesamte Auffüllung (mit den Bausschuttbeimengungen) aufgenommen und dabei unzulässige Belastungen beseitigt werden sollen, wird eine baubegleitende Haufwerksuntersuchung zur Geländeprofilierung vorgesehen, wie sie im Umweltbericht zum B-Plan Kap. 3.1.6, beschrieben ist.

Die Untere Naturschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) nachrichtlich in die Bauleitpläne übernommen werden sollen, soweit sie zu ihrem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Dies betrifft konkret die naturschutzrechtlich relevante Allee entlang des Stahnsdorfer Damms.
Die Allee ist als geschützte Allee im Sinne des § 17 Abs. 1 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) im Plan mit dem Planzeichen 13.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme dargestellt.

Für die Festsetzung „waldgeprägte Grünfläche“ sind eindeutige maßliche Bezugspunkte in der Planzeichnung festzulegen. Die Planzeichnung wurde entsprechend ergänzt.

8. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 08.05.2016 wurde die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet" gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen (DS-Nr. 061/17).

Die Auslegung fand im Zeitraum vom 03.07.2017 bis einschließlich 21.07.2017 statt und wurde im Amtsblatt der Gemeinde Kleinmachnow Nr. 08/2017 vom 22.06.2017 angekündigt.
1 Stellungnahme der Öffentlichkeit wurde abgegeben.

Aufgrund eines formalen Fehlers musste die Beteiligung der Öffentlichkeit fristgemäß wiederholt werden und fand nach Ankündigung im Amtsblatt der Gemeinde Kleinmachnow Nr. 10/2017 vom 11.08.2017 erneut vom 21.08.2017 bis zum 22.09.2017 statt.

In 3 Stellungnahmen von Bürgern wurden Bedenken zum Planinhalt mitgeteilt. Die Bedenken richten sich vorrangig gegen die Anlage der Fläche für Sport- und Spielnutzung, Sportplatz, in der westlichen Randlage des Bebauungsplanes, gegen die Rodung von Waldflächen, zu fehlenden Stellplätzen für Mitarbeiter und Besucher und zum Umgang mit Inversionswetterlagen:
Begründet werden die Einwände in erster Linie mit zu hohen Schadstoffbelastungen von der BAB A 115, die sich vorrangig aus dem Gesamtverkehr ergeben sollen und nach den Erläuterungen der Einwänder über den vorgeschriebenen Richtwerten liegen. Auch die Angaben zu den Verkehrsabschätzungen werden in Zweifel gezogen.
Die ermittelten und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dargestellten Lärm- und Luftbelastungen basieren auf den Untersuchungen des AKUSTIK OFFICE Gerd-Dieter Dox „Schalltechnische Untersuchung – Lärmimmissionsprognose - Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 TIW-Gebiet", „Fachgutachterliche Stellungnahme Sportplatz-Standortvariante 2", Immissionsschutz-Gutachten" und der WÖLFEL Engineering GmbH + Co.KG „Untersuchung der Luftschadstoffimmissionen durch die Bundesautobahn A 115".
Zur Bewertung der ermittelten gutachterlichen Ergebnisse hat die Gemeinde Kleinmachnow das Landesamt für Umwelt Brandenburg um fachliche Prüfung gebeten. Das Ergebnis dieser Prüfung wurde mit Schreiben vom 09.10.2017 an die Gemeinde Kleinmachnow übermittelt und folgendes ausgesagt:
„Schon in der Stellungnahme vom 13. Juli 2017 wurden die Berechnungen sowie das Rechenergebnis der Untersuchungen zu den Luftschadstoffimmissionen als plausibel beurteilt. Bei der Wölfel Engineering GmbH handelt es sich um ein anerkanntes Sachverständigenbüro, das seit vielen Jahren auf dem Gebiet tätig ist.
Die in der Stellungnahme .... vorgebrachten Einwände in Beziehung auf nicht korrekte Eingangsparameter, wie Berücksichtigung einer 4 m hohen Lärmschutzwand in den Berechnungen, Berücksichtigung von Verkehrszahlen aus dem Jahr 2010 konnten vom Gutachter ausgeräumt werden.

Ich möchte darauf hinweisen, dass schon unter dem Punkt Kurzbericht Luftschadstoffe im Gutachten des Akustikbüros vom 08.05.2017 ergänzend ein worst-case-Ansatz ohne Lärmschutzwand durchgeführt wurde. Auch hier ergaben die Berechnungen aus Vorbelastung und Zusatzbelastung für die NO2-Konzentration eine immer noch deutlich unter dem Grenzwert von 40 µg/m³ liegende Konzentration von 30,7 µg/m³.
Der Einwand betreffend der zu niedrig angesetzten Verkehrsbelegungszahlen für die A 115 konnte durch den Gutachter ebenfalls ausgeräumt werden. In der Straßenverkehrsprognose des Landes Brandenburg wird für die A 115 in diesem Abschnitt von einer Durchschnittlichen Werktäglichen Verkehrszahl von DTVw = 77.000 Kfz/24h für das Jahr 2025 prognostiziert. Aus der DTVw errechnet sich durch Multiplikation mit dem Faktor 0,92 die Durchschnittliche Tägliche Verkehrszahl DTV = 77.000 x 0,92 = 70.800 Kfz/24h. Daraus kann ersehen werden, dass der in der Berechnung angesetzte Wert für die DTV korrekt ist.
Von unserer Fachabteilung Technischer Umweltschutz, Referat Luftqualität/Nachhaltigkeit T14, wurden ... folgende Hinweise gegeben: Die für die Berechnung herangezogene Vorbelastung ist vergleichbar mit dem Immissionsniveau der Innenstadt von Potsdam (Luftqualitätsbericht Land Brandenburg 2015). Hier wurden im Jahresmittel 20 µg/m³ für PM10-Feinstaub und
21 µg/m³ für NO2 gemessen. Immissionsabschätzungen der Umweltstraßendatenbank unseres Hauses weisen in dem Gebiet noch geringere Immissionskonzentrationen im Jahresmittel auf (20 µg/m³ für PM10-Feinstaub und 18 µg/m³ für NO2). Insofern sind die Vorbelastungen im Gutachten richtig gewählt. Das RLUS ist anwendbar, da das zitierte Gebäude (*MIOS A.d.V.*) seitlich vom Rechengebiet liegt. Der Einfluss des Gebäudes wird nur von untergeordneter Bedeutung sein.
Eine Erhöhung der Verkehrsbelastung in der beschriebenen Höhe wird ebenfalls nicht zur Grenzwertüberschreitung führen. Hierzu sei angemerkt, dass sich die NO2-Immisisonen nicht linear mit dem Anstieg der NOx- Emissionen durch mehr Straßenverkehr erhöhen. Luftchemische Prozesse unter Beteiligung weitere Einflussfaktoren wie Sonneneinstrahlung und Ozon sind hierfür verantwortlich."
Zusammengefasst ist festzustellen, dass die in den vorgelegten Gutachten ermittelten Werte für verschiedene Annahmen unter den vorgeschriebenen Grenzwerten liegen, so dass die Ausweisung einer sportlichen Anlage nicht im Widerspruch zur geltenden Rechtslage steht und nur diese kann die Richtlinie für die Bewertung von Lärm- und Schadstoffimmissionen sein.

Bei den vorhandenen Waldflächen entlang des Dreilindener Weges handelt es sich nach Auffassung der Einwänder um einen Lärmschutzwald, der für Kleinmachnow eine wichtige schützende Funktion erfüllt. Hinzu kommt, dass eine Genehmigung zur Rodung/ Waldumwandlung nicht vorliegt.
Die Darstellung von Lärmschutzwald entlang von stark frequentierten Verkehrstrassen erfolgt durch die Fachbehörde Forst im Rahmen der Waldfunktionskartierung präventiv und schematisch, unabhängig von einer konkreten Betroffenheit vorhandener Siedlungsstrukturen. Durch diesen methodischen Ansatz ist im Plangebiet der Fall gegeben, dass die Funktionsausweisung „Lärmschutzwald" flächenidentisch mit der eines „Erholungswaldes" der Intensitätsstufe 2 erfolgt ist, was rein planungstheoretisch widersprüchlich erscheint. Im Weiteren ist entsprechend die nachrichtliche

Übernahme und flächenmäßige Darstellung beider Waldfunktionen in der Anlage 4 auch korrekt und eindeutig.
Es ist jedoch nicht Aufgabe des Bebauungsplans Darstellungen anderer Fachplanungen zu bewerten oder zu kommentieren.
Konkrete Schallausbreitungsberechnungen zeigen, dass der hier vorliegende Waldstreifen (relativ schmal und ohne dichtes Unterholz) keinesfalls eine deutlich immissionsrelevante Wirkung erzielt.
Die Beantragung und Genehmigung zur Waldumwandlung erfolgt nicht durch das Bebauungsplanverfahren. Die konkrete Bemessung des Ausgleichs bzw. Ersatzes wird im Zuge der Antragstellung eines baugenehmigungspflichtigen Vorhabens innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch die Fachbehörde Forst ermittelt und beauflagt. Hierzu gibt es bereits Vorgespräche mit der Oberförsterei Potsdam, die die Waldumwandlung stets in Aussicht gestellt hat. Im Zuge der zeitnah zu beantragenden Geländemodellierung für große Teile des Plangebietes wird ein Waldumwandlungsantrag gemäß § 8 LWaldG gestellt. Hierin wird die Funktion des umzuwandelnden Waldes konkret und flächenscharf mit in die Bilanz einbezogen, dazu gehören auch Lärmschutz- und Erholungsfunktionen. Ein räumlicher Bezug zur Eingriffsfläche wird dabei generell nicht gefordert, der durch die oben benannten Waldfunktionen ermittelte zusätzliche Ausgleichsbedarf erhöht lediglich den Umfang der Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle.
Die Annahme, die Fachbehörde Forst würde ggfs. ersatzweise andere Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der Waldumwandlungsgenehmigung beauflagen ist grundsätzlich sachfremd. Die Lärmschutzrelevanz wird durch diese Behörde nicht geprüft.
Die vorgelegten Gutachten zur Lärmimmissionsprognose sind von den im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen ausgegangen. D.h. dass der unbebaute und ungenutzte Zustand nicht allein als Ausgangspunkt gesetzt wurde, sondern die Auswirkungen der Festsetzungen beurteilt worden sind.

Nach Auffassung eines Einwänders sind die Parkplätze für Mitarbeiter und Besucher nicht aufgezeigt:
Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen über öffentliche Stellplätze. Die Gliederung des öffentlichen Straßenraumes, z.B. im Bereich der Planstraße F, lässt allerdings die Anlage von Stellplätzen zu, wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist aber nicht Gegenstand der Festsetzungen (s. textliche Festsetzung Nr. 7.1.). Stellplätze auf den gewerblichen Flächen obliegen den zukünftigen Nutzern bzw. Eigentümern, die dafür Sorge tragen müssen, hinreichende Stellplätze auf ihren Flächen zur Verfügung zu stellen. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.1 sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für sportliche Anlagen soll sowohl den Sportplatz wie auch ein Sportfunktionsgebäude und erforderliche Stellplätze aufnehmen. Damit entspricht die Nutzungsausweisung der Systematik des Bebauungsplans, der Stellplätze den einzelnen Flächennutzungen zuweist.

Immer öfter auftretende Inversionswetterlagen sind bei der Ausweisung des Sportplatzes nach Auffassung des Einwänders nicht berücksichtigt worden.

Einflüsse von auftretenden Wetterlagen sind möglich, können aber mit ihren unterschiedlichen Auswirkungen nicht als Regelfall in Bebauungsplänen Berücksichtigung finden. Wettererscheinungen betreffen alle in der jeweiligen Region lebenden Menschen und Nutzungen. Die Gesundheitsbehörden geben bei erhöhten Belastungen dazu entsprechende Verhaltensweisen für einen bestimmten Zeitraum bekannt, z.B. im Falle von Ballungsräumen Smog-Warnungen.
Im Bebauungsplan wird hingegen der allgemeine Regelfall von Lärm- und Schadstoffimmissionen berücksichtigt, unvorhersehbare Erscheinungen können nicht planungsrechtlich verifiziert werden.

Im Zeitraum der erneuten öffentlichen Auslegung hat der Fachbereich Bauen/ Wohnen für die Belange des FD Hochbau folgende Hinweise erteilt:
Für die Anlage des Sportplatzes ist zu berücksichtigen, dass die textliche Festsetzung Nr. 11.1 (zu Vollgeschossen) nicht für den Sportplatz gilt, da auf der Fläche für Sportanlagen (Zweckbestimmung Sportplatz) kein Vollgeschoss festgesetzt ist. Ebenso trifft die textliche Festsetzung Nr. 12.1 (Einfriedungen) in ihrer Höhenbegrenzung nicht für den Sportplatz zu.
Für die Nutzung von Sportanlagen erforderliche Bauten wie Sanitär-, Umkleide- und Gerätegebäude sind auf Flächen für Sport- und Spielanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ohne weitere Festsetzungen zulässig. Maßgebliches Kriterium für die Zulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen ist die Vereinbarkeit mit der jeweiligen Zweckbestimmung der betreffenden Fläche. Die textliche Festsetzung Nr. 11.1 wird daher um den Satz „Dies gilt nicht auf Flächen für Sport- und Spielanlagen." ergänzt:
Sportliche Anlagen bzw. sportliche Nutzungen besitzen besondere Anforderungen an Begrenzungen oder Umzäunungen, die überwiegend nicht einer allgemeinen Grundstückseinfriedung entsprechen. Zum Beispiel können Erfordernisse für die Anlage eines Ballfangzaunes auftreten. Die textliche Festsetzung Nr. 12.1 wird daher um den Satz „Dies gilt nicht für Flächen von Sport- und Spielanlagen." ergänzt.

9. Beschluss zur Auswertung Beteiligung

Die Vorlage zur Auswertung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan wurde durch die Gemeindevertretung Kleinmachnow am .....(DS-Nr. ....) beschlossen.

10. Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan

In der Sitzung am .....hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet", bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textliche Festsetzungen als Satzung beschlossen (DS-Nr. .....). Der Satzungsbeschluss ist im Amtsblatt der Gemeinde Kleinmachnow vom ..... Nr. .....veröffentlicht.

VI. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1548)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.Februar 2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)

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 20. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14] S. 1)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33])

Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14.08.2008 i.V.m. § 8 Abs. 2 LWaldG

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz **(Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** vom 21 . Januar 201 3 (GVBl. I/1 3, [Nr. 3]) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])

VII. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiete
Unzulässig sind:
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen

Ausnahmsweise zugelassen werden können:
- Lagerplätze gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 In den Gewerbegebieten darf die zulässige Grundfläche einschließlich der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 nicht überschreiten.

2.2 Auf der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Sportplatz sind Zubehörbauten mit einer Grundfläche von insgesamt max. 600 m² zulässig.

3.0 Nebenanlagen

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind – mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen - erst ab einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

3.2 Arbeits- und Lagerflächen im Freien, z.B. für Handwerksbetriebe oder bei Künstlerateliers, sind nur ausnahmsweise zulässig.

4.0 Stellplätze und Garagen

4.1 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind erst ab einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

5.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.1 Die Fläche D ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Erschließungsträger zu belasten.

6.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Immissionsschutz

6.1 In den Gewerbegebieten GE 1A, 1 - 5 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung", Dezember 2006, weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschritten werden.

GE 1	55 dB(A)/m² - 40 dB(A)/m²
GE 1A	55 db(A)/m² - 40 dB(A)/m²
GE 2	60 dB(A)/m² - 48 dB(A)/m²
GE 3	60 dB(A)/m² - 44 dB(A)/m²
GE 4	60 dB(A)/m² - 45 dB(A)/m²
GE 5	55 dB(A)/m² - 40 dB(A)/m²

Ein Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm, Fassung vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1. der TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3. der TA Lärm) nicht überschreitet.

6.2 Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der BAB 115 müssen an der Baugrenze des GE 1 und GE 2 entlang des Dreilindener Weges, die der BAB 115 zugewandten Außenbauteile von Büroräumen und ähnlichen Räumen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von 40 dB(A)/m² aufweisen (nach DIN 4109, Tabelle 8, Lärmpegelbereich LPB V): Von diesem Schalldämmmaß kann abgewichen werden, wenn im Bauantragsverfahren nachgewiesen wird, dass an den Außenbauteilen ein niedriger Wert für den Lärmpegelbereich LPB vorliegt, als im Bebauungsplan (LPB V) angenommen.

7.0 Verkehrsflächen

7.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

B Grünordnerische Festsetzungen

8.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen und Flächen, die nicht der Erschließung und Anlieferung dienen, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflaster, rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine oder wassergebundene Decke) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässig-

keit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind für diese Flächen unzulässig.
Von dieser Festsetzung sind Stellplätze und Wege oberhalb von Tiefgaragen ausgenommen.

8.2 Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser ist, vorbehaltlich der Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde, auf dem Grundstück zu versickern.

8.3 Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in straßenbegleitenden Mulden zu versickern.

8.4 An den Fassaden bestehender Gebäude und an zu erhaltenden Bäumen sind 98 Nistkästen in einer Höhe von mind. 4,0 m über Gelände, bei Gebäuden günstigerweise unter einem Dachvorstand, anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

8.5 An den Fassaden bestehender Gebäude sind in einer Höhe von mind. 4,0 m über Gelände, günstigerweise unter Dachvorständen, 20 künstliche Fledermausquartiere anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

9.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.1 Auf der festgesetzten Fläche C für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in Ergänzung zum westlich angrenzenden Kiefernbestand ein Kiefern-Eichenmischwald gemäß IX. Pflanzenliste (Artenlisten I und II) zu pflanzen.

9.2 Auf der festgesetzten Fläche F für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Gehölzbestand gemäß IX. Pflanzenliste (Artenliste II) zu pflanzen. Dabei sind je 10 m² mindestens 5 Sträucher zu pflanzen. Vorhandener Gehölzbestand ist anzurechnen.

9.3 Auf der Fläche H ist ein dichter Baum- und Gehölzaufwuchs zu entwickeln. Hierfür sind gemäß der potentiellen natürlichen Vegetation je 20 Stück pro 100 m² Fläche der Arten Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana) und Schlehe (Prunus spinosa) zu pflanzen, Qualitäten gemäß Artenliste II. Vorhandener Birken- und Kiefernaufwuchs ist zu belassen.

9.4 Die öffentlichen Grünflächen, Flächen A, B, B 1, C, H und E, sind im Rahmen eines einheitlichen Gestaltungskonzeptes anzulegen. Je 150 m² öffentliche Grünfläche ist ein großkroniger Baum gemäß IX. Pflanzenliste (Artenliste I) zu pflanzen. Vorhandener Baumbestand ist anzurechnen.

9.5 In den Gewerbegebieten ist ein Flächenanteil von mindestens 30 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für jeweils

200 m² anzulegende Fläche sind ein großkroniger Baum sowie drei Sträucher gemäß IX. Pflanzenliste (Artenlisten I bzw. II) zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

9.6 Entlang der Planstraße F sind großkronige Bäume gemäß IX. Pflanzenliste (Artenliste I) zu pflanzen. Die Bäume sind in durchgehenden Grünstreifen von mindestens 1,5 m Breite mit einem maximalen Abstand untereinander von 12,0 m zu pflanzen. Grundstückszufahrten haben dieses Raster zu berücksichtigen. Verschiebungen von Baumstandorten sind zulässig.

9.7 Je 4 sichtbare Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum gemäß IX. Pflanzenliste (Artenliste I) zu pflanzen. Die Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von 2,5 x 2,5 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Die Pflanzflächen können auf die gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksflächen gem. Festsetzung 9.4 angerechnet werden.

9.8 Auf Flachdächern mit flachgeneigten Dächern bis zu 15° Dachneigung ist zu 35 % der Gesamtfläche eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhalten.

9.9 Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,5 m starken vegetationsfähigen Substratschicht zu überschütten und entsprechend der Festsetzungen für gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksflächen zu bepflanzen und zu erhalten.

9.10 Fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile mit einer Fläche von mehr als 200 m² sind mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen gemäß IX. Pflanzenliste (Artenliste III) zu begrünen.

10.0 Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.1 Auf den öffentlichen Grünflächen, Flächen A, B, C, E sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen G, ist der Vegetationsbestand zu erhalten.

10.2 Hinsichtlich der vorhandenen Vegetation gelten die Regelungen der kommunalen Gehölzschutzsatzung.

C Gestalterische Festsetzungen

11.0 Gebäudehöhen

11.1 Die Traufhöhen der Vollgeschosse dürfen folgende Höhen über der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsfläche nicht überschreiten:
II = max. 9,0 m