

**Gemeinde Kleinmachnow**  
**Fachbereich Bauen/Wohnen**  
**Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung**

Anlage  .....

**Begründung**  
zum Bebauungsplan KLM-BP-019-10  
„Adolf-Grimme-Ring“

**Inhaltsverzeichnis**

<b>I</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>3</b>
1	VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT .....	3
2	PLANGEBIET .....	3
2.1	Räumliche Lage.....	3
2.2	Plangebiet, Nutzungen .....	4
2.3	Eigentumsverhältnisse .....	4
2.4	Erschließung.....	5
2.5	Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen.....	6
2.6	Denkmalschutz .....	10
2.7	Bodenbelastungen.....	10
<b>II</b>	<b>PLANINHALT .....</b>	<b>11</b>
1	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN UND INTENTION DER PLANUNG.....	11
2	ABWÄGUNG, BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN.....	12
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	16
2.4	Bauweise .....	17
2.5	Nebenanlagen .....	17
2.6	Verkehrsflächen, Erschließung.....	18
2.7	Öffentliche Grünfläche, Fläche für Wald .....	21
2.8	Grünordnerische Festsetzungen .....	22
2.9	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) .....	24
2.10	Außerkrafttreten von Rechtsvorschriften.....	27
2.11	Nachrichtliche Übernahmen .....	27
2.12	Hinweise ohne Normcharakter .....	27
3	FLÄCHENBILANZ .....	28
<b>III</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>29</b>
1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT.....	29
2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE PERSÖNLICHEN LEBENSUMSTÄNDE.....	30
3	BODENORDNUNG .....	30
4	FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN .....	30
<b>IV</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>31</b>
1	AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS IM VEREINFACHTEN VERFAHREN .....	31
2	TABELLARISCHE ÜBERSICHT .....	32
<b>V</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>33</b>

# I PLANUNGSGEGENSTAND

## 1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Nachdem die Mietverträge für die Grundschule „Auf dem Seeberg“ und den Hort „Am Hochwald“ im Jahr 2012 gekündigt wurden, wird für diese Einrichtungen ein neuer Standort benötigt. Im Ergebnis der Standortsuche hat sich die Fläche Gemarkung Kleinmachnow, Flur 8, Flurstück 1866 als favorisiertes Grundstück für einen Schul- und Hortneubau herausgestellt. Dieses Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans KLM-BP-019-2 und ist dort als Kerngebiet MK 02 festgesetzt. Damit es tatsächlich für eine Schule mit Hort genutzt werden kann, müssen einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans KLM-BP-019-2 zum MK 02 geändert werden. Dies war Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans KLM-BP-019-10.

Darüber hinaus sollen die Voraussetzungen für sichere Schulwege geschaffen werden. Auch hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplans KLM-BP-019-10 erforderlich, um eine verbesserte Anbindung des neuen Standortes für Fußgänger und Radfahrer an die Fuß- und Radwege entlang der Förster-Funke-Allee planungsrechtlich vorzubereiten. Andere Veränderungen des öffentlichen Straßenraumes sind innerhalb der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen (Adolf-Grimme-Ring) ohne Veränderungen des Bebauungsplans möglich.

Mit dem Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-019-10 werden die rechtswirksamen Bebauungspläne

- KLM-BP-019-2 „Zentrumsbereich im Ortskern Kleinmachnow“ (in Kraft getreten am 30.10.2001),
- KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“, zuletzt geändert durch den Bebauungsplan KLM-BP-019-5 „Ortskern Kleinmachnow“ (in Kraft getreten am 30.01.2009) sowie
- KLM-BP-019-6 „Anbindung Seeberg“ (in Kraft getreten am 20.03.2009)

modifiziert. Die von dem Änderungsverfahren nicht berührten Festsetzungen werden unverändert beibehalten und durch den Bebauungsplan KLM-BP-019-10 erneut festgesetzt.

## 2 Plangebiet

### 2.1 Räumliche Lage

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

Die drei aneinandergrenzenden Gemeinden Kleinmachnow, Stahnsdorf und Teltow sind Teil eines Siedlungsbandes, das sich vom Berliner Bezirk Zehlendorf über Potsdam bis nach Werder erstreckt. Die Siedlungsstrukturen der Gemeinden weisen jedoch einige Unterschiede auf. Während sich Teltow und Stahnsdorf zu Beginn dieses Jahrhunderts von dörflichen

Strukturen zu Industriestandorten entwickelt haben, hat sich Kleinmachnow vor allem als gehobener Wohnort etabliert.

Die räumliche Ausdehnung der Gemeinde ist im Norden und Osten durch die Berliner Landesgrenze und im Westen durch die Autobahn A 115 begrenzt. Am südlichen Rand berührt der Teltowkanal das Gemeindegebiet. Kleinmachnow ist durch die offene Bauweise geprägt, die den Ort umgebende Landschaft reicht bis in den Innenbereich hinein. Durch Gartengrundstücke und Waldflächen wird der Bebauungszusammenhang aufgelockert.

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Kleinmachnow. Es umfasst den Zentrumsbereich im Ortskern, der durch den Adolf-Grimme-Ring sowie im Norden durch die Förster-Funke-Allee begrenzt wird. Im Süden bildet der Landschaftsraum des Seebergs die Grenze des Geltungsbereichs. Darüber hinaus ist ein Streifen der öffentlichen Grünfläche bzw. der Waldfläche östlich des Adolf-Grimme-Rings in den Geltungsbereich einbezogen, ebenso wie die Gemeinbedarfsflächen (Kitas, Jugendfreizeiteinrichtung) entlang des Planwegs 10 westlich des Adolf-Grimme-Rings.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 4,7 ha.

## 2.2 Plangebiet, Nutzungen

Das Gros der Flächen im Plangebiet ist bereits entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans KLM-BP-019-2 bebaut. Hier befinden sich im Kerngebiet MK 01 das Rathaus der Gemeinde Kleinmachnow mit der Gemeindebibliothek, vielfältige Einzelhandelsnutzungen, gastronomische Angebote sowie altengerechte Wohnungen. Die Gemeinbedarfsfläche „2“ nördlich des Planwegs 10 wird durch das zweigeschossige Gebäude und die Freiflächen der Jugendfreizeiteinrichtung "CARAT" (Club am Rathaus) genutzt, die Gemeinbedarfsfläche „3“ südlich des Planwegs 10 ist mit der Kita „Am Seeberg“ und der Katholischen Kindertagesstätte „Sankt Thomas Morus“ bebaut.

Das im Bebauungsplan KLM-BP-019-2 festgesetzte Kerngebiet MK 02 südlich des Adolf-Grimme-Rings ist bisher unbebaut und stellt sich als Brachfläche dar.

Östlich des Adolf-Grimme-Rings wurde die festgesetzte öffentliche Grünfläche angelegt und gestaltet. Südlich angrenzend befindet sich hier Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.

## 2.3 Eigentumsverhältnisse

Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Grün- bzw. Waldflächen östlich parallel zum Adolf-Grimme-Ring im Plangebiet stehen im Eigentum der Gemeinde Kleinmachnow. Gleiches gilt für die Flächen für den Gemeinbedarf sowie das Kerngebiet MK 02.

Das Grundstück Adolf-Grimme-Ring 8/10 befindet sich im gemeinschaftlichen Eigentum der Gemeinde Kleinmachnow und eines Privateigentümers.

Die Grundstücke Adolf-Grimme-Ring 4/6 sowie 12/14 stehen im Eigentum der gewog – Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH.

Die Grundstücke Förster-Funke-Allee 102 und 104 befinden sich in Privateigentum.

Die Gemeinschaftsstellplatzflächen stehen im Gemeinschaftseigentum der gewog und aller Privateigentümer der Grundstücke am Rathausmarkt.

## **2.4 Erschließung**

### **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Das Plangebiet ist über die Hauptverkehrsstraße Förster-Funke-Allee an das übergeordnete Straßennetz von Kleinmachnow angeschlossen. Der durch das Plangebiet verlaufende Adolf-Grimme-Ring ist ausgebaut und dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Dies gilt ebenso für den Planweg 10, der als Mischverkehrsfläche gestaltet ist und als verkehrsberuhigter Bereich beschildert ist.

Entlang des Adolf-Grimme-Rings befinden sich Stellplätze, die als Gemeinschaftsstellplätze den Baugebieten zugeordnet sind und dem ruhenden Verkehr für die Zentrumsnutzungen dienen. Während der Geschäftsöffnungszeiten sind diese Stellplätze häufig ausgelastet.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Kleinmachnow, Rathausmarkt“, von der aus mehrere Buslinien (z. Zt. Linien 620, 622, 623, 628, 629, N 12 und N 43) im Ortsverkehr Kleinmachnow, zu den nächsten S- und U-Bahnhöfen in Berlin sowie nach Teltow und Stahnsdorf verkehren. Das Plangebiet ist damit überdurchschnittlich gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

### **Fuß- und Radverkehr**

Der „Rathausmarkt“ (Planweg 9) ist als Fußgängerbereich gestaltet und ermöglicht eine vom Kfz-Verkehr unabhängige Verbindung von der Förster-Funke-Allee zum Rathaus. Durch eine Querungshilfe im Bereich der Bushaltestelle „Rathausmarkt“ ist eine sichere Überquerungsmöglichkeit über die Förster-Funke-Allee gewährleistet. Die Geschäfte im Ortskern gruppieren sich um diesen Fußgängerbereich.

Der Adolf-Grimme-Ring besitzt durchgängig mindestens auf einer Straßenseite einen Bürgersteig. Zusätzlich verläuft östlich parallel zum Adolf-Grimme-Ring ein unbefestigter Fußweg durch die öffentliche Grünfläche von der Förster-Funke-Allee nach Süden bis zu dem im Bebauungsplan KLM-BP-019 als Planweg 8 bezeichneten Weg (westliche Verlängerung der Friedrich-Kayssler-Straße).

Eine Anbindung des Zentrumsbereichs in Richtung Osten zum Wohngebiet am Arnold-Schönberg-Ring ist für Fußgänger über den Planweg 8 sichergestellt. In Richtung Westen besteht für Fußgänger und Radfahrer eine Anbindung über den Planweg 10 in Richtung der August-Bebel-Siedlung.

### **Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist mit allen notwendigen stadttechnischen Versorgungsmedien erschlossen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das Trennsystem. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle abgeleitet, die in ein Sammelbecken westlich der Maxim-Gorki-Schule bzw. in den ca. 250 m südöstlich des Plangebietes befindlichen Spandauer Teich entwässern.

## **2.5 Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen**

### **Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2997), der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 und dem 2. Entwurf des Regionalplanes Haveland-Fläming 2020 vom 24.10.2013. Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1-4 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung in (...) raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen; Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung;
- Grundsatz 2.4 LEP B-B: Absicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs innerhalb der Gemeinden;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Gestaltungsraum Siedlung;
- Ziel 4.7 Abs. 1-3 LEP B-B: Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Orten (Konzentrationsgebot) und auch dort nur im Rahmen des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes und des Kongruenzgebotes;
- Ziel 4.7 Abs. 5 LEP B-B: die Veränderung vorhandener oder genehmigter großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist außerhalb Zentraler Orte möglich, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 4 Nr. 1 LEP B-B) nicht erhöht wird und keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum erfolgt;
- Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B: Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient (vorhabensbezogene Verkaufsfläche max. 2.500 m<sup>2</sup> und auf mind. 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nr. 1.1 LEP B-B) und der Standort in einem Städtischen Kernbereich (gewachsene zentrale Lage im Siedlungsbereich, d.h. Innenstadt oder Ortskern) oder in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt.

Die Regionalversammlung der Region Havelland-Fläming hat am 26.04.2012 den Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 beschlossen. Mit der Einleitung des Beteiligungsverfahrens zum Planentwurf am 11.06.2012 liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. Das Plangebiet liegt im „Vorzugsraum Siedlung“ des Entwurfs des integrierten Regionalplans 2020, in dem Aktivitäten der Siedlungsentwicklung konzentriert werden sollen.

Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, in dem auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird und die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Beschränkung möglich ist. Der Bebauungsplan berücksichtigt somit das Ziel 4.5 Abs. 1 LEP B-B sowie die o.g. Grundsätze zur Siedlungsentwicklung.

Da Kleinmachnow kein Zentraler Ort ist, sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen hier gemäß Ziel 4.7 LEP B-B grundsätzlich nicht zulässig, mit Ausnahme der o.g. Regelungen im Ziel 4.7 Absätze 5 und 6 LEP B-B für bestehende Einrichtungen sowie für Einzelhandelsbetriebe zur Sicherung der Nahversorgung. Um die Planung an die Ziele der Raumordnung anzupassen, werden im MK 02 die bisher zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen (vgl. auch Kap. II.2.1). Das MK 01 ist bereits vollständig bebaut. Im Bestand sind hier zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe vorhanden, die beide zentrenrelevante Sortimente führen (Supermarkt mit ca. 1.195 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Elektronikfachmarkt mit ca. 2.097 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Die übrigen Ladengeschäfte sind nicht großflächig, bei der vorhandenen Bebauungsstruktur ist eine Umwandlung in großflächige Ladeneinheiten auch überwiegend nicht möglich. Ein Abriss der vorhandenen Gebäude und der Neubau eines anderen Einkaufszentrums mit mehr großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist außerordentlich unrealistisch. Für das MK 01 greift deshalb Ziel 4.5 Abs. 5 LEP B-B, wonach vorhandene großflächige Einzelhandelsbetriebe verändert werden dürfen, wenn damit keine Erhöhung der Verkaufsfläche insgesamt und für zentrenrelevante Sortimente einhergeht. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Kleinmachnow (FNP) ist genehmigt und mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow 01/2000 seit dem 05.01.2000 wirksam. Der Flächennutzungsplan i.d.F. der 13. Änderung KLM-FNP-13, wirksam seit 31.01.2013, stellt das Plangebiet unverändert weiter überwiegend als Kerngebiet dar. Im Bereich des Rathauses sind zusätzlich die Lagesymbole „Öffentliche Verwaltung“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Östlich des Adolf-Grimme-Rings ist im Norden eine Grünfläche und im Süden eine Fläche für Wald dargestellt. Der Bereich westlich des Adolf-Grimme-Rings ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, wobei für den Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-10 die Lagesymbole für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ („Jugendfreizeitheim sowie „Kindertagesstätte“) dargestellt sind.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans KLM-BP-019-10 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

### **Verbindliche Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“ (Ursprungsplan) trat erstmals mit dem 16.06.1999 in Kraft.

Teile seines Geltungsbereiches sind sodann überplant worden, und zwar durch die Bebauungspläne KLM-BP-019-1 „Gewerbevilla“ (in Kraft getreten am 15.08.2002) und -019-2 „Zentrumsbereich im Ortskern Kleinmachnow“ (in Kraft getreten am 30.10.2001). Durch diese beiden Änderungspläne wurden die Festsetzungen des Ursprungsplanes in den jeweiligen Geltungsbereichen 019-1 und 019-2 ersetzt und insoweit geändert.

Im Rahmen eines weiteren Verfahrens erfolgte für den verbliebenen Geltungsbereich des Ursprungsplanes 019 eine nunmehr als „3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-019“ bezeichnete Änderung (Anpassung GRZ bei Reihenmittelhaus-Grundstücken; in Kraft getreten am 15.01.2003).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-4 „Alten- und Pflegeheim“ (in Kraft getreten am 15.06.2007) wurden ein weiterer Teil des Geltungsbereichs des Ursprungsplanes 019 – nun i. d. F. der 3. Änderung – sowie ein Teil des Bebauungsplanes 019-2 überplant. Durch diesen Änderungsplan wurden in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Ursprungsplanes (i. d. F. der 3. Änderung) und des Bebauungsplanes KLM-BP-019-2 ersetzt und insoweit geändert.

Der Bebauungsplan KLM-BP-019-5 „Ortskern Kleinmachnow“ (in Kraft getreten am 30.01.2009), der für den verbliebenen Geltungsbereich des Ursprungsplanes KLM-BP-019 (i. d. F. der 3. Änderung) aufgestellt wurde, führte zu weiteren zeichnerischen und textlichen Modifikationen. Die Festsetzungen des Ursprungsplanes KLM-BP-019 (i. d. F. der 3. Änderung), die vom Änderungsverfahren KLM-BP-019-5 nicht berührt waren, wurden unverändert beibehalten.

Im Rahmen der Bauleitplanung für den Seeberg beschloss die Gemeindevertretung am 24.04.2008, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-025 „Seeberg“ zu erweitern und dadurch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 019 im Einmündungsbereich Karl-Marx-Straße / Schopfheimer Allee [vormals Am Hochwald / östlicher Teil] auf der Fläche Gemarkung Kleinmachnow, Flur 8, Flurstück 1636 (teilweise) zu überplanen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes KLM-BP-025 „Seeberg“ am 16.04.2010 ist der Bebauungsplan KLM-BP-019 an dieser Stelle insoweit ersetzt.

Ebenfalls ausgelöst durch die Bauleitplanung für den Seeberg erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-6 „Anbindung Seeberg“ (in Kraft getreten am 20.03.2009), mit dem der Bebauungsplan 019-2 „Zentrumsbereich im Ortskern Kleinmachnow“ in zwei Teilbereichen modifiziert wurde (Verlängerung Adolf-Grimme-Ring/Ost und Schutzwand an der kath. Kita).

Eingeleitet und noch im Verfahren befindet sich der Bebauungsplan KLM-BP-019-7 „Förster-Funke-Allee / Rathausmarkt“ (Aufstellungsbeschluss v. 09.07.2009). Mit diesem Plan sollten

Anpassungen im Bereich Alten- und Pflegeheim und an der Förster-Funke-Allee sowie an der Fußwegeverbindung östlich des Adolf-Grimme-Rings zum Seeberg vorgenommen werden. Der letztgenannte Punkt ist nunmehr Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens KLM-BP-019-10; der Geltungsbereich des in Aussicht genommenen Bebauungsplans KLM-BP-019-7 muss entsprechend im weiteren Verfahren um die betreffenden Teilflächen reduziert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-8 „Barrierefreies Wohnen Heinrich-Heine-Straße“ (in Kraft getreten am 29.02.2012) wurde ein weiterer Teil des Geltungsbereichs des Ursprungsplanes KLM-BP-019 (i. d. F. der 3. Änderung, zuletzt geändert durch den KLM-BP-019-5) ersetzt und insoweit geändert.

Das bislang letzte Änderungsverfahren, KLM-BP-019-9 „Wohngebiete im Ortskern“, änderte für den verbliebenen Geltungsbereich des Ursprungsplans (d.h. die Teilflächen, die nicht durch die Bebauungspläne KLM-BP-019-1, 019-2, 019-4 und 019-8 ersetzt worden sind und die auch nicht im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans KLM-BP-019-7 bzw. nunmehr KLM-BP-019-10 liegen) die textliche Festsetzung zum Höhenbezug für die Festsetzung der Traufhöhen. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes KLM-BP-019 (i. d. F. der 3. Änderung, zuletzt geändert durch den KLM-BP-019-5), die vom Änderungsverfahren KLM-BP-019-9 nicht berührt waren, wurden unverändert beibehalten.

Der Bebauungsplan KLM-BP-019-10 überplant nunmehr nahezu vollständig den verbliebenen Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-2, d.h. die Teilflächen, die nicht bereits durch den Bebauungsplan KLM-BP-019-4 ersetzt worden waren. Lediglich für die Straßenverkehrsfläche der Förster-Funke-Allee bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans KLM-BP-019-2 auch weiterhin in Kraft. Auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-6 wird durch den Bebauungsplan KLM-BP-019-10 vollständig überplant. Darüber hinaus überplant der Bebauungsplan KLM-BP-019-10 den Streifen östlich der Förster-Funke-Allee, für den derzeit der Bebauungsplan KLM-BP-019 i. d. F. der 3. Änderung, zuletzt geändert durch den KLM-BP-019-5, die planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben bildet.

Der Bebauungsplan KLM-BP-019-10 übernimmt dabei zahlreiche Festsetzungen aus den o. g. rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und setzt diese erneut fest. Zur besseren Übersichtlichkeit werden alle bestehen bleibenden Festsetzungen erneut festgesetzt, so dass für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-10 künftig allein dieser Plan heranzuziehen ist. Hinsichtlich der Nummerierung der Baugebiete, der Planwege, der textlichen Festsetzungen etc. orientiert sich der Bebauungsplan KLM-BP-019-10 dabei am Ursprungsplan, damit die verschiedenen Pläne im Ortskern auch im Zusammenhang weiterhin verständlich lesbar bleiben. Daraus resultiert, dass die Nummerierung der textlichen Festsetzungen etc. nicht fortlaufend erfolgt, sondern einzelne Nummern im Bebauungsplan KLM-BP-019-10 frei bleiben.

## **Städtebaulicher Entwicklungsbereich**

Der Bebauungsplan KLM-BP-019-10 liegt innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Wohnbebauung nördlich u. südlich der Förster-Funke-Allee“ (Beschluss v. 21.09.1995 / DS-Nr. 139/95).

### **2.6 Denkmalschutz**

Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-10 oder in seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Erkenntnisse über das Vorkommen von Bodendenkmalen im Plangebiet liegen nicht vor. Da bei den Arbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wird auf das „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24.05.2004, S. 215 ff.) und daraus folgenden Verpflichtungen hingewiesen:

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Die Bauausführenden sind über die gesetzlichen Auflagen zu belehren.

### **2.7 Bodenbelastungen**

Im Geltungsbereich sind keine bekannten Altlasten(verdachts)flächen vorhanden.

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

## II PLANINHALT

### 1 Entwicklung der Planungsüberlegungen und Intention der Planung

Der Bebauungsplan KLM-BP-019-10 „Adolf-Grimme-Ring“ zählt zum Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“ (Ursprungsplan), der mit dem 16.06.1999 in Kraft trat. Die seither durchgeführten Änderungen dieses Bebauungsplans sind in Kap. I.2.5 erläutert. Der hier betroffene Geltungsbereich 019-10 umfasst dabei vor allem Flächen des Bebauungsplans KLM-BP-019-2, der am 30.10.2001 in Kraft trat.

Seitdem ist das Plangebiet durch den Ausbau der Förster-Funke-Allee und die erstmalige Herstellung des Adolf-Grimme-Rings erschlossen und entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans KLM-BP-019-2 mit kerngebietstypischen Nutzungen im MK 01 und Gemeinbedarfseinrichtungen auf den Gemeinbedarfsflächen „2“ und „3“ bebaut worden. Das Kerngebiet MK 02 liegt hingegen noch brach.

Nachdem im Jahr 2012 der Mietvertrag für die Grundschule „Auf dem Seeberg“ und den Hort „Am Hochwald“ gekündigt worden war, musste für diese Einrichtungen ein neuer Standort gefunden werden. Die Wahl fiel dabei auf das MK 02 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Um dieses Grundstück tatsächlich als Standort für eine Schule mit Hort nutzen zu können, hat die Gemeindevertretung Kleinmachnow am 17.01.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans KLM-BP-019-10 beschlossen.

Der Bebauungsplan KLM-BP-019-10 ändert im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Änderung der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) im MK 02,
- damit im Zusammenhang stehend Aufnahme von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen im MK 02 im Bereich des bisherigen Baufensters,
- Mäßige Erhöhung der GRZ für Hauptanlagen im MK 02 und Zulassung einer höheren Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, um einen Schulhof zu ermöglichen,
- Festsetzung der Firsthöhe baulicher Anlagen statt der Zahl der Vollgeschosse (auch wegen des zwischenzeitlich veränderten Vollgeschossbegriffs der Brandenburgischen Bauordnung),
- Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im MK 02 zur Anpassung des Bebauungsplans an die aktuellen Ziele der Raumordnung.
- Änderung der Regelung zu Einfriedungen, die im Kerngebiet MK 02 bisher ausgeschlossen, für ein Schulgrundstück aber unverzichtbar sind, außerdem Aufnahme einer Festsetzung zur Einfriedung von Nebenanlagen,
- Schaffen der Voraussetzungen, den östlich parallel zum Adolf-Grimme-Ring verlaufenden Weg (bisher als Planweg 1 bezeichnet) zu verbreitern und um wenige Meter nach Süden zu verlängern, um sichere Schulwege zu schaffen. Damit verbunden sind auch Anpassungen an den Stellplatzflächen im MK 01g,

- minimale Veränderung der Straßenbegrenzungslinie des Adolf-Grimme-Rings / Süd, um zur Schaffung sicherer Schulwege den Straßenquerschnitt verändern zu können
- Änderung der gestalterischen Festsetzung zu den zulässigen Materialien.

Darüber hinaus wurden an verschiedenen Stellen redaktionelle Änderungen und Korrekturen der bisherigen Festsetzungen erforderlich. Außerdem wurde der Höhenbezug von Festsetzungen angepasst, analog zu den Änderungen, die mit den Bebauungsplänen KLM-BP-019-5 und 019-9 bereits für die übrigen Flächen des Ursprungsplans vorgenommen worden waren.

Die genannten Änderungen sind vereinbar mit der planerischen Gesamtkonzeption für den Geltungsbereich des Ursprungsplans KLM-BP-019. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden folglich mit den Änderungen, die der Bebauungsplan KLM-BP-019-10 vornimmt, nicht berührt. Das Bebauungsplanverfahren KLM-BP-019-10 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan KLM-BP-019-10 trifft alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich sind. Für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-10 ist künftig allein dieser Plan heranzuziehen.

## **2 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Grundstücke westlich des Adolf-Grimme-Rings werden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung und ihrer bisherigen Ausweisung im Bebauungsplan KLM-BP-019-2 als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, und zwar „Jugendfreizeiteinrichtung“ nördlich des Planwegs 10 (Gemeinbedarfsfläche „2“) und „Kindertagesstätte“ südlich des Planwegs 10 (Gemeinbedarfsfläche „3“), festgesetzt.

Die übrigen Baugrundstücke im Plangebiet werden als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt (MK 01 und MK 02). Zum Kerngebiet MK 01 gehören auch die als MK 01a bis MK 01i bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, die von dem eigentlichen MK 01 durch öffentliche Straßenverkehrsflächen abgetrennt sind, sowie das MK 01.1, in dem nur Vordächer zulässig sind und das vom MK 01 durch eine Knotenlinie abgetrennt ist, weil in ihm andere Nutzungsmaße gelten. Diese Festsetzungen sind unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan KLM-BP-019-2 übernommen.

Die Festsetzung als Kerngebiet entspricht dem Gebietscharakter des Ortskerns von Kleinmachnow, in dem zahlreiche kerngebietstypische Nutzungen vorhanden sind (unter anderem das Rathaus, die Bibliothek, ein Ärztehaus sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe).

Die im MK 02 geplante Schule ist als Anlage für soziale Zwecke im Kerngebiet allgemein zulässig. Wenn in einigen Jahren der Bedarf an Grundschulplätzen in Kleinmachnow zurückgeht und der Schulstandort aufgegeben werden soll, kann das Grundstück auch für andere

kernebietstypische Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die Festsetzung als Kerngebiet wird deshalb beibehalten und das Grundstück nicht etwa als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 werden im Kerngebiet die sonst nach § 7 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen. Außerdem wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 geregelt, dass Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses im MK 01 sowie generell im MK 02 gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässig sind. Diese Festsetzungen sind aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan KLM-BP-019-2 übernommen; lediglich die Begrifflichkeiten („Vollgeschoss“ statt „Erdgeschoss“ bzw. „Obergeschoss“) wurden angepasst.

Die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen soll zu einer lebendigen Nutzungsmischung im Ortskern von Kleinmachnow beitragen. Entsprechend der Festsetzung sind im MK 01 bereits in den Gebäuden Adolf-Grimme-Ring 4/6, 12/14 und Förster-Funke-Allee 102 Wohnungen oberhalb der Läden entstanden. Im MK 02 sind Wohnungen bereits ab dem Erdgeschoss zulässig. Wenn die derzeit beabsichtigte Nutzung als Schulgrundstück aufgegeben werden sollte, bietet sich das MK 02 aufgrund seiner Lage und Orientierung am Waldrand und nach Süden ausgerichtet sowohl als Wohnstandort als auch für gewerbliche Nutzungen an. Die Nutzungsmöglichkeiten sollen hier auch im 1. Vollgeschoss (= Erdgeschoss) flexibel gestaltbar sein. Der Gebietscharakter des Kerngebiets bleibt auch im Teilbereich MK 02 gewahrt, obwohl der Bebauungsplan dort Wohnungen ohne Einschränkungen allgemein zulässt. Beim MK 02 handelt es sich nämlich aufgrund seiner geringen Größe nicht um ein eigenständiges Baugebiet, sondern es bildet im Hinblick auf die Beurteilung des Gebietscharakters zusammen mit dem MK 01 ein zusammenhängendes Kerngebiet. Im MK 01 sind bereits zahlreiche kerngebietstypische Nutzungen vorhanden, die das Gebiet als Zentrum von Kleinmachnow prägen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist wegen des hohen Wohnanteils im Ortskern von Kleinmachnow und der Höhenlage der vorhandenen bzw. zulässigen Wohnungen (bereits ab dem 2. Vollgeschoss im MK 01 und ab dem 1. Vollgeschoss im MK 02) erforderlich. Die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen, Gastronomiebetriebe und Verwaltungseinrichtungen um den Rathausmarkt werden tagsüber intensiv genutzt. Nachts sind diese Einrichtungen jedoch geschlossen, so dass die Nachtruhe der Anwohner gewährleistet ist. Vergnügungsstätten sind hingegen in der Regel durch nächtliche Betriebszeiten gekennzeichnet. Daraus resultieren Störungen sowohl durch die Geräuschemissionen der Betriebe selbst (z.B. bei Diskotheken) als auch durch das Nutzerverhalten der Besucher, wenn sie sich außerhalb der Einrichtung aufhalten und dort oder auf dem Nachhauseweg – häufig betrunken – laut unterhalten. Bei den vorhandenen Wohnungen handelt es sich überwiegend um behindertenfreundliche Wohnungen, die von der gewog – Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow vorrangig an ältere Bürgerinnen und Bürger von Kleinmachnow vermietet werden. Daraus resultiert im vorliegenden Fall ein besonderes Konfliktpotential zwischen den Wohnungen und Vergnügungsstätten. Aus diesen Gründen werden Vergnügungsstätten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgeschlossen.

Tankstellen, die in der Regel freistehend auf einem eigenen Grundstück errichtet werden, widersprechen aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihrer Gestaltung dem geplanten und bereits geschaffenen Charakter des Ortskerns von Kleinmachnow und werden deshalb ebenfalls ausgeschlossen. Planerisches Ziel ist es, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Einzelhandelseinrichtungen, Verwaltungsnutzungen und Bildungseinrichtungen zu konzentrieren, um das hier entstandene Ortszentrum von Kleinmachnow, das auf engem Raum alle diese Funktionen rund um den Rathausmarkt unterbringt, zu erhalten und weiterzuentwickeln. Tankstellen würden diesem Ziel entgegenstehen. Tankstellen sind in der Umgebung unter anderem an der Karl-Marx-Straße vorhanden, so dass eine ausreichende Versorgung gewährleistet ist.

Ergänzend zu diesen schon bisher geltenden Regelungen wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 ergänzt, dass im MK 02 großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Dies ist erforderlich, weil gemäß Ziel 4.7 LEP B-B außerhalb von Zentralen Orten großflächige Einzelhandelsbetriebe mit engen Ausnahmen nicht zugelassen werden dürfen (vgl. Kap. I.2.5). Mit der Änderung des Bebauungsplans erfolgt nun eine Anpassung an dieses Ziel der Raumordnung. Durch die Lage „hinter“ dem Rathaus ist das Grundstück ohnehin für großflächige Einzelhandelsnutzungen nur eingeschränkt geeignet. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe gruppieren sich um den Fußgängerbereich „Rathausmarkt“ herum und profitieren dort gegenseitig von einem hohen Passantenaufkommen. Im MK 02 waren hingegen auch nach der ursprünglichen Planungskonzeption vor allem das Kerngebiet ergänzende Nutzungen vorgesehen, was sich unter anderem in der generellen Zulässigkeit von Wohnungen auf diesem Grundstück niederschlug. Trotz des Ausschlusses von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im MK 02 bleibt der Gebietscharakter als Kerngebiet im Zusammenhang mit dem MK 01 gewahrt, da sich im MK 01 bereits diverse Einzelhandelsbetriebe – darunter auch großflächige Einzelhandelsbetriebe – befinden, die den Zentrumscharakter des Gebiets prägen und die durch weitere kerngebietstypische Nutzungen im MK 02 ergänzt werden können.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Gemeinbedarfsflächen „2“ und „3“ sowie in den Kerngebieten MK 01 und MK 02 jeweils durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (maximale Firsthöhe) festgesetzt.

Die im Bebauungsplan KLM-BP-019-2 festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird durch die Festsetzung einer zulässigen Firsthöhe ersetzt, da sich seit Inkrafttreten des Bebauungsplans KLM-BP-019-2 der Vollgeschossbegriff der Brandenburgischen Bauordnung geändert hat. Die reine Übernahme der bisher festgesetzten Vollgeschosszahlen hätte eine inhaltliche Änderung des Bebauungsplans zur Folge, die nicht gewünscht ist. So besitzt beispielsweise das Gebäude Förster-Funke-Allee 102 in zwei turmartigen Aufbauten ein fünftes Geschoss, das nach der Definition der Brandenburgischen Bauordnung von 1998 kein Vollgeschoss darstellt, nach der aktuellen Definition der Brandenburgischen Bauordnung von 2008 jedoch sehr wohl. Bei einer reinen Übernahme der bisherigen Festsetzung von vier Vollgeschossen

im MK 01 wären diese Geschosse (wie auch andere bisher zulässige Dach- oder Staffelgeschosse) nicht mehr zulässig und würden auf den passiven Bestandsschutz verwiesen. Dies ist nicht Ziel der Planung. Aus diesem Grund wird statt der Zahl der Vollgeschosse nunmehr die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Eine Erhöhung der zulässigen Geschossfläche geht damit nicht einher, da es bei der Festsetzung einer Geschossflächenzahl bleibt. Die festgesetzte Firsthöhe von 59,5 m über HN im MK 01 orientiert sich am Bestand. So beträgt die Firsthöhe der Turmaufbauten auf dem Gebäude Förster-Funke-Allee 102 59,15 m über HN und die des Rathauses 58,2 m über HN. Auf den Gemeinbedarfsflächen „2“ und „3“ orientiert sich die festgesetzte Firsthöhe von 56,5 m über HN an der vorhandenen Firsthöhe der Jugendfreizeiteinrichtung (56,39 m über HN im Bestand). Im bisher unbebauten MK 02 wird eine Firsthöhe von 61,0 m über HN festgesetzt, die also etwas höher als die Firsthöhe im MK 01 liegt. Dies ist durch die Geländetopographie, die nach Süden ansteigt, gerechtfertigt. Bei einer Geländehöhe, die zwischen 45,2 und 46,5 m über HN schwankt, ermöglicht diese Festsetzung ein ca. 15 m hohes Gebäude.

Die bisherige Festsetzung von einem Vollgeschoss für die Vordächer im MK 01.1 und oberhalb des Planwegs 9 (Rathausmarkt) entfällt, da es sich bei den Vordächern nicht um ein Vollgeschoss handelt. Die Höhe der Vordächer wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6.2 abschließend geregelt.

Die festgesetzten Geschossflächenzahlen sind unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll keine Erhöhung des zulässigen Nutzungsmaßes ermöglicht werden. Die festgesetzten Geschossflächenzahlen sind trotz des veränderten Vollgeschossbegriffes auskömmlich und ermöglichen die vorhandene Bebauung im derzeitigen Umfang (bzw. im Fall des MK 02 im geplanten Umfang).

Für die festgesetzten Grundflächenzahlen gilt dies grundsätzlich auch. Lediglich im MK 02 wird die festgesetzte GRZ von bisher 0,4 auf 0,5 erhöht. Dies ist erforderlich, um die geplante Grundschule mit ihren Anforderungen an das Raumprogramm zu ermöglichen.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen generell durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, unterirdische bauliche Anlagen) um 50 % überschritten werden. Für das MK 02 wird zusätzlich die textliche Festsetzung Nr. 2.4 neu aufgenommen, wonach für eine Schule und für sonstige Anlagen für soziale Zwecke darüber hinaus eine weitere Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 ausnahmsweise zugelassen werden kann. Dies ist erforderlich, da ein befestigter Schulhof sowie Spielplätze als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einzustufen sind. Wegen der begrenzten Grundstücksgröße wird voraussichtlich nahezu das gesamte Grundstück als Schulhof genutzt werden müssen. Um den Belangen des Bodenschutzes gerecht zu werden, wird zugleich festgesetzt, dass die Ausnahme nur erteilt werden kann, wenn auf mindestens 30 v.H. der Grundstücksfläche wasser- und luftdurchlässige Beläge verwendet werden. Zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen zählen solche Beläge, die vollständig bzw. in einem gewissen Umfang eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen. Hierzu gehören beispielsweise mit Fugen verlegtes Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Betonverbundsteine auf Sand/Schotterunterbau, Sandflächen, Schotter,

wassergebundene Decken, offener, stark verdichteter Boden, wasserdurchlässige Kunststoff- oder Asphaltbeläge, Rasengittersteine oder Rasenklinker. Dadurch wird sichergestellt, dass die natürlichen Bodenfunktionen (u.a. die Grundwasserneubildung durch Versickerung des Regenwassers) in begrenztem Umfang aufrecht erhalten werden. Bei Rasenfugen entstehen außerdem zusätzliche kleinteilige Vegetationsflächen.

Für die Schule und sonstige Anlagen für soziale Zwecke wird die hohe GRZ für Nebenanlagen ausnahmsweise ermöglicht, da in der Abwägung der soziale Belang, eine ausreichende Zahl an Grundschulplätzen in der Gemeinde Kleinmachnow herstellen zu können, höher gewichtet wird als der naturschutzfachliche Belang, die Bodenversiegelung so weit wie möglich zu begrenzen. Für andere im Kerngebiet zulässige Nutzungen gilt dies jedoch nicht, so dass es hier bei der Regelüberschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (maximale Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten GRZ um 50 %) bleibt.

### 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die als flächenmäßige Ausweisung große Teile der Baugrundstücke umfassen und noch weitreichenden Spielraum für die Anordnung der Baukörper innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche lassen. Die Baugrenzen im Bereich der Gemeinbedarfsflächen „2“ und „3“ sind unverändert aus dem Bebauungsplan KLM-BP-019-2 übernommen, ebenso wie die Baugrenzen im Bereich des MK 01. Lediglich im Bereich der zulässigen Überdachung über dem Planweg 9 (Rathausmarkt) wird die Darstellung der Baugrenzen redaktionell korrigiert.

Im MK 02 werden die Baugrenzen gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht etwas verschoben. Während die Baugrenze im Norden bisher direkt an die Verkehrsfläche des Adolf-Grimme-Rings anschloss, wird nunmehr ein 3 m breiter Streifen als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Da der Adolf-Grimme-Ring auf dieser Straßenseite über keinen Gehweg verfügt, soll auf dem Baugrundstück ein nicht überbaubarer Streifen verbleiben, damit man aus einem Hauseingang nicht direkt auf die Fahrbahn tritt und für die geplante Schulanwendung ein sicherer Schulweg über das Baugrundstück angelegt werden kann. Im Gegenzug wird das Baufeld nach Süden so erweitert, dass nur noch ein 3 m breiter Streifen zum südlich angrenzenden Wald hin als nicht überbaubare Grundstücksfläche verbleibt. Darüber hinaus wird die überbaubare Grundstücksfläche minimal nach Osten bis an die Grundstücksgrenze erweitert, während sie im Westen so reduziert wird, dass sie die Flucht der westlichen Außenwand des Rathauses (Obergeschoss) aufnimmt.

Die v. g. Änderungen sind erforderlich, um ein Schulgebäude mit den benötigten Abmessungen innerhalb des MK 02 realisieren zu können. Gleichzeitig werden so die im Westen des MK 02 vorhandenen Bäume aus dem Baufenster herausgenommen, so dass sie im Rahmen der Schulhof-Gestaltung voraussichtlich erhalten werden können.

Die Verschiebung der Baugrenzen um wenige Meter berührt nicht die Grundzüge der Planung des Ursprungsplans, da sich an der grundsätzlichen Anordnung der Gebäude im Kerngebiet (MK 01 und MK 02) nichts ändert: Konzentration der Gebäude überwiegend um einen Fußgängerbereich (Rathausmarkt) herum sowie in einem weiteren Baufeld südlich des

Adolf-Grimme-Rings, das weitreichenden Spielraum hinsichtlich der genauen Anordnung der Baukörper innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche lässt.

Die textliche Festsetzung Nr. 6.1 regelt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen im Kerngebiet oberhalb einer Höhe von 4,50 m bezogen auf die festgesetzte Straßenoberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche bis zu einer Tiefe von 1,50 m ausnahmsweise zulässig ist, um eine aufgelockerte gegliederte Bebauung zu ermöglichen. Die einzelnen Bauelemente dürfen hierbei in ihrer Summe der Einzelelementbreiten 20 % der dazugehörigen Gesamtfassadenbreite nicht überschreiten. Die Festsetzung ist aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan KLM-BP-019-2 unverändert übernommen.

Gleiches gilt für die textliche Festsetzung Nr. 6.2, die festsetzt, dass auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen in der Kerngebietsteilfläche MK 01.1 sowie oberhalb des Planwegs 9 (Rathausmarkt) ausschließlich Vordächer zulässig sind. Auf der Kerngebietsteilfläche MK 01.1 sind entsprechend dieser Festsetzung bereits Vordächer entstanden. Die entsprechenden Flächen können von den Läden und Gastronomiebetrieben genutzt werden und sind deshalb dem Baugebiet zugeordnet. Um den Rathausmarkt nicht weiter einzuengen, sollen hier jedoch keine massiven Baukörper, sondern nur Vordächer zulässig sein.

## **2.4 Bauweise**

Für die Fläche für Gemeinbedarf 2 (Jugendfreizeiteinrichtung) wird entsprechend des Bestandes und entsprechend der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans KLM-BP-019-2 die offene Bauweise festgesetzt. Für die Fläche für Gemeinbedarf 3 (Kita) sowie für das Kerngebiet (MK 01 und MK 02) wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, um hier den erforderlichen städtebaulichen Freiraum für vielfältige Nutzungen zu ermöglichen. So sind die hier vorhandenen Gebäude überwiegend weder der offenen noch der geschlossenen Bauweise zuzuordnen, da sie einerseits länger als 50 m sind, aber andererseits nicht an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut sind. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen sind einzuhalten.

## **2.5 Nebenanlagen**

Der Bebauungsplan KLM-BP-019-2 enthielt wie bereits der Ursprungsplan KLM-BP-019 für seinen gesamten Geltungsbereich die Regelung, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO eine Grundfläche von 6,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfen und dass sie innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen, jedoch nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze; davon ausgenommen waren Standplätze für Abfallbehälter. Diese Regelung lief für den Bereich des Zentrumsbereichs im Ortskern (Geltungsbereich KLM-BP-019-2 bzw. nun 019-10) weitgehend ins Leere, da die straßenseitigen Baugrenzen hier überwiegend direkt entlang der Straßenbegrenzungslinien verlaufen. Es verbleiben somit kaum Bereiche, in denen Nebenanlagen bislang ausgeschlossen waren.

Auch die Beschränkung der Größe der Nebenanlagen war nur begrenzt wirksam, da größere Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Hauptanlagen zugelassen werden können.

Im Wesentlichen beschränkte sich die Festsetzung somit auf den Ausschluss von Nebenanlagen in den Vorgartenzonen der Gemeinbedarfsflächen „2“ und „3“, auf sehr schmale Streifen im MK 02 sowie auf die Fläche zwischen der Förster-Funke-Allee und dem Gebäude Förster-Funke-Allee 102.

Mit dem Bebauungsplan KLM-BP-019-5 wurde die Regelung dahingehend weiter eingeschränkt, dass auf der Gemeinbedarfsfläche „3“ (Kita) entlang des Adolf-Grimme-Rings/West eine bis zu 2,0 m hohe begrünte Schutzwand als Nebenanlage zugelassen wurde.

Aber auch weitere Gemeinbedarfsflächen, wie beispielsweise Fahrradabstellplätze, sollten sinnvollerweise in den Vorgartenbereichen der Gemeinbedarfsflächen zulässig sein. Zudem hat sich bei Baumaßnahmen in der Vergangenheit gezeigt, dass die Begrenzung von Nebenanlagen auf eine Größe von 6,0 m<sup>2</sup> bei Kindertagesstätten und Schulen nicht dem Bedarf entspricht. Aus ähnlichen Überlegungen hatte bereits der Bebauungsplan KLM-BP-019-5 (dessen Geltungsbereich den gesamten Ursprungsplan mit Ausnahme des Bebauungsplans KLM-BP-019-2 umfasste) für die Gemeinbedarfsflächen „1“ (Maxim-Gorki-Schule) und „4“ (Kita Freundschaft) die Festsetzungen zur Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen aufgehoben. Analog hierzu soll die Festsetzung nun auch für die Gemeinbedarfsflächen „2“ und „3“ entfallen. Auch im MK 02 ist eine Festsetzung zur Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen nicht erforderlich. Für die notwendigen Anlagen der geplanten Schule sollte ausreichend Spielraum verbleiben.

Aus diesen Überlegungen wird die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen mit dem Bebauungsplan KLM-BP-019-10 nunmehr deutlich vereinfacht. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 wird nunmehr lediglich geregelt, dass innerhalb der Fläche J1, J2, J3, J4, J5, J6, J1 (Bereich vor dem Gebäude Förster-Funke-Allee 102) Nebenanlagen ausgeschlossen werden. Dieser Bereich hat als Entree zum Rathausmarkt eine besondere stadtgestalterische Bedeutung, weswegen hier Nebenanlagen komplett unzulässig sein sollen. Auch Standplätze für Abfallbehälter sollen hier aus Gründen des Ortsbildes nicht zulässig sein.

Für alle anderen Flächen auf Baugrundstücken besteht kein Erfordernis zum Ausschluss von Nebenanlagen oder zur Begrenzung ihrer Größe.

## **2.6 Verkehrsflächen, Erschließung**

### **2.6.1 Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Adolf-Grimme-Rings sowie die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ Planweg 9 (Rathausmarkt) werden im Wesentlichen entsprechend den bisherigen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne KLM-BP-019-2 und 019-6 erneut festgesetzt. Die Festsetzungen ent-

sprechen überwiegend der tatsächlichen Situation vor Ort; lediglich die Anbindung des Adolf-Grimme-Rings/Ost an den Seeberg (dortige „Schopfheimer Allee“) ist noch nicht entsprechend den Bebauungsplan-Festsetzungen hergestellt worden. Die textliche Festsetzung Nr. 9.1 stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Verkehrsflächen vornimmt. So können innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen Änderungen am Straßenquerschnitt vorgenommen werden (z.B. Einbahnstraßenregelungen zugunsten breiterer Fußwege oder Gestaltung als Mischverkehrsfläche, um die Schulwegsicherheit zu erhöhen). Für die Ausgestaltung der Verkehrsflächen ist die Gemeinde Kleinmachnow direkt zuständig. Eine Regelung zur Einteilung der Straßenverkehrsflächen muss daher nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Lediglich im westlichen Abschnitt des Adolf-Grimme-Rings/Süd wird die Straßenbegrenzungslinie um 1 m nach Norden verschoben und die Straßenverkehrsfläche minimal reduziert. In diesem Bereich ist eine Einengung des Straßenquerschnitts vorgesehen, und am Straßenrand sollen Stellplätze entstehen, die vollständig im Baugebiet liegen sollen, weswegen eine Veränderung der Straßenbegrenzungslinie erforderlich ist. Die minimale Verschiebung um lediglich einen Meter berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Durch die textliche Festsetzung 9.2 wird klargestellt, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten P und Q mit der Straßenbegrenzungslinie der geplanten Schopfheimer Allee und zwischen den Punkten R und J5 sowie S und T mit der Straßenbegrenzungslinie der Förster-Funke-Allee zusammenfällt.

Der Planweg 10 wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Im Bebauungsplan KLM-BP-019-2 war diese Fläche als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“, verbunden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht, ausgehend vom Adolf-Grimme-Ring, zugunsten von Müllabfuhr, Feuerwehr, Polizei, Rettungsdienst, Behinderten, Taxis sowie Anliegern der Flurstücke 1680 und 1683 (Kita) festgesetzt.

Die Festsetzung war in dieser Form widersprüchlich, da nur private Flächen mit Geh- und Fahrrechten belastet werden können, nicht jedoch öffentliche Verkehrsflächen. Ziel der Festsetzungen sollte es offenkundig sein, den Planweg 10 vorrangig als Fußgängerbereich zu gestalten und Durchgangsverkehr auszuschließen, Anliegerverkehr der Kita-Grundstücke jedoch zuzulassen. Entsprechend dieser Zielstellung wurde der Weg straßenverkehrsrechtlich als verkehrsberuhigter Bereich („Spielstraße“) ausgeschildert. Der Planweg 10 ist als Sackgasse ausgebildet; bei der Weiterführung in Richtung Westen handelt es sich tatsächlich wie auch nach den Festsetzungen des Bebauungsplans KLM-BP-019-8 um einen Fußgängerbereich, so dass Durchgangsverkehr ausgeschlossen ist. Entsprechend der tatsächlichen Widmung und der Intention der bisherigen Planung wird der Weg nunmehr im Bebauungsplan KLM-BP-019-10 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

### **2.6.2 Ruhender Verkehr (Stellplätze und Garagen)**

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Anordnung von Stellplätzen und Garagen im Kerngebiet. Unter die Begriffe „Stellplätze und Garagen“

fallen auch Carports, Tiefgaragen, Parkdecks und Gemeinschaftsstellplatzanlagen. Diese Anlagen sind im Kerngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzung ist aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan KLM-BP-019-2 übernommen und lediglich sprachlich überarbeitet worden.

Die Teilflächen des Kerngebietes mit den Bezeichnungen MK 01a bis MK 01i werden wie bisher als Gemeinschaftsstellplatzflächen festgesetzt. Diese Flächen befinden sich im gemeinschaftlichen Eigentum aller Grundstückseigentümer am Rathausmarkt und stehen den Kunden der dortigen Einrichtungen zur Verfügung. Durch die textliche Festsetzung Nr. 5.4 wird klargestellt, dass diese Flächen dem Baugebiet MK 01 zugeordnet sind. Im Bereich der Anbindung der öffentlichen Grünfläche an den Adolf-Grimme-Ring/Ost wird die Abgrenzung der Flächen MK 01f, MK 01g östlich des Adolf-Grimme-Rings und MK 01g westlich des Adolf-Grimme-Rings so angepasst, dass ein sicherer Schulweg von der öffentlichen Grünfläche über den Adolf-Grimme-Ring/Ost zum künftigen Schulgrundstück im MK 02 möglich wird und Straße nicht zwischen den parkenden Autos gequert werden muss. Diese Anbindung kann auch nach einer möglichen Aufgabe der Schule der künftigen Folgenutzung im Kerngebiet MK 02 dienen. Die Zahl der Gemeinschaftsstellplätze in den Gebieten MK 01f und MK 01g bleibt insgesamt unverändert.

Oberirdische Garagen werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, um ein einheitliches Gesamterscheinungsbild zu wahren.

Im MK 02 wird mit dem Bebauungsplan KLM-BP-019-10 eine Fläche für Tiefgaragen zwischen dem Adolf-Grimme-Ring und der nach Süden verschobenen straßenseitigen Baugrenze neu festgesetzt, um hier die Möglichkeit zu schaffen, zusätzliche Stellplätze in einer Tiefgarage zu realisieren. Von der Möglichkeit, im MK 01 sowie unter dem Rathausmarkt Tiefgaragen zu errichten, wurde (mit Ausnahme des Bauvorhabens Förster-Funke-Allee 112) kein Gebrauch gemacht. Dadurch kommt es mittlerweile zu Stoßzeiten zu einer sehr hohen Auslastung der vorhandenen Stellplätze im Bereich Adolf-Grimme-Ring. Daher soll die Möglichkeit eröffnet werden, für zukünftige kerngebietstypische Nutzungen im MK 02 zusätzliche Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Um ausreichenden Spielraum für einen wirtschaftlichen Tiefgaragenzuschnitt zu lassen, wird diese außer im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche auch zwischen Straße und straßenseitiger Baugrenze zugelassen. Darüber hinaus werden hier auch oberirdische Stellplätze zugelassen, auch über die westliche Baugrenze hinaus nach Westen. Nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans KLM-BP-019-2 grenzte die vordere Baugrenze unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie an, so dass hier Stellplätze im Baufenster realisiert werden konnten. Diese Möglichkeit soll auch mit der nun nach Süden verschobenen Baugrenze nicht aufgegeben werden. Für die Schule sind Stellplätze im Westen des MK 02, angrenzend an den Adolf-Grimme-Ring geplant. Um für andere Kerngebietsnutzungen noch ausreichend Flexibilität zu lassen, wird die Fläche für Stellplätze aber auf den gesamten Bereich zwischen Adolf-Grimme-Ring und vorderer Baugrenze ausgedehnt.

Im Bereich der Verkehrsfläche des Rathausmarktes wurde im Bebauungsplan KLM-BP-019-2 durch zeichnerische Festsetzung eine Tiefgarage festgesetzt. Ziel war offenbar, eine

private Tiefgarage unter der öffentlichen Verkehrsfläche zu ermöglichen, in der die Stellplätze des Kerngebietes MK 01 untergebracht werden können. Die bisherige Form der zeichnerischen Festsetzung war jedoch nicht eindeutig. Durch die neu aufgenommene textliche Festsetzung Nr. 5.5 wird jetzt klargestellt, dass unterhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ (Planweg 9 [Rathausmarkt]) eine Tiefgarage als Bestandteil des Kerngebietes MK 01 zulässig ist. Auch wenn eine Tiefgarage nicht errichtet wurde und in absehbarer Zeit ein Umbau des Rathausmarktes und ein Bau der Tiefgarage nicht realistisch erscheint, soll die Möglichkeit offengehalten werden und die planungsrechtliche Zulässigkeit der Tiefgarage nicht gestrichen werden.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden durch die textliche Festsetzung Nr. 5.0 die Stellplatzsatzung und die Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow außer Kraft gesetzt. Diese galten bereits bisher nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-2. Das Gros des Plangebietes wurde mittlerweile auf dieser Grundlage bebaut. Ein Erfordernis, nunmehr für künftige Vorhaben die Stellplatzpflicht wieder einzuführen, besteht nicht.

### **2.6.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Mit der textlichen Festsetzungen Nr. 7.1 werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit auf den mit „a“ gekennzeichneten Flächen parallel zum Adolf-Grimme-Ring / West vorbereitet, um eine Fußwegeverbindung von der Förster-Funke-Allee in Richtung Süden sicherzustellen. Des Weiteren werden mit den textlichen Festsetzungen Nr. 7.3, 7.4 und 7.5 Korridore definiert, innerhalb derer Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit sowie teilweise Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger zur Verbindung des Adolf-Grimme-Rings (West und Ost) mit dem Rathausmarkt (Planweg 9) sowie des Adolf-Grimme-Rings / Ost mit dem Planweg 1 (über die private Fläche für Stellplätze hinweg) gesichert werden sollen. Diese Festsetzungen waren bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan KLM-BP-019-2 enthalten. Die Geh- und Leitungsrechte wurden zwischenzeitlich bereits grundbuchlich gesichert. Zum besseren Verständnis der Planung werden die Festsetzungen dennoch erneut in den Bebauungsplan KLM-BP-019-10 übernommen und dabei lediglich sprachlich überarbeitet.

Hingegen werden die im Bebauungsplan KLM-BP-019-2 enthaltenen Geh- und Fahrrechte im Bereich des Planwegs 10 aus den oben in Abschnitt 2.6.1 genannten Gründen nicht übernommen.

## **2.7 Öffentliche Grünfläche, Fläche für Wald**

Der Bereich östlich der Stellplätze am östlichen Adolf-Grimme-Ring wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. In diesem Bereich war bisher eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ (Planweg 1) festgesetzt; östlich davon schloss sich im nördlichen Teil bereits bisher die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche an, die sich östlich des Geltungsbereichs fortsetzt. Die öffentliche Grünanlage ist hergestellt, d.h. die Festsetzung entspricht der Bestandssituation. Der bisher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Planweg 1 wird in die öffentliche Grünfläche einbezogen, um die Vo-

raussetzungen für einen Ausbau dieses Wegs zu schaffen und Flexibilität hinsichtlich der genauen Lage des Weges zu lassen. Zwischen den Stellplätzen am Adolf-Grimme-Ring und dem Weg sollen Büsche gepflanzt werden, um zu verhindern, dass die Anwohner am Arnold-Schönberg-Ring von den Scheinwerfern der ein- und ausparkenden Fahrzeuge geblendet werden. Der Weg kann als Fußweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche ausgebaut bzw. neu angelegt werden. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung der Festsetzung nicht berührt, da bereits bisher in der öffentlichen Grünfläche Wege zulässig waren und auch in der bisherigen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün zulässig war. Die Änderung der Festsetzung erfolgt aus Gründen der Planklarheit, um zu verdeutlichen, dass die genaue Lage des Weges durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben wird.

Nach Süden erstreckt sich die öffentliche Grünfläche bis an die Geltungsbereichsgrenze, um eine Verlängerung des Weges bis zum Seeberg (dort geplante Verkehrsfläche „Schopfheimer Allee“) zu ermöglichen. Die Anbindung an den Kreuzungsbereich Adolf-Grimme-Ring/Ost / Adolf-Grimme-Ring/Süd wird gegenüber der bisherigen Festsetzung des Planwegs 1 um ca. 15 m nach Süden verlagert und gleichzeitig auf 5 m aufgeweitet und liegt künftig südlich dieses Einmündungsbereichs. Durch den Bebauungsplan werden so die Voraussetzungen zur Schaffung sicherer Schulwege sowohl zur geplanten Grundschule im MK 02 als auch zu den Schulstandorten auf dem Seeberg geschaffen. Der Fußweg soll auch für Fahrradfahrer freigegeben werden. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Südlich bzw. östlich der öffentlichen Grünfläche wird entsprechend der Bestandssituation und den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen eine Fläche für Wald festgesetzt. Auch diese Festsetzung findet ihre Fortsetzung östlich der Geltungsbereichsgrenze. Hier befindet sich Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Im Westen wird die Grenze der Fläche für Wald geringfügig zugunsten der Festsetzung als öffentliche Grünfläche reduziert, um hier eine Verlängerung des Fußwegs mit Begleitgrün nach Süden zum Seeberg zu ermöglichen. Ob hierfür eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich wird, ist im Rahmen der Behördenbeteiligung mit der Forstbehörde abzustimmen.

## **2.8 Grünordnerische Festsetzungen**

### **2.8.1 Niederschlagsentwässerung**

Die Verkehrsflächen des Adolf-Grimme-Rings und des Rathausmarktes sowie das MK 01 mit einer zulässigen GRZ von 1,0 sind beinahe vollständig versiegelt. Dies resultiert aus der Funktion und Gestaltung des Bereichs als Ortskern der Gemeinde. Das auf den Baugrundstücken und auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser kann daher nicht vor Ort versickert werden. Es wird über eine Trennkanalisation in Regenwasserrückhaltebecken (z.T. nach Vorreinigung) geleitet und dort versickert, und zwar in ein Sammelbecken westlich der Maxim-Gorki-Schule sowie in den ca. 250 m südöstlich des Plangebietes befindlichen Spandauer Teich. Dadurch wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser den natürlichen Verdunstungs- und Versickerungsprozessen zugeführt. Zudem wird der Spandauer

Teich, ein nach § 32 BbgNatSchG geschütztes Biotop, durch die Regenwasserzuleitung in seinem Wasserhaushalt unterstützt.

Diese im Jahr 1998 abgestimmte, durch einen Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und Erschließungsträger gesicherte und im Anschluss umgesetzte Regenwasserkonzeption für das Plangebiet entspricht nicht den Regelungen der Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Kleinmachnow vom 16.05.2003, wonach das Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern ist. Sie ist jedoch für den Ortskern mit seiner für die Gemeinde Kleinmachnow besonderen Bebauungsstruktur sinnvoll und soll unverändert aufrecht erhalten werden. Die Satzung über die Versickerungspflicht wird deswegen mit der grünordnerischen Festsetzung Nr. 2 für das Kerngebiet (MK 01 und MK 02) außer Kraft gesetzt.

### **2.8.2 Baumpflanzungen**

In den Flächen für Gemeinbedarf 2 und 3 ist gemäß Grünordnerischer Festsetzung Nr. 14 i.V.m. Nr. 8 und Nr. 9 pro 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung der Pflanzenliste mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, davon mindestens 1 Baum in der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze und mindestens 45 % Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume). Des Weiteren sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern der Pflanzenliste in einer Pflanzdichte von mindestens 1 Strauch/2 m<sup>2</sup> zu bepflanzen.

Zusätzlich muss gemäß Grünordnerischer Festsetzung Nr. 13 i.V.m. Nr. 8 und Nr. 9 je 4 oberirdischen Stellplätzen mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung der Pflanzenliste gepflanzt werden, und zwar auf einer Pflanzfläche, die eine Mindestgröße von 6,25 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 1,50 m aufweisen muss. Die Zusammenfassung zu Baumgruppen ist zulässig.

Die Festsetzungen sind aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Sie stellen die Durchgrünung der Gemeinbedarfsflächen sowie aller Stellplatzflächen (auch im Kerngebiet) sicher, damit diese sich in das Ortsbild einfügen. Außerdem wirken sich die Baumpflanzungen – neben ihrer Bedeutung für die Biotopentwicklung – durch Schatten spende und Staubbinding sowie durch Luftabkühlung positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus.

Die Festsetzungen zu den zu verwendenden Baum- bzw. Gehölzarten, zur Pflanzdichte und zur Mindestgröße der Baumscheiben stellen sicher, dass die Pflanzmaßnahmen in einer hohen Qualität erfolgen, um die Wirksamkeit der Festsetzungen in Bezug auf die genannten Ziele zu gewährleisten.

Die Baumpflanzungen dienen im Übrigen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Ursprungsplan vorbereitet wurden. Die Festsetzungen werden auch deshalb unverändert übernommen.

Die Pflanzenlisten wurden ebenfalls aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen und lediglich bei einzelnen Arten an aktuelle Erkenntnisse, welche Pflanzen geeignet sind, angepasst.

### 2.8.3 Dachbegrünung

Gemäß Grünordnerischer Festsetzung Nr. 19 sind Flachdächer und Dachflächen im Kerngebiet, außer Glasdächer, mit einer Neigung von weniger als 15 Grad sowie einer Ausdehnung von mehr als 30 m<sup>2</sup> zu 70 % extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für andere Nutzungen benötigt werden (z.B. Terrassen, Stellplätze, Photovoltaik Elemente).

Auch diese Festsetzung war bereits im Bebauungsplan KLM-BP-019-2 enthalten. Die beispielhafte Aufzählung der Ausnahmen wurde lediglich um Photovoltaik Elemente ergänzt, um klarzustellen, dass die Festsetzung der Dachbegrünung nicht die sinnvolle Möglichkeit zur Nutzung der Solarenergie einschränken soll.

Die bisherige Formulierung „soweit sie nicht für wohnbezogene andere Nutzungen“ war insofern widersprüchlich, als in der Aufzählung ausdrücklich Stellplätze benannt wurden, die jedoch keine wohnbezogene Nutzung sind. So befinden sich auf den Dachflächen der Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss des Gebäudes Adolf-Grimme-Ring 8/10, das die gleiche Höhe hat wie der südlich Abschnitt des Adolf-Grimme-Rings die Stellplätze des Rathauses. Das Wort „wohnbezogene“ wird daher gestrichen.

Wie die Baumpflanzungen diente auch die Festsetzung der Dachbegrünung im Ursprungsplan dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

### 2.8.4 Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassaden- und Fassadenteile in den Baugebieten MK 01 und MK 02 sind gemäß der Grünordnerischen Festsetzung Nr. 20 i.V.m. Nr. 8 mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen gemäß Pflanzenliste zu begrünen. Dabei sind je 100 m Fassadenlänge mindestens 30 m Fassadenlänge zu begrünen in einer Pflanzdichte von mindestens 3 Stk. pro laufendem Meter Fassade. Diese Festsetzung ist ebenfalls aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan KLM-BP-019-2 übernommen. Gerade Einzelhandelsnutzungen, wie sie im Kerngebiet zulässig sind, haben häufig lange, ungegliederte Fassaden. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass sie sich dennoch in das Ortsbild einfügen.

## 2.9 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

### Materialien

Der Bebauungsplan trifft mit den Gestalterischen Festsetzungen Nr. 2.2.1 und 2.2.2 Regelungen zu den Fassadenmaterialien und Dachdeckungsmaterialien, die im MK 01 Verwendung finden dürfen. Die Festsetzungen sind aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan KLM-BP-019-2 übernommen und stellen sicher, dass der ortstypische Charakter gewahrt wird und Unverträglichkeiten bei der Gestaltung der Gebäude vermieden werden. Während die Regelungen jedoch bisher generell im Kerngebiet und in den Gemeinbedarfsflächen galten, werden sie nun auf das Kerngebiet MK 01 beschränkt. Für die Gebäude, die sich im MK 01 um den Rathausmarkt gruppieren, ist eine einheitliche Gestaltung besonders wichtig. Auf den Gemeinbedarfsflächen und im MK 02 am Rand des Ortskerns sind hingegen auch

andere Gebäudegestaltungen denkbar. So wurden bei den vorhandenen Kindertagesstätten und der Jugendfreizeiteinrichtung bereits andere Materialien als festgesetzt verwendet (u.a. Blechdächer); auch für die geplante Schule im MK 02 soll der Gestaltungsspielraum nicht zu sehr eingeschränkt werden.

### **Dachformen**

Ebenfalls aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen werden die zulässigen Dachformen für das Kerngebiet und die Gemeinbedarfsflächen, die in der gestalterischen Festsetzung Nr. 3.2.1 zusammengefasst werden. Demnach sind aus gestalterischen Gründen nur Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer sowie Flachdächer zulässig, um eine gewisse Einheitlichkeit in der Gestaltung der Dachlandschaft sicherzustellen. Mansarddächer, Tonnendächer und Krüppelwalmdächer werden durch diese Regelung ausgeschlossen.

### **Gebäudehöhen**

Mit der gestalterischen Festsetzung Nr. 4.1, die auch aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen wird, werden die zulässigen Traufhöhen der einzelnen Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung gewährleistet, dass keine übermäßig hohen Geschosse entstehen, die ortsbilduntypisch wären.

Lediglich das erste Vollgeschoss darf mit einer Höhe von bis zu 6 m ausgeführt werden, um den Anforderungen an eine Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe gerecht zu werden. Auf § 21 Abs. 4 BauNVO wird hingewiesen, wonach bei Gebäuden mit Geschossen von mehr als 3,50 m Höhe die Baumassenzahl das Dreieinhalbfache der festgesetzten Geschossflächenzahl nicht überschreiten darf. Ein übermäßiges Bauvolumen wird auch durch diese Regelung ausgeschlossen.

Abweichend von der bisherigen Festsetzung wird die Bezugnahme auf die festgesetzte Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche aufgegeben, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-10 keine Höhenlage für die Verkehrsflächen festgesetzt wird. Stattdessen sind die Höhen künftig im Verhältnis zum Mittelwert der natürlichen Erdoberfläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird, zu bestimmen.

### **Einfriedungen**

Nach dem bisher geltenden Planungsrecht sind Einfriedungen im MK generell ausgeschlossen. Für das MK 01 wird diese Festsetzung aufrecht erhalten (gestalterische Festsetzung Nr. 5.1). Die Läden und Einrichtungen, die sich im MK 01 um den Rathausmarkt gruppieren, sind von allen angrenzenden Verkehrsflächen direkt zugänglich. Der offene Charakter dieses gesamten Bereichs soll nicht durch Einfriedungen auf einzelnen Grundstücken beeinträchtigt werden.

Das MK 02 unterscheidet sich hingegen im Hinblick auf seine Lage am Waldrand grundlegend vom MK 01. Für die geplante Nutzung als Schulgrundstück, aber auch für andere hier zulässige Nutzungen wie z.B. Büros und Wohnungen, sind Einfriedungen erforderlich und städtebaulich verträglich. Für das MK 02 werden daher die Regelungen zu Einfriedungen übernommen, wie sie auch für Gemeinbedarfsflächen gelten.

Demnach sind auf den Gemeinbedarfsflächen und im MK 02 Einfriedungen nur als offene Einfriedungen (z.B. Holzlatten- oder Drahtflechtzäune) oder als Hecken- oder Strauchpflanzungen zulässig. Dies entspricht dem bisherigen Planungsrecht für die Gemeinbedarfsflächen. Geändert werden jedoch die Regelungen zur zulässigen Höhe der Einfriedungen. Dies betrifft zum einen den Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der Einfriedungen. Wie bei der gestalterischen Festsetzung Nr. 4.1 wird die Bezugnahme auf die festgesetzte Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche aufgegeben. Stattdessen wird auf die natürliche Erdoberfläche, die von der Einfriedung überdeckt wird, abgestellt. Zum anderen dürfen die Einfriedungen künftig eine Höhe von bis zu 2,50 m (statt bisher 1,20 m) aufweisen. Es hat sich gezeigt, dass Gemeinbedarfsflächen häufig von Vandalismusschäden betroffen sind, die durch ungebetene nächtliche Besucher und deren Partys verursacht werden, und deswegen höhere Einfriedungen ermöglicht werden sollen.

Auf der Fläche E – im Osten des Grundstücks der Katholischen Kindertagesstätte St. Thomas Morus – ist darüber hinaus eine Schutzwand als geschlossene Einfriedung mit einer Höhe von bis zu 2,00 m Höhe zulässig. Diese Regelung wurde mit dem Bebauungsplan KLM-BP-019-6 aufgenommen, um das Kindergartengrundstück von der hier verlaufenden Zufahrt zum Gelände der Berlin-Brandenburg International School GmbH (BBIS) auf dem Seeberg abschirmen zu können; die Abwägung zum Bebauungsplan KLM-BP-019-6 wird insoweit aufrecht erhalten. Die entsprechende Schutzwand wurde zwischenzeitlich errichtet und soll weiterhin planungsrechtlich zulässig bleiben.

Darüber hinaus wird die gestalterische Festsetzung Nr. 5.2 neu in den Bebauungsplan aufgenommen, die Regelungen zur Einfriedung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO trifft, d.h. von Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung der Baugebiete (Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Abwasser etc.). Diese Regelung, die mit dem Bebauungsplan KLM-BP-019-5 bereits für weite Teile des Ursprungsplans KLM-BP-019 aufgenommen wurde, hat sich bewährt und soll nun auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-10 übernommen werden.

### **Werbeanlagen**

Der Bebauungsplan übernimmt mit der gestalterischen Festsetzung Nr. 6.1 unverändert die bisherigen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen. Sie sind demnach nur in Kerngebieten zulässig, und ihre Ansichtsfläche darf in Abhängigkeit von der Verkaufsfläche bestimmte Größen nicht überschreiten. Die Regelungen sind erforderlich, um den Gewerbetreibenden im Ortszentrum zwar einerseits die Möglichkeit zu geben, auf ihr Angebot hinzuweisen, aber andererseits ein Übermaß an Werbung, das das Ortsbild beeinträchtigen würde, zu vermeiden.

Der Bebauungsplan trifft damit eigene Regelungen über Werbeanlagen. Die Werbeanlagenatzung der Gemeinde Kleinmachnow wird deswegen wie schon bisher außer Kraft gesetzt (gestalterische Festsetzung Nr. 6.0).

## **Standplätze für Abfallbehälter**

Freistehende Standplätze für Abfallbehälter sind gemäß der gestalterischen Festsetzung Nr. 7.1 gegen Einsicht von Verkehrsflächen zu schützen. Standplätze für Abfallbehälter befinden sich unter anderem im Bereich der Stellplatzflächen am Adolf-Grimme-Ring und damit an prominenter, gut einsehbarer Stelle. Mit der Festsetzung, die aus dem geltenden Bebauungsplan unverändert übernommen wird, soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden.

### **2.10 Außerkräftreten von Rechtsvorschriften**

Durch die textliche Festsetzung Nr. 10 wird klargestellt, dass mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans KLM-BP-019-10 in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft treten. Die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt sich damit zukünftig allein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans KLM-BP-019-10.

### **2.11 Nachrichtliche Übernahmen**

Im Ursprungsplan KLM-BP-019 sowie im Bebauungsplan KLM-BP-019-2 war im Bereich der Gemeinbedarfsflächen „2“ und „3“, des östlich angrenzenden Abschnitts des Adolf-Grimme-Rings und bis in den westlichen Teil des MK 02 hineinreichend ein Bodendenkmal dargestellt. Im Rahmen einer Voranfrage für den Schulneubau hat die Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt, dass von dem geplanten Bauvorhaben kein derzeit bekanntes Bodendenkmal betroffen ist. Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen und der Straße haben seit Festsetzung des Ursprungsplans Baumaßnahmen stattgefunden, so dass auch hier nicht mehr mit dem Vorhandensein von Bodendenkmal zu rechnen ist. Die nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals entfällt daher im Bebauungsplan KLM-BP-019-10.

### **2.12 Hinweise ohne Normcharakter**

Die Größe der zulässigen Verkaufsflächen im Kerngebiet – in Abhängigkeit von der Einwohnerzahl Kleinmachnows – ist durch vertragliche Vereinbarung und Eintragung einer Grunddienstbarkeit beschränkt worden. Durch die Aufnahme eines Hinweises auf der Planzeichnung wird auf diesen Sachverhalt aufmerksam gemacht.

### 3 Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich</b>	<b>46.725 m<sup>2</sup></b>
<b>Kerngebiet MK 01</b>	<b>22.350 m<sup>2</sup></b>
<i>darunter MK 01.1</i>	<i>505 m<sup>2</sup></i>
<i>darunter MK 01a bis MK 01i</i>	<i>3.727 m<sup>2</sup></i>
<b>Kerngebiet MK 02</b>	<b>4.653 m<sup>2</sup></b>
<b>Gemeinbedarfsfläche „2“ (Jugendfreizeiteinrichtung)</b>	<b>2.875 m<sup>2</sup></b>
<b>Gemeinbedarfsfläche „3“ (Kita)</b>	<b>3.421 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Parkanlage</b>	<b>1.782 m<sup>2</sup></b>
<b>Flächen für Wald</b>	<b>482 m<sup>2</sup></b>
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>7.713 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>3.449 m<sup>2</sup></b>

### III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

#### 1 Auswirkungen auf die Umwelt

Da das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Ursprungsverfahren KLM-BP-019 und im Änderungsverfahren KLM-BP-019-2 wurden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ermittelt und entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt. Im vorliegenden Fall übernimmt der Bebauungsplan KLM-BP-019-10 als Änderungsbebauungsplan die meisten Festsetzungen aus dem geltenden Planungsrecht und hat insoweit im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht keine Auswirkungen auf die Umwelt.

Im MK 02 ermöglicht der Bebauungsplan jedoch durch die Erhöhung der GRZ für Hauptanlagen von 0,4 auf 0,5 und die Möglichkeit der Überschreitung dieser GRZ durch Nebenanlagen für Schulen und andere soziale Einrichtungen bis zu einer GRZ von 1,0 eine zusätzliche Versiegelung. Damit verbunden ist eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere der Versickerung des Regenwassers zur Grundwasserneubildung sowie der Funktion als Lebensraum für (Klein-)Lebewesen. Durch die Regelung, dass auf mindestens 30 v.H. der Grundstücksfläche wasser- und luftdurchlässige Beläge verwendet werden müssen, wird der Eingriff jedoch minimiert, indem zumindest in begrenztem Umfang noch eine Versickerung des vor Ort anfallenden Regenwassers stattfinden kann. Das übrige Regenwasser wird über die Trennkanalisation in das Sammelbecken westlich der Maxim-Gorki-Schule bzw. in den Spandauer Teich abgeleitet und kann dort im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes versickern und so weiterhin zur Grundwasserneubildung beitragen.

Mit der zusätzlichen Versiegelung einher geht auch ein Verlust an Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Die vorhandene Ruderalvegetation, die sich im MK 02 gebildet hat, wird für die Bebauung des Grundstücks beseitigt werden müssen. Hingegen wird mit der Planänderung ein Erhalt der fünf Bäume, die im Westen des Grundstücks vorhanden sind, wahrscheinlicher, da diese bisher innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lagen und die Baugrenze jetzt an dieser Stelle zurückgenommen wird. Diese Bäume sollen nach Möglichkeit in die Gestaltung des Schulhofes bzw. in die Freiflächengestaltung einer zukünftigen Nutzung einbezogen werden. Wenn sie gefällt werden müssen, muss ein Ausgleich nach den Bestimmungen der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde erfolgen.

Die Festsetzung einer Firsthöhe von 61 m über HN ermöglicht im MK 02 geringfügig höhere Gebäude als die bisherige Festsetzung von drei Vollgeschossen. Die Höhe von 61 m über HN liegt jedoch unterhalb der Höhe der Baumwipfel des südlich angrenzenden Waldes auf dem Seeberg, so dass mit der jetzt zulässigen Höhe keine Beeinträchtigung des Land-

schaftsbildes einhergeht. Auch eine (zusätzliche) Beeinträchtigung des Luftaustausches oder anderer Schutzgüter der Umwelt ist nicht zu erwarten, da ein Gebäude mit mehr als drei Vollgeschossen bei der festgesetzten GRZ von 0,45 und der GFZ von 1,2 nur errichtet werden kann, wenn die zulässige GRZ durch Hauptanlagen nicht ausgeschöpft wird. Ein durchgängiger Gebäuderiegel im MK 02, dessen Höhe über das bisher zulässige Maß deutlich hinausgeht, ist damit ausgeschlossen.

## **2 Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände**

Die im Plangebiet vorhandenen Wohnungen und Arbeitsstätten sind von den Änderungen, die der Bebauungsplan KLM-BP-019-10 vornimmt, nicht betroffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen, die soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB erfordern, zu erwarten.

## **3 Bodenordnung**

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

## **4 Finanzielle Auswirkungen**

Der Gemeinde Kleinmachnow entstehen Kosten für den Ausbau des Wegs in der öffentlichen Grünfläche östlich des Adolf-Grimme-Rings, dessen Verbreiterung und Verlängerung nach Süden durch den Bebauungsplan KLM-BP-019-10 planerisch vorbereitet wird, und für den Umbau des Adolf-Grimme-Rings/Süd, dessen Straßenbegrenzungslinie durch den Bebauungsplan KLM-BP-019-10 geringfügig verschoben wird.

Darüber hinaus wird eine Verlagerung der Gemeinschaftsstellplätze in den Gebieten MK 01f und MK 01g erforderlich, um die Anbindung des geplanten Wegs an das MK 02 zu ermöglichen. Die Kosten für den Umbau der vorhandenen Stellplätze und für die Grundstücksneueordnung müssen von der Gemeinde getragen werden; hierfür ist der Abschluss eines Vertrags mit dem Eigentümer der Grundstücksflächen im Ortskern vorgesehen.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Wendehammer am westlichen Ende des Planwegs 10 ist größer als der im Bestand vorhandene Wendehammer. Die als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fläche befindet sich nicht vollständig im Eigentum der Gemeinde Kleinmachnow. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücksflächen können gemäß § 40 BauGB ein Übernahmeverlangen geltend machen. Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan KLM-BP-019-2 übernommen. Insoweit resultieren aus der Aufstellung des Bebauungsplans KLM-BP-019-10 keine finanziellen Auswirkungen, da die Eigentümer auch schon auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts ein Übernahmeverlangen geltend machen können.

## **IV VERFAHREN**

### **1 Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans KLM-BP-019-10 erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens liegen hier vor, da durch die Änderung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne KLM-BP-019 (zuletzt geändert durch den Bebauungsplan KLM-BP-019-9), KLM-BP-019-2 und KLM-BP-019-6 durch den Bebauungsplan KLM-BP-019-10 die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt werden. Außerdem begründet der Bebauungsplan KLM-BP-019-10 keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, da er als Änderungsbebauungsplan an der festgesetzten Nutzungsart (Kerngebiet, Gemeinbedarfsflächen) nichts ändert. Schließlich liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vor – das nächstgelegene Gebiet dieser Art, das FFH-Gebiet Teltowkanalau, liegt mehr als 1 Kilometer vom Plangebiet entfernt.

Der Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes KLM-BP-019-10 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow am 19.09.2013 gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 23.10.2013 bis einschließlich 25.11.2013 im Rathaus der Gemeinde Kleinmachnow. Ausgelegt waren der Entwurf (Stand 19.08.2013) sowie der Entwurf der Begründung (Stand 19.09.2013). Die Auslegung wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 12/2013 vom 15.10.2013 öffentlich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 15.10.2013 wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB 26 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf (Stand 19.08.2013) aufgefordert. Bis zum Abgabetermin der Beschlussvorlagen, den 11.11.2013, zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss gingen neun Stellungnahmen der Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange ein. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Nach Abgabe der Beschlussvorlagen gingen weitere zehn Stellungnahmen der Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange sowie zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Aufgrund der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wurde die textliche Festsetzung Nr. 1.3 dahingehend geändert, dass großflächiger Einzelhandel im MK 02 unzulässig sein wird. Eine erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden (Gemeinsame Landesplanungsabteilung, IHK Potsdam, Handelsverband Berlin Brandenburg) wurde per E-Mail am 28.11.2013 und 29.11.2013 durchgeführt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung äußerte sich dahingehend, dass der Bebauungsplan entsprechend

den Forderungen geändert wurde und nun an die Ziele der Raumordnung (hier insbesondere Ziel 4.7 LEP B-B) angepasst ist. Es wurden keine weiteren Bedenken geäußert.

Den Mitgliedern des Hauptausschusses liegt zur Sitzung am 09.12.2013 ein vollständiger Abwägungsbeschluss vor, mit dem die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung abgewogen werden.

Zur gleichen Sitzung liegt den Mitgliedern des Hauptausschusses der vollständige Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan KLM-BP-019-10 vor. Der Plan tritt nach Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow in Kraft.

## 2 Tabellarische Übersicht

1.	<b>Aufstellungsbeschluss</b> (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	17.01.2013	(DS-Nr. 205/12)
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	31.01.2013	Nr. 01/2013
2.	<b>Landesplanerische Anfrage</b> (vgl. BbgLPIG u. §§ 4, 12 ROG)	Schreiben vom	16.10.2013	
		Antwort vom	14.11.2013	
		E-Mail vom	28.11.2013	
		Antwort vom	03.12.2013	
3.	<b>Vorberatung zu einzelnen Planinhalten</b>	Information Fachausschuss	27.05.2013	(INFO 010/13)
4.	<b>Billigung des Entwurfes</b>	Beschluss vom	19.09.2013	(DS-Nr. 078/13)
5.	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (§ 3 Abs. 2 BauGB)			
	Bekanntmachung Auslegung (Zeitraum)	Amtsblatt vom	15.10.2013	Nr. 12/2013 23.10.2013 bis 25.11.2013
6.	<b>Beteiligung der Behörden</b> (§ 13 Abs. 2 BauGB)	Schreiben vom	15.10.2013	
7.	<b>Erneute Beteiligung der Behörden</b> (Eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden) (§ 4a Abs. 3 BauGB)	E-Mail vom	29.11.2013	
8.	<b>Abwägungsbeschluss</b>	Beschluss vom		
	Mitteilung Abwägungsergebnis	Schreiben vom		
9.	<b>Satzungsbeschluss</b>	Beschluss vom		
10.	<b>Inkrafttreten</b>			
	Bekanntmachung im Amtsblatt	Amtsblatt vom		

## V RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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

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

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

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg - **Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04 S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 28]).