

# Gemeinde Kleinmachnow

Fachbereich Bauen/Wohnen  
Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung



## **Begründung**

zum Bebauungsplan KLM-BP-019-11  
„Förster-Funke-Allee / Ring am Feld“

## 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 .....	4
2.5	Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen.....	5
2.6	Denkmalschutz .....	6
2.7	Bodenbelastungen .....	6
<b>II</b>	<b>PLANINHALT</b> .....	<b>7</b>
1	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN UND INTENTION DER PLANUNG .....	7
2	ABWÄGUNG, BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN.....	7
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
2.4	Bauweise .....	9
2.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	9
2.6	Verkehrsflächen, Erschließung .....	10
2.7	Immissionsschutz.....	10
2.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	12
2.9	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften).....	14
2.10	Außerkräfttreten von Rechtsvorschriften .....	16
2.11	Nachrichtliche Übernahmen .....	16
2.12	Hinweise .....	16
3	FLÄCHENBILANZ .....	17
<b>III</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b> .....	<b>18</b>
1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT .....	18
2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE PERSÖNLICHEN LEBENSUMSTÄNDE.....	19
3	BODENORDNUNG .....	19
4	FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN .....	19
<b>IV</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>20</b>
1	TABELLARISCHE ÜBERSICHT.....	20
<b>V</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>21</b>

# **I PLANUNGSGEGENSTAND**

## **1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

In der Gemeinde Kleinmachnow besteht ein hoher Bedarf an barrierefreiem Wohnraum, zum Beispiel für Senioren. Grundstücke im Umfeld des Rathausmarktes sind für die Realisierung eines solchen Projektes besonders geeignet, weil hier die erforderliche Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Rathaus mit Bürgersaal, Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs etc.) vorhanden und fußläufig gut erreichbar ist. Es soll deshalb perspektivisch mit Planungen für barrierefreien Wohnraum vorzugsweise auf dem noch unbebauten Grundstück Förster-Funke-Allee 109 (WA 02) begonnen werden. Dazu ist die Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich, da nach den geltenden Bebauungsplan-Festsetzungen maximal zwei Wohnungen je (Wohn-)Gebäude errichtet werden dürfen, was die Realisierung eines entsprechenden Vorhabens ausschließt.

Mit dem Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-019-11 wird der rechtswirksame Bebauungsplan KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“ in der Fassung der 3. Änderung vom 15.01.2003, zuletzt geändert durch den Bebauungsplan KLM-BP-019-9 „Wohngebiete im Ortskern“ (in Kraft getreten am 31.08.2012) modifiziert. Die von dem Änderungsverfahren nicht berührten Festsetzungen werden weitgehend unverändert beibehalten und durch den Bebauungsplan KLM-BP-019-11 erneut festgesetzt.

Die Grundzüge der Planung werden mit dem Bebauungsplan KLM-BP-019-11 nicht berührt. Er wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

## **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 Bereich des ab Mitte der 1990er Jahre neu entwickelten Ortskerns von Kleinmachnow, der von 1995 bis 2015 als städtebaulicher Entwicklungsbereich ausgewiesen war. Der Geltungsbereich umfasst die letzten noch unbebauten Grundstücke nördlich der Förster-Funke-Allee zwischen der Straße Drachensteig und dem Margarete-Sommer-Platz und hat eine Größe von ca. 4.420 m<sup>2</sup>.

## **2.2 Plangebiet, Nutzungen**

Die Grundstücke im Plangebiet sind unbebaut und überwiegend mit dichtem Gehölzbestand bewachsen. Es handelt sich vorwiegend um jüngere bis mittelalte Laubbäume. Durch den Gehölzstreifen führt ein Trampelpfad, der u. a. zum Ausführen von Hunden genutzt wird.

## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Geltungsbereich stehen im Eigentum der Gemeinde.

## **2.4 Erschließung**

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

Das Plangebiet ist über die Hauptverkehrsstraße Förster-Funke-Allee an das übergeordnete Straßennetz von Kleinmachnow angeschlossen. Die Förster-Funke-Allee ebenso wie die das Plangebiet querende Straße Ring am Feld sind ausgebaut und dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen „Rathausmarkt“ sowie „Heidefeld/Hohe Kiefer“ überdurchschnittlich gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Von den genannten Haltestellen verkehren mehrere Buslinien (z. Zt. Linien 620, 622, 623, 628, N 12 und N 43) im Ortsverkehr Kleinmachnow, zu den nächsten S- und U-Bahnhöfen in Berlin sowie nach Teltow und Stahnsdorf.

### **Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist mit allen notwendigen stadtechnischen Versorgungsmedien erschlossen.

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

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

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2005 (GVBl. II Nr. 24) und dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (RegPI HF 2020) vom 16.12.2014 (Amtsblatt für Brandenburg 2015, S. 970 ff.).

Der LEP B-B soll durch den Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) fortgeschrieben werden. Es liegt ein Entwurf des LEP HR vom 19.07.2016 vor, der Ende 2016 ein erstes Beteiligungsverfahren durchlief. Dieser Entwurf kommt gemäß Schreiben der Gemeinsamen Landesplanung vom 25.10.2016 zur landesplanerischen Anfrage zum Bebauungsplanverfahren KLM-BP-019-11 bei der Beurteilung der Planungsabsichten jedoch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festlegungen des rechtswirksamen LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben.

Der Bebauungsplan KLM-BP-019-11 entspricht dem Grundsatz aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro, wonach die Siedlungsentwicklung vorrangig in raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen erfolgen soll, ein Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gilt und verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden sollen.

Das Plangebiet liegt im „Gestaltungsraum Siedlung“ des LEP B-B und im „Vorzugsraum Siedlung“ des Regionalplans Havelland-Fläming 2020. Die (Wohn-)Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf diese Räume konzentriert werden. Für die Binnendifferenzierung des Gestaltungsraums Siedlung haben die Kommunen große Spielräume.

Gemäß o.a. Schreiben der Gemeinsamen Landesplanung lässt die Planungsabsicht der Gemeinde derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

### **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 Kleinmachnow Neubekanntmachung i.d.F. der 14. Änderung vom 30.01.2014 stellt das Plangebiet unverändert als allgemeines Wohngebiet dar, die Förster-Funke-Allee ist als örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des nachrichtlich übernommenen Wasserschutzgebietes Kleinmachnow (Trinkwasserschutzzone III).

## **Verbindliche Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan KLM-BP-019-11 „Förster-Funke-Allee/Ring am Feld“ zählt zum Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“ (Ursprungsplan), der mit dem 16.06.1999 in Kraft trat und seither mehrfach geändert wurde. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-11 sind nach dem geltenden Planungsrecht als allgemeine Wohngebiete (WA 01 und WA 02) mit maximal drei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 1,2 und offener Bauweise festgesetzt. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die Straße Ring am Feld ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

## **2.6 Denkmalschutz**

Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-11 oder in seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Abweichend von der Darstellung im Ursprungs-Bebauungsplans KLM-BP-019 sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Unabhängig davon können jederzeit bei mit Erdingriffen verbundenen Baumaßnahmen Bodendenkmale, z. B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

## **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 „Ortskern Kleinmachnow“ (Ursprungsplan) trat erstmals mit dem 16.06.1999 in Kraft. Teile seines Geltungsbereiches sind sodann überplant worden, unter anderem durch ein als „3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-019“ bezeichnetes Änderungsverfahren (Anpassung GRZ bei Reihenmittelhaus-Grundstücken; in Kraft getreten am 15.01.2003), durch die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-5 „Ortskern Kleinmachnow“ (Zulassung von Terrassentrennwänden, Änderung von Festsetzungen für die Flächen für den Gemeinbedarf etc.; in Kraft getreten am 30.01.2009) und zuletzt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-9 „Wohngebiete im Ortskern“ (Anpassung Höhenbezug in der textlichen Festsetzung C 4. Gebäudehöhen; in Kraft getreten am 31.08.2012).

Mit Drucksache Nr. 175/14 vom 19.02.2015 wurde das Änderungsverfahren KLM-BP-019-11 „Förster-Funke-Allee/Ring am Feld“ eingeleitet. Wesentliches Ziel dieses Änderungsverfahrens ist es, für die beiden in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke die bisherige Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aufzuheben. Darüber hinaus werden – neben der redaktionellen Änderung einiger Festsetzungen – einzelne Gestaltungsregelungen angepasst.

Für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-11 ist künftig allein dieser Plan heranzuziehen. Er trifft alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich sind.

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

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

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich werden als allgemeine Wohngebiete (WA 01 und WA 02) festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem Planungsziel, barrierefreie Wohnungen im Ortskern von Kleinmachnow zu ermöglichen, und ist aus dem geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan KLM-BP-019) unverändert übernommen. Dies gilt auch für den Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen (textliche Festsetzung Nr. 1). Solche Nutzungen würden aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihrer Gestaltung dem geplanten und bereits geschaffenen Charakter des Ortskerns von Kleinmachnow widersprechen. An der Karl-Marx-Straße ist nördlich vom Plangebiet eine Tankstelle vorhanden, so dass eine ausreichende Versorgung gewährleistet ist.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie der zulässigen Höhe (Oberkante) baulicher Anlagen bestimmt. Die festgesetzten Nutzungsmaße (GRZ 0,4; GFZ 1,2; maximal 3 Vollgeschosse) werden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan unverändert übernommen. Die GRZ- und GFZ-Obergrenze gemäß § 17 BauNVO wird mit diesen Nutzungsmaßen erreicht, aber nicht überschritten.

Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse ist zu beachten, dass der Vollgeschossbegriff der Brandenburgischen Bauordnung zum Zeitpunkt der Festsetzung des Ursprungsplans nur solche Geschosse umfasste, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Dachgeschosse unterhalb eines Schrägdaches, die dieses Kriterium nicht erfüllen, galten also nicht als Vollgeschoss. Da der Bebauungsplan KLM-BP-019-11 in seinem Geltungsbereich den bisherigen Bebauungsplan vollständig ersetzt, ist künftig der aktuelle Vollgeschossbegriff der Brandenburgischen Bauordnung vom 19. Mai 2016 in Verbindung mit der Bauordnung vom 17. September 2008 anzuwenden, wonach alle oberirdischen Geschosse, die mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen – also auch Staffel- oder Dachgeschosse – als Geschosse zählen.

Neu aufgenommen wird die Festsetzung der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen von maximal 53,0m über NHN; dies entspricht ca. 12,0 Metern über dem Gelände in diesem Bereich. Eine analoge Regelung enthält bereits der Bebauungsplan KLM-BP-019-4 für das östlich benachbarte Alten- und Pflegeheim. In Verbindung mit der unverändert übernommenen gestalterischen Regelung zur maximalen Traufhöhe von 11,0 m für das dritte Vollgeschoss (vgl. Kap. 2.9) stellt die Festsetzung sicher, dass entlang der Förster-Funke-Allee keine ortsuntypischen, übermäßig hohen Gebäude entstehen. Unerwünscht sind insbesondere umfangreiche technische Dachaufbauten, die das Ortsbild beeinträchtigen könnten. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird deswegen bestimmt, dass technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsanbauten und Antennenanlagen oberhalb der festgesetzten Oberkante von 53,0 m über NHN nur ausnahmsweise zugelassen werden können und diese Oberkante maximal um 2,0 m überschreiten dürfen.

## **2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die jeweils 6 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen einhalten. Diese Festsetzung ist aus dem bisherigen Bebauungsplan unverändert übernommen. Die 6 m breite Vorgartenzone setzt sich auch in den angrenzenden Baugebieten im Geltungsbereich des Ursprungsplans KLM-BP-019 fort.

## **2.4 Bauweise**

Als Bauweise wird wie bisher die offene Bauweise festgesetzt. Damit wird dem Charakter der Gemeinde Kleinmachnow, die durch die offene Bauweise geprägt ist, entsprochen. In der offenen Bauweise dürfen nur Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer maximalen Gebäudelänge von 50 m errichtet werden.

Die bisherige Festsetzung, wonach in jedem Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig waren, entfällt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-11. Damit soll entlang der Hauptverkehrsstraße Förster-Funke-Allee auch Geschosswohnungsbau für barrierefreien Wohnraum ermöglicht werden, solange die Gebäudelänge 50 m nicht übersteigt.

## **2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen – sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 erst ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Garagen sind mit ihrer Frontlinie gegenüber der Frontlinie der baulichen Hauptanlage um mindestens 1,0 m nach vorwärts oder rückwärts zu versetzen.

Die Regelung dient der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Vorgartenzone zwischen Straße und vorderer Baugrenze soll von einer Bebauung mit Nebenanlagen oder Garagen weitestgehend freigehalten werden. Ziel ist eine Durchgrünung dieser zum Straßenraum hin wirksamen Grundstücksflächen. Garagen sollen im Verhältnis zu den zugehörigen baulichen Hauptanlagen nicht in geschlossener Reihung nebeneinander gebaut, sondern durch Vor- oder Zurücktreten versetzt errichtet werden. Außerdem soll – im Regelfall – an vorhandene Grenzbebauungen nicht angebaut werden, weil damit das Bild einer geschlossenen Bebauung entstehen würde, die hier wegen der angestrebten aufgelockerten Gestaltung des Baugebiets unerwünscht ist.

Die Festsetzung ersetzt die bisherigen Regelungen des Bebauungsplans KLM-BP-019 zur Anordnung von Garagen und Nebenanlagen, die einen ähnlichen Inhalt hatten. Die bisherige Regelung, wonach Nebenanlagen maximal 6 m<sup>2</sup> groß sein dürfen, entfällt, da diese Größenbegrenzung im Geschosswohnungsbau für barrierefreien Wohnraum nicht dem Bedarf entspricht. Die jetzige Formulierung der Festsetzung entspricht dem Muster gemäß dem Kriterienkatalog für textliche Festsetzung in Kleinmachnow und sichert so eine möglichst einheitliche Gestaltung des Ortsbildes in der Gemeinde.

## **2.6 Verkehrsflächen, Erschließung**

Der Abschnitt der Straße „Ring am Feld“, der in den Geltungsbereich des Bebauungsplans fällt, wird entsprechend der bisherigen Festsetzung und dem tatsächlich ausgebauten Bestand als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 3.2 stellt klar, dass der Bebauungsplan mit den Darstellungen in der Planunterlage keine Einteilung der Verkehrsfläche vornimmt.

Südlich an das Plangebiet grenzt die Förster-Funke-Allee, über die die Baugrundstücke im WA 01 und WA 02 ebenso wie von der Straße „Ring am Feld“ aus erschlossen werden können. Darüber hinaus berührt der Wendehammer der Straße „Drachensteig“ das Plangebiet im Nordosten. Durch die textliche Festsetzung Nr. 3.1 wird klar gestellt, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten H1 und H2, J1 und J2 sowie J3 und J4 jeweils mit der Straßenbegrenzungslinie der Förster-Funke-Allee bzw. der Straße „Drachensteig“ zusammenfällt.

Für die Förster-Funke-Allee wurde ein Verkehrskonzept mit Vorschlägen für eine Neuaufteilung des Straßenraums erarbeitet, mit der Zielstellung, vorhandene Defizite in Bezug auf die Verkehrsabwicklung und Verkehrssicherheit zu beseitigen. Unter anderem sollen zwei Fahrbahnteiler im Zuge der Förster-Funke-Allee an der Kreuzung mit den Straßen August-Bebel-Platz und Ring am Feld (West) eingebaut werden, welche Querungshilfen für Fußgänger ermöglichen und den linksabbiegenden Kfz als Aufstellflächen dienen, sodass ein Rückstau vermieden werden kann. Die vorgeschlagenen Maßnahmen können im Bereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-11 innerhalb der bestehenden Straßengrundstücke umgesetzt werden, die Straßenbegrenzungslinie der Förster-Funke-Allee wird durch den Bebauungsplan KLM-BP-019-11 nicht verändert.

## **2.7 Immissionsschutz**

Das Plangebiet grenzt an die stark befahrene Förster-Funke-Allee, von der Lärmemissionen ausgehen und auf die geplanten Nutzungen einwirken. Aufgrund von Erkenntnissen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan KLM-BP-019 und dem Änderungsverfahren KLM-BP-019-4 kann abgeschätzt werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an den straßenzugewandten Seiten der geplanten Bebauung überschritten werden. Die Grenzen der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) werden hingegen sicher unterschritten. In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan KLM-BP-019-4 wurden für das dortige Alten- und Pflegeheim an der straßenzugewandten Fassade Beurteilungspegel in der Größenordnung von 62 bis 65 dB(A) tags und 55 bis 57 dB(A) nachts ermittelt. Diese Ergebnisse lassen sich jedenfalls in Annäherung auch auf die geplanten Gebäude im Bebauungsplan KLM-BP-019-11 übertragen, da die Baugrenzen einen vergleichbaren Ab-

stand zur Förster-Funke-Allee einhalten und auch die sonstigen Rahmenbedingungen vergleichbar sind.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind angesichts dieser Beurteilungspegel Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände oder -wälle kommen im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Das Plangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde, entlang der Förster-Funke-Allee ist eine straßenbegleitende Bebauung, wie sie innerörtlich üblich ist, erwünscht. Lärmschutzwände oder -wälle wären hier städtebaulich nicht vertretbar, insbesondere nicht in der für einen effektiven Schutz der oberen Geschosse benötigten Höhe. Ihre Wirksamkeit wäre zudem wegen der notwendigen Unterbrechungen im Bereich der Straße Ring am Feld und des Fußwegs zum Drachensteig eingeschränkt. Die geplanten Baukörper werden selber in gewissem Umfang als schallabschirmende Bebauung für die dahinter liegenden Einfamilienhäuser wirken. Eine vollständig geschlossene Bebauung, die diese Wirkung verstärken würde, ist aus städtebaulichen Gründen jedoch nicht erwünscht, da die in der Gemeinde Kleinmachnow typische offene Bebauungsstruktur erhalten und weiter entwickelt werden soll.

Als Möglichkeit zur Lösung des Immissionskonflikts verbleibt somit nur die Möglichkeit, Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen. Dementsprechend enthält der Ursprungsplan KLM-BP-019 aus dem Jahr 1999 Festsetzungen zum baulichen Schallschutz der Außenbauteile sowie zur Grundrissorientierung von Wohnungen. Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens KLM-BP-019-4 für das östlich gelegene Alten- und Pflegeheim wurde eine aktualisierte schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, im Ergebnis wurden die Festsetzungen zum Schallschutz der Außenbauteile und zur Grundrissorientierung in modifizierter Form übernommen. In dieser modifizierten Form werden sie nun auch im Bebauungsplan KLM-BP-019-11 festgesetzt.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Fassadenbauteile (einschließlich der Schallschutzfenster) werden in der DIN 4109 bestimmt. Die DIN 4109 bildet in Abhängigkeit vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ sieben Lärmpegelbereiche, für die jeweils unterschiedliche Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile vorgegeben werden, jeweils noch differenziert nach Raumart (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen oder Büroräume). Gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum Ursprungs-Bebauungsplan KLM-BP-019 liegen die Fassaden der in den Allgemeinen Wohngebieten WA 01 und WA 02 zulässigen Bebauung bis zu einer Tiefe von 11 m von der Förster-Funke-Allee im Lärmpegelbereich IV. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan KLM-BP-019-4 hat für das dortige Alten- und Pflegeheim, das ca. 4 bis 9 m Abstand zur Fahrbahn der Förster-Funke-Allee einhält, also einen ähnlichen Abstand wie die im WA 01 und WA 02 zulässige Bebauung, diese Einstufung bestätigt. Im Lärmpegelbereich IV ist gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 ein er-

forderliches resultierendes Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  von 35 dB für Büroräume, von 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen bzw. von 45 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien gefordert. Diese Werte, die gemäß Tabelle 9 der DIN 4109 in Abhängigkeit von der konkreten Raumgeometrie auf der Ebene der Objektplanung noch anzupassen sind, werden durch die textliche Festsetzung Nr. 4 für die Fassaden entlang der Förster-Funke-Allee festgesetzt.

Zu den Außenbauteilen gehören neben dem Mauerwerk und den Fenstern auch eventuelle Lüfter oder Rollladenkästen. Durch die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 werden die zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse angestrebten Innenpegel von 30 dB(A) nachts und 40 dB(A) tags erreicht, allerdings nur bei geschlossenem Fenster. Bei gekipptem Fenster kann dieser Innenpegel entlang der Förster-Funke-Allee jedoch nicht eingehalten werden, weswegen Schlafräume entlang dieser Straße mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden müssen. Während tagsüber kurzeitiges Stoßlüften zur Belüftung der Räume zumutbar ist, ist dies nachts, während des Schlafens, nicht möglich. Der Einbau einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage wird deswegen nur für Schlafräume gefordert. Die Schalldämmanforderungen gemäß DIN 4109 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Alternativ können schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen auch auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

## **2.8 Grünordnerische Festsetzungen**

### **2.8.1 Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau**

Um den Anteil versiegelter Flächen gering zu halten, sind zum Schutz der Naturhaushaltsfunktionen notwendige Erschließungswege und Stellplätze auf den Baugrundstücken in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (textliche Festsetzung Nr. 5.1). Hierdurch wird der Eingriff insbesondere in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert.

Zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen zählen solche Beläge, die vollständig bzw. in einem gewissen Umfang eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen. Hierzu gehören insbesondere mit Fugen verlegtes Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Betonverbundsteine auf Sand/Schotterunterbau, Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decken, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengittersteine oder Rasenklinker. Bei Rasenfugen entstehen zusätzliche kleinteilige Vegetationsflächen. Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzungen nicht eingeschränkt wird, werden Befestigungen, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern – wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen – ausgeschlossen. Wasser- und luftdurchlässige Befestigungen, wie z.B. wasserdurchlässiger Asphalt, werden von diesem Ausschluss nicht erfasst und sind zulässig.

Die Festsetzung ist aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan KLM-BP-019 übernommen und wurde lediglich sprachlich angepasst.

### **2.8.2 Baum- und Strauchpflanzungen**

In den Wohngebieten WA 01 und WA 02 ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.2 je angefangene 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 % großkronige Bäume. Des Weiteren sind mindestens 15 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern der Pflanzliste in einer Pflanzdichte von mindestens 1 Strauch/2 m<sup>2</sup> zu bepflanzen. Dabei sind Arten der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden. Vorhandener Baum- und Strauchbestand sowie erforderliche Ersatzbaumpflanzungen sind anrechenbar.

Die Regelungen sind aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen, wobei die ehemaligen Festsetzungen B.8, B.9 und B.16 in der neuen textlichen Festsetzung Nr. 5.2 zusammengefasst wurden. Die Festsetzung stellt die Durchgrünung der Baugebiete sicher, damit diese sich in das Ortsbild einfügen. Außerdem wirken sich die Baumpflanzungen – neben ihrer Bedeutung für die Biotopentwicklung – durch Schattenspende und Staubbindung sowie durch Luftabkühlung positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus.

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

### **2.8.3 Dachbegrünung**

Während nach dem geltenden Bebauungsplan Flachdächer in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen waren, sollen sie nun als Ausnahme ermöglicht werden (vgl. Kap. 2.9). Mit der neuen textlichen Festsetzung Nr. 5.3 wird geregelt, dass Flachdächer, ausgenommen Glasdächer, mit einer Ausdehnung von mehr als 30 m<sup>2</sup>, zu mindestens 50 % zu begrünen sind.

Die extensive Begrünung von Dachflächen hat folgende positive Wirkungen:

- Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Aufbau verringert.
- Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, woraus sich ein Rückhaltungseffekt für das Niederschlagswasser ergibt.
- Die Dachbegrünung wirkt staubbindend.

- Ein Gründach ist ein Lebensraum für Kleintiere und ein potentieller (Teil-) Lebensraum für Vögel.
- Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichströmungen.

Damit ausreichend Spielraum zur Ausgestaltung der Dachflächen verbleibt und eine Nutzung für Dachterrassen und für technische Aufbauten möglich bleibt, gilt die Verpflichtung zur Begrünung nicht für die gesamten Dachflächen. Der Mindestanteil der zu begrünen ist, wird mit 50 % festgesetzt.

## **2.9 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)**

### **Materialien**

Der Bebauungsplan trifft mit der gestalterischen Festsetzung Nr. 6.1 Regelungen zu den Fassadenmaterialien, die in den allgemeinen Wohngebieten Verwendung finden dürfen. Zulässig sind Putz, Klinker, Holz, Glas und Natursteinverkleidungen sowie Photovoltaik Elemente. Die Festsetzung ist aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen und stellen sicher, dass der ortstypische Charakter gewahrt wird und Unverträglichkeiten bei der Gestaltung der Gebäude vermieden werden.

### **Dachformen**

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 wird bestimmt, dass in den allgemeinen Wohngebieten nur symmetrische Sattel-, Zelt- und Walmdächer zulässig sind. Bei Satteldächern müssen sich die beiden einander gegenüber liegenden traufständigen Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden. Bei Walmdächern müssen sich zwei einander gegenüber liegende Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden.

Bei Sattel-, Zelt- und Walmdächern handelt es sich um Dachformen, die in Wohngebieten in Kleinmachnow ortsüblich sind. Im Zentrumsbereich von Kleinmachnow können allerdings auch Gebäude mit anderen Dachformen erwünscht sein. So sind auf der Nordseite der Förster-Funke-Allee bereits das Alten- und Pflegeheim mit einem Flachdach und ein Lebensmittelmarkt mit einem Pultdach realisiert worden, südlich der Förster-Funke-Allee befinden sich weitere Wohn-, Schul- und Geschäftsgebäude mit Flachdächern. Geschosswohngebäude im WA 01 und WA 02 mit Flach- oder Pultdächern können sich hier verträglich in das Ortsbild einfügen. Diese Dachformen werden daher ausnahmsweise zugelassen. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit besteht die Möglichkeit einer Einzelfallentscheidung im Baugenehmigungsverfahren, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden.

## **Gebäudehöhen**

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.3, die 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.

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.

## **Gestaltung der Einfriedungen**

Die Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung von Einfriedungen wurden im Rahmen des Änderungsverfahrens KLM-BP-019-5 im Jahr 2008 überarbeitet. Die in diesem Verfahren getroffene Abwägung wird im Wesentlichen aufrechterhalten, die Festsetzungen werden nur mit geringen Veränderungen übernommen.

Die Veränderungen betreffen zum einen den Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der Einfriedungen. Wie bei der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 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 Einfriedungen im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich, die auf das Ortsbild nicht einwirken, künftig eine Höhe von bis zu 2,00 m (statt bisher 1,20 m) aufweisen.

Schließlich werden Terrassentrennwände mit einer Höhe von 2,00 m generell und nicht nur bei Doppel- und Reihenhäusern zugelassen. Da durch den Bebauungsplan KLM-BP-019-11 Wohngebäude mit mehreren Wohnungen ermöglicht werden, können auch mehrere benachbarte Terrassen entstehen, bei denen eine Abgrenzung durch (max. 2,50 m lange) Terrassentrennwände zulässig sein soll, um den Anforderungen an Privatsphäre der künftigen Bewohner Genüge zu tun.

## **Standplätze für Abfallbehälter**

Standplätze für Abfallbehälter sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.5 gegen Einsicht von Verkehrsflächen zu schützen. Standplätze für Abfallbehälter sind als einzige Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen zulässig. Mit der Festsetzung, die aus dem geltenden Bebauungsplan unverändert übernommen wird, soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden.

## 2.10 Außerkräfttreten von Rechtsvorschriften

Durch die textliche Festsetzung Nr. 8 wird klargestellt, dass der Bebauungsplan KLM-BP-019-11 in seinem Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans KLM-BP-019 mit seinen Änderungen durch die „3. Änderung“ und die Verfahren „KLM-BP-019-5“ und „KLM-BP-019-9“ vollständig ersetzt. Für die Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-11 sind somit zukünftig allein die Festsetzungen dieses Plans heranzuziehen.

## 2.11 Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der Grundwasserschutzzone III (weitere Schutzzone) des Wasserwerks Kleinmachnow. Die in der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow vom 5. Januar 2004 (GVB. II/04, S. 34) geregelten Schutzgebietsbestimmungen für die einzelnen Schutzzonen sind zu beachten. Sie gelten unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplans.

## 2.12 Hinweise

Die textliche Festsetzung Nr. 4 nimmt Bezug auf die DIN 4109. Die DIN 4109 ist über die Beuth Verlag GmbH zu beziehen und kann außerdem in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Kleinmachnow während der Dienstzeiten eingesehen werden. Dadurch können sich die Betroffenen vom Inhalt der in Bezug genommenen Vorschriften verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen (Hinweis Nr. 1).

Durch den Hinweis Nr. 2 auf der Planzeichnung wird auf folgende Satzungen aufmerksam gemacht, die für den Planbereich ebenso wie für das gesamte Gemeindegebiet gelten und unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten sind:

- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow (Gehölzschutzsatzung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.07.2007 (Amtsblatt 08/2007), in der jeweils gültigen Fassung
- Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Kleinmachnow i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.05.2003 (Amtsblatt 06/2003), in der jeweils gültigen Fassung
- Die Gemeinde Kleinmachnow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Der Teltow“. Es gelten die Satzung und Vertragsabstimmungen des WAZV „Der Teltow“
- Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.02.2007 (Amtsblatt 01/2007), in der jeweils gültigen Fassung

### 3 Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich</b>	<b>4.420 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet WA 01	1.106 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA 02	3.087 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	227 m <sup>2</sup>

### **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 wurden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ermittelt und entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt. Der Bebauungsplan KLM-BP-019-11 übernimmt als Änderungsbebauungsplan die meisten Festsetzungen aus dem geltenden Planungsrecht, insbesondere die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zum Maß der baulichen Nutzung und die die Baugrundstücke betreffenden grünordnerischen Festsetzungen. Für den Fall, dass Flachdächer errichtet werden, wird als zusätzliche Festsetzung die Pflicht zur Dachbegrünung aufgenommen. Mit dem Bebauungsplan KLM-BP-019-11 werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die nicht bereits nach dem geltenden Planungsrecht zulässig sind. Die Festsetzung zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

Die im Ursprungsplan enthaltene Festsetzung zu Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenland wurde im Rahmen des erfolgten Straßenbaus umgesetzt. Die angepflanzten Bäume unterliegen nun der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow. Diese Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen wurde somit bereits vollzogen, die Festsetzung kann entfallen, ohne dass dies Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Unabhängig vom Verzicht auf die Umweltprüfung und von der Ausgleichsbilanzierung sind die artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes immer zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, deren Vollziehbarkeit an den artenschutzrechtlichen Verboten scheitert. Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurde deswegen eine artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung in Auftrag gegeben. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sich im Plangebiet keine Baumhöhlen, Spalten oder andere als Quartier für Fledermäuse oder höhlenbewohnende Vögel geeignete Strukturen befinden. Das Plangebiet eignet sich hingegen als Lebensraum für frei brütende Vögel, wobei vorwiegend verbreitete und an den Lebensraum wenig spezielle Ansprüche stellende Arten vorkommen. Die Nester der frei brütenden Vogelarten sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel geschützt. Um Verstöße gegen die artenschutzrechtli-

chen Verbote zu vermeiden, dürfen die Gehölze nur außerhalb des Brutzeitraums (1. März bis 30. September) beseitigt werden.

Das Vorkommen anderer streng geschützter bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen kann aufgrund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandener Strukturen ausgeschlossen werden.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-11 sind keine Wohnungen oder Arbeitsstätten vorhanden. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände von im Gebiet Wohnenden oder Arbeitenden zu erwarten, die soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB erfordern würden.

## **3 Bodenordnung**

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

## **4 Finanzielle Auswirkungen**

Keine.

## IV VERFAHREN

### 1 Tabellarische Übersicht

1.	<b>Aufstellungsbeschluss</b> (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	19.02.2015	(DS-Nr. 175/14)
2.	<b>Landesplanerische Anfrage</b> (vgl. BbgLPIG u. §§ 4, 12 ROG)	Schreiben vom	07.10.2016	
		Antwort vom	25.10.2016	
3.	<b>Billigung des Vorentwurfes</b>	Beschluss vom	17.12.2015	(DS-Nr. 152/15)
4.	<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	12.07.2016	
	Erörterungsveranstaltung		19.07.2016	
4.	<b>Billigung des Entwurfes</b>	Beschluss vom	20.07.2016	(DS-Nr. 073/16)
5.	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (§ 3 Abs. 2 BauGB)			
	Bekanntmachung	Amtsblatt Nr. 13 vom	14.10.2016	
	Auslegung (Zeitraum)		02.11.2016 bis 02.12.2016	
6.	<b>Beteiligung der Behörden</b> (§ 13 Abs. 2 BauGB)	Schreiben vom	02.11.2016	
7.	<b>Abwägungsbeschluss</b>	Beschluss vom		
	Mitteilung Abwägungsergebnis	Schreiben vom		
8.	<b>Satzungsbeschluss</b>	Beschluss vom		
9.	<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 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**Brandenburgische Bauordnung** vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14]).