

Anlage <sup>4</sup>.....  
DS-Nr. 034/18

# Gemeinde Kleinmachnow

Fachbereich Bauen/Wohnen  
Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung



## **Begründung**

zum Bebauungsplan KLM-BP-019-12

„Adolf-Grimme-Ring 1“

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>3</b>
1	VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT .....	3
2	PLANGEBIET .....	4
2.1	Räumliche Lage .....	4
2.2	Plangebiet, Nutzungen .....	4
2.3	Eigentumsverhältnisse .....	5
2.4	Erschließung .....	5
2.5	Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen .....	6
2.6	Denkmalschutz .....	9
2.7	Bodenbelastungen .....	9
<b>II</b>	<b>PLANINHALT.....</b>	<b>10</b>
1	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN UND INTENTION DER PLANUNG .....	10
2	ABWÄGUNG, BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN.....	11
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	12
2.4	Bauweise .....	13
2.5	Verkehrsflächen, Erschließung .....	13
2.6	Grünfläche, Zweckbestimmung private Parkanlage.....	13
2.7	Grünordnerische Festsetzungen .....	14
2.8	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften).....	16
2.9	Außerkräfttreten von Rechtsvorschriften.....	17
2.10	Nachrichtliche Übernahmen .....	17
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
5	AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEVÖLKERUNG UND ARBEITSSTÄTTEN .....	19
<b>IV</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>21</b>
1	DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS NACH § 13A BAUGB.....	21
2	TABELLARISCHE ÜBERSICHT.....	22
<b>V</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>23</b>

# I PLANUNGSGEGENSTAND

## 1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Für die Grundschule auf dem Seeberg wurde im Jahr 2015 am Adolf-Grimme-Ring Nr. 7 ein Neubau mit einem in das Schulgebäude integrierten Hort fertiggestellt. Durch eine steigende Zahl an Schulkindern erhöht sich stetig die Anzahl der zu betreuenden Hortkinder der Jahrgangsstufen fünf und sechs. Mit Hilfe einer umfänglichen Standortsuche wurde eine Erweiterungsmöglichkeit des Horts in einem neuen Gebäude auf dem Grundstück Adolf-Grimme-Ring 1 (Flur 8, Flurstücke 1999, 2001) gefunden. Auf dem Grundstück ist bereits die Jugendfreizeiteinrichtung „CARAT“ (Club am Rathaus) mit ihren Freiflächen ansässig. Der künftige Hortstandort befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Schulgelände und ist auch über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sehr gut erreichbar.

Das Grundstück Adolf-Grimme-Ring 1 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-10 „Adolf-Grimme Ring“, der diese Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Jugendfreizeiteinrichtung festsetzt. Damit das Grundstück tatsächlich als Hort genutzt werden kann, müssen einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans KLM-BP-019-10 geändert werden.

Zur Kompensation der wegfallenden Freifläche für die Freizeiteinrichtung „CARAT“ soll das gemeindeeigene Grundstück Adolf-Grimme-Ring 1 in westliche Richtung erweitert werden. Diese gemeindeeigene Fläche ist als Grünfläche, Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage im Bebauungsplan KLM-BP-019-8 „Barrierefreies Wohnen Heinrich-Heine-Straße“ festgesetzt. Damit diese Fläche von der Jugendfreizeiteinrichtung tatsächlich als Freifläche genutzt werden kann, soll die Festsetzung öffentliche Grünfläche (Parkanlage) zu privater Grünfläche (Parkanlage) geändert werden.

Die Errichtung eines neuen Horts auf dem Grundstück Adolf-Grimme-Ring 1 macht dementsprechend eine Änderung der Bebauungspläne bzw. eine Neuaufstellung erforderlich. Mit dem Verfahren KLM-BP-019-12 „Adolf-Grimme-Ring 1“ sollen die rechtswirksamen Bebauungspläne KLM-BP-019-10 „Adolf-Grimme-Ring“ und KLM-BP-019-8 „Barrierefreies Wohnen an der Heinrich-Heine-Straße“ für das Grundstück Adolf-Grimme-Ring 1 und einen Teil der angrenzenden Grünfläche geändert und insoweit ersetzt werden.

Gleichzeitig zum Verfahren des Bebauungsplans findet ein Architektur-Wettbewerb zu diesem Vorhaben statt - die Vorgaben des Bebauungsplans werden hierzu einfließen und berücksichtigt.

## **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 das Grundstück Adolf-Grimme-Ring 1 (Flur 8, Flurstücke 1999 und 2001) mit einer Größe von insgesamt 2.893 m<sup>2</sup> und Teile der westlich angrenzenden Fläche (Flur 8, Flurstücke 2139, 2141, 2146 und 2151) mit einer Größe von insgesamt 3.378 m<sup>2</sup>.

Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich die Sportanlagen der Maxim-Gorki-Gesamtschule und östlich der Adolf-Grimme-Ring mit dem sich anschließenden Rathausmarkt und der Grundschule „Am Seeberg“ sowie dem Hort „Am Hochwald“. Südlich schließt sich ein verkehrsberuhigter Bereich des Adolf-Grimme-Rings und die Kita „Am Seeberg“ sowie die katholische Kindertagesstätte „Sankt Thomas Morus“ an. Westlich befinden sich eine Waldfläche sowie die Heinrich-Heine-Straße mit dem Wohnprojekt Barrierefreies Wohnen.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 0,33 ha.

### **2.2 Plangebiet, Nutzungen**

Das Grundstück Adolf-Grimme-Ring 1 wird derzeit durch das zweigeschossige Gebäude und die Freiflächen der Jugendfreizeiteinrichtung „CARAT“ genutzt. Auf dem

Grundstück der Jugendfreizeiteinrichtung verläuft auf dem Flurstück 1999 der Flur 8, zwischen dem Gebäude der Jugendfreizeiteinrichtung und der westlich angrenzenden Waldfläche, ein Fußweg, der in nördlicher Richtung am Gelände der Maxim-Gorki-Gesamtschule vorbei bis zur Förster-Funke-Allee weiterläuft. Dieser Weg soll im Rahmen der Erweiterung des Grundstückes der Jugendfreizeiteinrichtung erhalten und daher in westliche Richtung verlegt werden.

Die Flächen im Westen des Plangebietes, die im Bebauungsplan KLM-BP-019-12 als Grünfläche, Zweckbestimmung private Parkanlage festgesetzt werden sollen, weisen Baumbewuchs auf. Es handelt sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG).

### **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück Adolf-Grimme-Ring 1 (Flurstücke 1999, 2001 der Flur 8) sowie die Flurstücke 2141 und 2146 der Flur 8 stehen im Eigentum der Gemeinde. Die Flurstücke 2139 und 2151 der Flur 8 sind im Eigentum der Gemeindlichen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH (gewog).

### **2.4 Erschließung**

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

Das Plangebiet ist über den Adolf-Grimme-Ring, der in die Hauptverkehrsstraße Förster-Funke-Allee mündet, an das übergeordnete Straßennetz von Kleinmachnow angeschlossen. Der Abschnitt des Adolf-Grimme-Rings, der das Gebiet erschließt, ist als Mischverkehrsfläche gestaltet und als verkehrsberuhigter Bereich beschildert. Dieser bildet die Verbindung zur Schiller- und Heinrich-Heine-Straße in der August-Bebel-Siedlung.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist in fußläufiger Entfernung über die Bushaltestellen „Kleinmachnow, Rathausmarkt“ an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden, 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 ÖPNV angeschlossen.

#### **Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist mit allen notwendigen stadttechnischen Versorgungsmedien erschlossen. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB teilte die

Netzgesellschaft Berlin Brandenburg mit Schreiben vom 28.02.2018 mit, dass sich auf dem Flurstück 2146 der Flur 8 eine Gasleitung befindet.

## **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 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009 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.

Der Bebauungsplan KLM-BP-019-12 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 Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf diese Räume konzentriert werden. Für die Binnendifferenzierung des Gestaltungsraums Siedlung haben die Kommunen große Spielräume.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 12.12.2017 mit, dass die beabsichtigten Festsetzungen den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

### **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 17. Änderung KLM-FNP-17, rechtswirksam seit 15.12.2017, stellt das Plangebiet unverändert als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Jugendfreizeithaus sowie westlich angrenzend als Waldfläche dar. Auf dem Grundstück der Jugendfreizeiteinrichtung soll ergänzend der Hort errichtet werden. Deshalb ist die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche anzupassen, da die Hortnutzung nicht aus der derzeitigen Zweckbestimmung entwickelbar ist. Zudem ist die im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-12 als Grünfläche, Zweckbestimmung private Parkanlage festgesetzte Fläche im Flächennutzungsplan als Fläche für Wald dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 des Bauges-

setzbuches (BauGB) kann der Bebauungsplan trotz der abweichenden Darstellungen im Flächennutzungsplan aufgestellt werden; der FNP muss nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Laut § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann in einem Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden, solange die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplans fand eine ausgedehnte Standortsuche im gesamten Gemeindegebiet statt, wobei der Standort Adolf-Grimme-Ring 1 favorisiert wurde. Mit der Sicherung des geplanten Hortstandortes reagiert die Gemeinde auf die steigende Zahl an Schulkindern und der damit verbundenen ebenfalls steigenden Anzahl der zu betreuenden Hortkinder der Jahrgangsstufen fünf und sechs. In unmittelbarer Umgebung befindet sich das dazugehörige Schulgelände, das über eine durch verkehrsberuhigende Maßnahmen hergestellte sichere Verbindung fußläufig sehr gut erreicht werden kann. In näherer Umgebung befinden sich weitere Kitas und die Maxim-Gorki-Gesamtschule. Das Grundstück Adolf-Grimme-Ring 1 befindet sich in einem verkehrsberuhigten Bereich und ist sehr gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die geordnete städtebaulichen Entwicklung Kleinmachnows wird durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans KLM-BP-019-12 nicht beeinträchtigt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB.

### **Verbindliche Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan KLM-BP-019-12 „Adolf-Grimme-Ring 1“ zählt zum Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“ (Ursprungsplan), der 16.06.1999 in Kraft trat und seither mehrfach geändert wurde.

Der Bebauungsplan KLM-BP-019 setzte für das Grundstück Adolf-Grimme-Ring 1 eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendfreizeiteinrichtung fest. Für das Grundstück sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,6 sowie eine offene Bauweise und eine maximale Firsthöhe (FH) von 56,5 m über NHN festgesetzt.

Teile des Geltungsbereichs KLM-BP-019 sind sodann überplant worden und zwar unter anderem durch den Bebauungsplan KLM-BP-019-2 „Zentrumsbereich im Ortskern Kleinmachnow“ (in Kraft getreten am 30.10.2001). Durch den Bebauungsplan KLM-BP-019-2 wurden die Festsetzungen des Ursprungsplans für das Grundstück Adolf-Grimme-Ring 1 beibehalten.

Die nächste Änderung für das Grundstück Adolf-Grimme-Ring 1 erfolgte mit Aufstellung des Bebauungsplans KLM-BP-019-10 „Adolf-Grimme-Ring“ (in Kraft getreten am

27.01.2014). Dieser trifft für das Grundstück keine abweichenden Festsetzungen zum Bebauungsplan KLM-BP-019 bzw. Bebauungsplan KLM-BP-019-2.

Die Straße Adolf-Grimme-Ring südlich des Geltungsbereichs ist im Bebauungsplan KLM-BP-019 und KLM-BP-019-2 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlicher Fußgängerbereich (Planweg 10) und im Bebauungsplan KLM-BP-019-10 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Ein Teil des Gehweges des verkehrsberuhigten Bereiches der Straße Adolf-Grimme-Ring im Kreuzungsbereich zum Adolf-Grimme-Ring West ist im Bebauungsplan KLM-BP-019-10 ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Jugendfreizeiteinrichtung festgesetzt worden. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan KLM-BP-019-12 entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Teil des verkehrsberuhigten Bereiches der Straße Adolf-Grimme-Ring festgesetzt.

Die Fläche westlich vom Grundstück Adolf-Grimme-Ring 1 hatte der Bebauungsplan KLM-BP-019 als Wald nach Landeswaldgesetz (LWaldG) mit dem Planweg 11 als öffentlicher Fußgängerbereich festgesetzt.

Im Bebauungsplan KLM-BP-019-5 „Ortskern Kleinmachnow“ (in Kraft getreten am 30.01.2009) wurde die Waldfläche als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Kletterfelsen“ festgesetzt. Eine Durchwegung wurde hier nicht mehr festgesetzt. Für die Waldfläche ist eine Waldumwandlung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Kletterfelsen erfolgt, die Bäume sind zum größten Teil gefällt worden. Die Absicht den Kletterfelsen zu realisieren wurde zwischenzeitlich allerdings aufgegeben. Da von der Baugenehmigung für die Errichtung des Kletterfelsens kein Gebrauch gemacht wurde, verfiel damit auch die Genehmigung zur Waldumwandlung.

Im Bebauungsplan KLM-BP-019-8 „Barrierefreies Wohnen Heinrich-Heine-Straße“ (in Kraft getreten am 29.02.2012) wurde diese v.g. Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage ohne Durchwegung festgesetzt. Die Fläche soll als Bestandteil des Grünzuges vom Seeberg zur Förster-Funke-Allee entlang der Westseite der Sportanlagen und der Maxim-Gorki-Schule fungieren. Für eine derartige Realisierung ist ggf. eine erneute Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich; im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan KLM-BP-019-8 wurde eine solche Genehmigung durch den Landesbetrieb Forst als zuständiger Fachbehörde in Aussicht gestellt. Bisher wurde die Fläche noch nicht nach dem geplanten Vorhaben gestaltet, sondern im ursprünglichen Zustand belassen, so dass die Flurstücke nach dem LWaldG in der Funktion des Waldes verbleiben.

Die Bebauungspläne KLM-BP-019-10 und KLM-BP-019-8 bilden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-019-12 das geltende Planungsrecht ab.

## **2.6 Denkmalschutz**

Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-12 oder in seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Bodendenkmale sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Unabhängig davon können jederzeit bei mit Erdeingriffen 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.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB teilte der Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 20.02.2018 mit, dass bei konkreten Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen ist. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

## **II PLANINHALT**

### **1 Entwicklung der Planungsüberlegungen und Intention der Planung**

Im Jahr 1996 wurde beschlossen, die Flächen im Bereich des heutigen Rathausmarkts mit der Aufstellung des Bebauungsplans KLM-BP-019 zum neuen Ortskern der Gemeinde zu entwickeln. Die seither durchgeführten Änderungen dieses Bebauungsplans sind in Kap. I.2.5, Verbindliche Bauleitplanung erläutert. Der hier betroffene Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-12 umfasst dabei vor allem Flächen des Bebauungsplans KLM-BP-019-8, der am 29.02.2012 in Kraft trat und des Bebauungsplans KLM-BP-019-10, der am 27.01.2014 in Kraft trat.

Die Gemeindevertretung Kleinmachnow hat am 01.06.2017 beschlossen, den Bebauungsplan KLM-BP-019-12 „Adolf-Grimme-Ring 1“ aufzustellen. Bei einer erwarteten Zunahme der Betreuung von Hortkindern der Jahrgangsstufen fünf und sechs, entsprechend der dem KITA-Verbund vorliegenden Anmeldungen und Bedarfe, sind für das kommende Schuljahr 2017/18 kurzfristig zusätzliche Kapazitäten zu schaffen sowie Vorsorge für Folgejahre zu treffen, da davon ausgegangen wird, dass dieser Trend anhalten wird.

Im Zuge dessen wurde eine umfangreiche Standortsuche für einen neuen Hort betrieben. Die Fläche Adolf-Grimme-Ring 1 (Gemarkung Kleinmachnow, Flur 8, Flurstücke 1999, 2001) hat sich hierbei als geeignetster Standort herausgestellt.

Die Wahl des Grundstückes für den Neubau des Horts erschließt sich zum einen aus der Nähe zum Schulgebäude und zum anderen aus der Einbettung in die umliegenden Nutzungen sozialer Infrastruktur (zwei Kindertagesstätten, Jugendfreizeiteinrichtung und Grundschule). Zudem befindet sich das Grundstück Adolf-Grimme-Ring 1 im Eigentum der Gemeinde, weshalb die Umsetzung des geplanten Vorhabens zeitnah erfolgen kann.

Der Neubau für den Hort soll neben der Freizeiteinrichtung „CARAT“ auf der östlichen Seite des Grundstückes errichtet werden. Der für den Hort festgestellte Flächenbedarf beläuft sich auf 870 m<sup>2</sup>. Darin enthalten sind die erforderliche Grundfläche für den Neubau von 300 m<sup>2</sup> und 400 m<sup>2</sup> für die Freifläche für Hortkinder sowie Stellplätze und Fahrradabstellflächen. Zur Kompensation der wegfallenden Freifläche für die Freizeiteinrichtung „CARAT“ soll das gemeindeeigene Grundstück Adolf-Grimme-Ring 1 in westliche Richtung erweitert werden. Diese Fläche ist im Bebauungsplan KLM-BP-019-8 „Barrierefreies Wohnen Heinrich-Heine-Straße“ als Grünfläche, Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage festgesetzt und wird dann zur Grünfläche, Zweckbestimmung private Parkanlage. Der bestehende Weg, der bisher direkt an dem Grundstück der „CARAT“ Jugendfreizeiteinrichtung und dem Sportplatz der Maxim-Gorki-Gesamtschule vorbeiläuft, wird dann entsprechend in westliche Richtung verlegt werden.

Mit dieser Maßnahme der Innenentwicklung wird das Nachverdichtungspotential des Grundstücks ausgenutzt. Die westliche Erweiterung des Plangebiets durch die Grünfläche, Zweckbestimmung private Parkanlage erfolgt unter der Prämisse, der Jugendfreizeiteinrichtung weiterhin genügend Freifläche zur Verfügung zu stellen.

Diese Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 019-10 „Adolf-Grimme-Ring“. Sie ist dort als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Jugendfreizeiteinrichtung, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,6 sowie einer offenen Bauweise und einer maximale Firsthöhe von 56,5 m über NHN festgesetzt.

Damit das ausgewählte Grundstück als Standort für einen Hort tatsächlich genutzt werden kann, sind einzelne Festsetzungen zu ändern, insbesondere

- die Nutzungsart (Erweiterung der Zweckbestimmung für die Fläche für den Gemeinbedarf um den Begriff „Hort“),
- die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) in südlicher und östlicher Richtung und
- die Nutzungsmaße Grundflächenzahl (GRZ) und Ersetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) durch eine maximal zulässige Firsthöhe.

Die im Bebauungsplan KLM-BP-019-8 als Grünfläche, Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage festgesetzte Fläche wird als Ausgleichsfläche für die Jugendfreizeiteinrichtung teilweise als Grünfläche, Zweckbestimmung private Parkanlage festgesetzt. Die restliche Teilfläche verbleibt im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-8 als öffentliche Grünfläche (Parkanlage).

Mit dem Verfahren KLM-BP-019-12 „Adolf-Grimme-Ring 1“ soll der rechtswirksame Bebauungsplan KLM-BP-019-10 „Adolf-Grimme-Ring“ für das Grundstück Adolf-Grimme-Ring 1 sowie der Bebauungsplan KLM-BP-019-8 „Barrierefreies Wohnen Heinrich-Heine-Straße“ geändert und insoweit ersetzt werden.

Für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-12 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**

Das Baugrundstück im Geltungsbereich wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeiteinrichtung“ und „Hort“ festgesetzt.

Die anhaltende Zunahme zu betreuender Hortkinder der Jahrgangsstufen fünf und sechs begründet eine Erweiterung des derzeitigen Versorgungsangebotes. Die Festsetzung entspricht dem Planungsziel, dem Hort eine Erweiterungsmöglichkeit im Ortskern von Kleinmachnow in Schulnähe zu ermöglichen.

Die bestehende Jugendfreizeiteinrichtung wird dabei an ihrem Standort erhalten – östlich davon soll in einem neu zu errichtenden Gebäude der Hort realisiert werden. Hierfür findet parallel ein Wettbewerbsverfahren statt.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Höhe (Firsthöhe) baulicher Anlagen als Höchstmaß bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird auf eine GRZ von 0,4 erhöht, um den geplanten Hortneubau auf der Fläche für den Gemeinbedarf planungsrechtlich zu ermöglichen.

Der für den Hort festgestellte Flächenbedarf beläuft sich auf 870 m<sup>2</sup>. Darin enthalten sind die erforderliche Grundfläche für den Neubau von 300 m<sup>2</sup> und 400 m<sup>2</sup> für die Freifläche für Hortkinder sowie Stellplätze und Fahrradabstellflächen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Der Bezug zu § 19 BauNVO ergibt sich durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl im Bebauungsplan und entspricht der ortsüblichen Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenanlagen von 50 vom Hundert; sie ist erforderlich, um die Ausgestaltung der Freianlagen für die Jugendfreizeiteinrichtung und den Hort zu ermöglichen.

Die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 wird durch eine maximale Höhe (Firsthöhe) von 61,5 m ü. NHN ersetzt. Dies entspricht ca. 15,0 Metern über der Geländehöhe des Grundstückes. Dies ist erforderlich, um die tatsächliche Gesamthöhe des Gebäudes, inklusive eventueller Dachaufbauten bzw. technischer Geschosse, abzubilden.

## **2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die als flächenmäßige Ausweisung Spielraum für die Anordnung der Gebäude belassen. Die genaue Baukörperstellung des Hortgebäudes soll im Rahmen des laufenden Wettbewerbsverfahrens festgelegt werden.

Die nördliche Baugrenze wird wie bisher in einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt; dies entspricht dem Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Die östliche Baugrenze nimmt den Abstand des Zaunes auf dem nördlich angrenzenden Schulsportplatz auf und hat daher einen Abstand von 2,1 m zur Grundstücksgrenze. Darin schließt sich die öffentliche Verkehrsfläche „Adolf-Grimme-Ring“ an. Abstandsflächen dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte (§ 6 Abs. 2 Satz 2 BbgBO). Südlich orientiert sich die Baugrenze zunächst an dem bestehenden Gehweg, der als öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden soll. Danach hat die Baugrenze einen Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze. Im Bebauungsplan KLM-BP-019-10 ist anschließend ein verkehrsberuhigter Bereich des Adolf-Grimme-Rings festgesetzt. Die westliche Baugrenze hat einen Abstand von 3,0 m zur Fläche für die Grünfläche, Zweckbestimmung private Parkanlage.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen sind in jedem Fall einzuhalten.

#### **2.4 Bauweise**

Als Bauweise wird weiterhin die offene Bauweise festgesetzt. Damit wird dem Charakter der Gemeinde Kleinmachnow, der 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.

#### **2.5 Verkehrsflächen, Erschließung**

Der Abschnitt der Straße „Adolf-Grimme-Ring“, der in den Geltungsbereich des Bebauungsplans fällt, wird an den tatsächlich ausgebauten Bestand angepasst, da an dieser Stelle ein Gehweg verläuft. Im Bebauungsplan KLM-BP-019-10 gehört die Fläche zur Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Jugendfreizeiteinrichtung. Hierfür wird die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ getroffen. Die Fläche hat eine Größe von 23 m<sup>2</sup>.

Die textliche Festsetzung Nr. A. 1 stellt klar, dass der Bebauungsplan mit den Darstellungen in der Planunterlage keine Einteilung der Verkehrsfläche vornimmt.

#### **2.6 Grünfläche, Zweckbestimmung private Parkanlage**

Die Flurstücke 2139, 2141, 2146 und 2151 der Flur 8 werden zu Teilen als Grünfläche, Zweckbestimmung private Parkanlage festgesetzt. Die Teilfläche ist bisher als Grünfläche, Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage im Bebauungsplan KLM-BP-019-8 festgesetzt, jedoch nicht als solche gestaltet worden. Der bestehende Weg, der bis

her direkt an dem Grundstück der „CARAT“ Jugendfreizeiteinrichtung und dem Sportplatz der Maxim-Gorki-Gesamtschule vorbeiläuft, wird dann entsprechend in westliche Richtung verlegt werden.

Zur Kompensation der durch Errichtung des Horts wegfallenden Freiflächen für die Freizeiteinrichtung „CARAT“, soll das gemeindeeigene Grundstück Adolf-Grimme-Ring 1 in westliche Richtung erweitert werden. Diese Fläche ist im Bebauungsplan KLM-BP-019-8 „Barrierefreies Wohnen Heinrich-Heine-Straße“ als Grünfläche, Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage festgesetzt und wird dann zur Grünfläche, Zweckbestimmung private Parkanlage.

Westlich der Teilfläche bleibt die Festsetzung als Grünfläche, Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage im Bebauungsplan KLM-BP-019-8 bestehen. Die Grünfläche, Zweckbestimmung private Parkanlage dient der Jugendfreizeiteinrichtung „CARAT“ zur Kompensation der bisherigen Freifläche, auf der der Hort errichtet werden soll.

Für die Realisierung der Grünfläche, Zweckbestimmung private Parkanlage ist eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich, da es sich um Wald im Sinne des LWaldG handelt. Der Antrag zur Waldumwandlung kann im Rahmen des Bauantragverfahrens zur Errichtung des Horts gestellt werden.

## **2.7 Grünordnerische Festsetzungen**

### **2.7.1 Baum- und Strauchpflanzungen**

Die textliche Festsetzung Nr. B. 1 legt fest, dass für die Anwendung der grünordnerischen Festsetzungen Nr. B 2-4 die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden sind. Die textliche Festsetzung Nr. B. 2 legt einen Mindeststammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe für Einzelbäume fest.

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass nur heimische und ortstypische Bäume I und II. Ordnung sowie Sträucher und Hecken-, Schling-, Rank- und Kletterpflanzen auf den Grundstücken im Geltungsbereich angepflanzt werden.

Diese Festsetzungen wurden unverändert aus dem Bebauungsplan KLM-BP-019-10 übernommen.

In der Fläche für Gemeinbedarf ist gemäß textlicher Festsetzungen Nr. B. 3 je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung der Pflanzenliste mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum in der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze und mindestens 45 % Bäume I. Ordnung.

Im Bebauungsplan KLM-BP-019-10 waren bisher für die Flächen für den Gemeinbedarf je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum I. oder II. Ord-

nung der Pflanzenliste sowie Strauchpflanzungen (20% der Grundstücksfläche, Pflanzdichte 1 Strauch/ 2 m<sup>2</sup>) als Ausgleich zu pflanzen. Aufgrund der geplanten Nachverdichtung des Grundstückes durch die Errichtung eines Horts ist die Umsetzung der bisherigen grünordnerischen Festsetzung nicht mehr haltbar. Daher wird die Festsetzung Nr. B 4 zur extensiven Dachbegrünung neu aufgenommen und somit eine ergänzende Maßnahme zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sichergestellt.

Die grünordnerischen Festsetzungen stellen die Durchgrünung des Baugebiets sicher, damit dieses sich in das Ortsbild einfügt. 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 Arten 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.

Die Baumpflanzungen dienen im Übrigen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.

### **2.7.2 Dachbegrünung**

Mit der textlichen Festsetzung Nr. B.4 wird geregelt, dass Flachdächer und Dachflächen, ausgenommen Glasdächer, mit einer Neigung von weniger als 15 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 30 m<sup>2</sup>, zu mindestens 70 % extensiv 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 staubbindernd.
- 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 Ver-

pflichtung zur Begrünung nicht für die gesamten Dachflächen. Die Festsetzung dient ebenfalls als ergänzende Maßnahme zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.

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

### **Dachformen**

Mit der textlichen Festsetzung Nr. C. 1 wird bestimmt, dass für die Fläche für Gemeinbedarf nur Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer zulässig sind.

Bei Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult-, und Flachdächern handelt es sich um Dachformen, die im Ortszentrum Kleinmachnows ortsüblich sind. Um den Charakter des Ortskerns zu wahren bleiben andere Dachformen wie Mansarddächer, Tonnendächer und Krüppelwalmdächer ausgeschlossen.

### **Gebäudehöhen**

Mit der textlichen Festsetzung Nr. C. 2 wird bestimmt, dass die festgesetzte Firsthöhe sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländeoberfläche innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird, bezieht. Somit erhält die zeichnerisch festgesetzte Firsthöhe als maximale Höhe einen örtlichen Bezug.

### **Standplätze für Abfallbehälter**

Standplätze für Abfallbehälter sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. C. 3 gegen Einsicht von Verkehrsflächen zu schützen. Mit der Festsetzung soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden.

### **Stellplätze und Garagen**

In der textlichen Festsetzung Nr. C. 4 wird klargestellt, dass die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow vom 01.02.2007, in der jeweils gültigen Fassung nicht im Bereich des Bebauungsplans gilt.

Aufgrund der geringen Größe des Gebiets und der guten Anbindung an den ÖPNV kann von der Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen abgesehen werden. Bereits nach dem geltenden Planungsrecht ist der gesamte Ortskern einschließlich der jetzt überplanten Fläche für den Gemeinbedarf vom Anwendungsbereich der kommunalen Stellplatzsatzung ausgenommen.

Im Übrigen sind in dem Flächenbedarf für die Errichtung des Horts bereits Stellplatz- sowie Fahrradabstellflächen auf dem Grundstück eingeplant.

## 2.9 Außerkräfttreten von Rechtsvorschriften

Durch die textliche Festsetzung Nr. A. 2 wird klargestellt, dass der Bebauungsplan KLM-BP-019-12 in seinem Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne KLM-BP-019-8 und -019-10 vollständig ersetzt. Für die Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-12 sind somit zukünftig allein die Festsetzungen dieses Plans heranzuziehen.

## 2.10 Nachrichtliche Übernahmen

Durch den Hinweis 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 Nr. 08/2007), in der jeweils gültigen Fassung;
- Werbeanlagensatzung der Gemeinde Kleinmachnow i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.08.2009 (Amtsblatt Nr. 12/2009), 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“.

## 3 Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich</b>	<b>3.378 m<sup>2</sup></b>
Gemeinbedarfsfläche	2.893 m <sup>2</sup>
Grünfläche, Zweckbestimmung private Parkanlage	462 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	23 m <sup>2</sup>

### **III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

#### **1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, kann 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 § 10a BauGB
- abgesehen werden.

Der mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans KLM-BP-019-12 wird durch zusätzliche Bebauung eine höhere Versiegelung im Vergleich zum vorhergehenden Planungsrecht ermöglicht. Dies hat Auswirkungen hinsichtlich der Neuversiegelung und Flächeninanspruchnahme.

Um möglichst viel Freifläche sowie Gestaltungsraum für den Hort und die Jugendfreizeiteinrichtung zu belassen, wird auf die Festsetzung von Strauchpflanzungen verzichtet und ein geringerer Ausgleich durch Baumpflanzungen festgesetzt, da die Freiflächen dafür zu klein sind.

Als Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Situation bzw. um Eingriffe zu vermeiden wurde zum einen die Festsetzung von Dachbegrünung neu aufgenommen und zum anderen die bereits bestehende Festsetzung zu Baumpflanzungen aus dem Bebauungsplans KLM-BP-019-10 übernommen.

In der Gemeinbedarfsfläche „Jugendfreizeiteinrichtung“ und „Hort“ ermöglicht der Bebauungsplan mit einer GRZ von 0,4 statt bisher 0,3 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. Die Versickerung des Regenwassers kann jedoch über die Trennkanalisation in das Sammelbecken westlich der Maxim-Gorki-Schule bzw. in den Spandauer Teich abgeleitet werden, dort im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes versickern und so weiterhin zur Grundwasserneubildung beitragen.

Die Flurstücke 2139, 2141, 2146 und 2151 sind Wald im Sinne des LWaldG. Um die Fläche als Grünfläche, Zweckbestimmung private Parkanlage für die Jugendfreizeiteinrichtung nutzbar zu machen, muss eine Waldumwandlung nach § 8 LWaldG durchgeführt werden.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-12 sind keine Wohnungen vorhanden. Die Jugendfreizeiteinrichtung stellt als Teil des Kitaverbundes ein Eigenbetrieb der Gemeinde zur Schul-, Sozial- und Jugendarbeit dar. Durch die Errichtung eines Horts werden ebenfalls zusätzliche Arbeitsplätze vor Ort gebracht.

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**

Das Projekt hat finanzielle Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt, ist jedoch bereits vom laufenden Haushalt abgedeckt.

## **5 Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten**

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans soll das bestehende Defizit in der Versorgung mit Hort-Plätzen gemindert werden. Es wird davon ausgegangen, dass sich mit der Umsetzung des Bebauungsplans die Wohn- und Lebensverhältnisse für alle Altersgruppen nicht wesentlich verändern. Die hinzugewonnenen Hort-Plätze wirken sich positiv auf das Allgemeinwohl aus – besonders Familien werden mit diesem Vorhaben unterstützt. Eine hiervon ausgehende Beeinträchtigung der Nachbarschaft (Maxim-Gorki-Gesamtschule, Rathausmarkt, Grundschule „Am Seeberg“, Hort „Am Hochwald“, Kita „Am Seeberg“, katholische Kita „Sankt Thomas Morus“, Wohnprojekt Barrierefreies Wohnen) ist nicht zu erwarten.

Die Umwandlung einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) in eine private Grünfläche (Parkanlage) ändert nicht die festgesetzte Nutzung, jedoch deren Nutzerkreis. Die Fläche ist bisher noch nicht als Parkanlage gestaltet, weshalb kein tatsächlicher Verlust an genutztem öffentlichem Freiraum entsteht. Zudem wird die Fläche zukünftig

tig der Jugendfreizeiteinrichtung „CARAT“ als Freifläche zur Verfügung stehen, weshalb diese Änderung insgesamt keine negativen Auswirkungen verursacht.

## IV VERFAHREN

### 1 Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan KLM-BP-019-12 dient der Sicherung und Ergänzung der ausgeübten Nutzungsstruktur. Als eine Maßnahme der Nachverdichtung kann er gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, Angabe über die Verfügbarkeit der umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie ohne zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden.

Die hierfür erforderlichen, in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind geprüft worden und werden in allen Punkten erfüllt:

- Die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelte Grundfläche wird den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreichen.
- Es wird kein Vorhaben vorbereitet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Der Bebauungsplan KLM-BP-019-12 überlagert mit seinem Geltungsbereich Teilflächen der darunterliegenden Pläne KLM-BP-019-8 und KLM-BP-019-10, die ihrerseits den Ursprungsplan KLM-BP-019 überplanten. Die Bebauungsplanverfahren KLM-BP-019-8, KLM-BP-019-10 und KLM-BP-019-12 stehen in einem engen räumlichen Zusammenhang.

Eine kumulierende Wirkung ist dennoch nicht gegeben, da diese nur für mehrere Bebauungspläne nach § 13a BauGB untereinander gilt, jedoch nicht hinsichtlich von B-Plänen im „Normalverfahren“ oder nach § 13 BauGB. So wäre nur der Bebauungsplan KLM-BP-019-8 hinsichtlich seiner kumulierenden Wirkung mit dem Bebauungsplan KLM-BP-019-12 zu prüfen, da dieser ebenfalls nach dem Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt worden ist. Die kumulierende Wirkung wird in diesem Fall ob der geringen Größe der Summe beider Plangebiete jedoch nicht erreicht.

Der Bebauungsplan KLM-BP-019-10 wurde hingegen im Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt und beschlossen, sodass die kumulierende Wirkung nicht untersucht werden muss.

Im Übrigen stünden diese Pläne ohnehin nicht im zeitlichen Zusammenhang, da die Verfahren nicht parallel verliefen und die Bebauungsplanverfahren KLM-BP-019-8 sowie KLM-BP-019-10 bereits abgeschlossen sind (EZBK/Krautzberger, 125. EL Mai 2017, BauGB § 13a Rn. 44). Das Bebauungsplanverfahren KLM-BP-019-

8 wurde in den Jahren 2010-2012 durchgeführt, das Bebauungsplansverfahren KLM-BP-019-10 in den Jahren 2012-2014. Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-019-12 wurde erst im Jahr 2017 gefasst, sodass kein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen den einzelnen Verfahren gebildet wird. Aus diesem Grund besteht zwischen den Plänen keine Kumulation von Vorhaben.

Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) gibt es keine Anhaltspunkte.

## 2 Tabellarische Übersicht

1.	<b>Aufstellungsbeschluss</b> (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom 30.05.2017 (DS-Nr. 101/17)
2.	<b>Landesplanerische Anfrage</b> (vgl. BbgLPIG u. §§ 4, 12 ROG)	Schreiben vom 17.11.2017 Antwort vom 12.12.2017
3.	<b>Billigung des Entwurfes</b>	Beschluss vom 14.12.2017 (DS-Nr. 186/17)
4.	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (§ 3 Abs. 2 BauGB) Bekanntmachung Auslegung (Zeitraum)	Amtsblatt vom 31.01.2018 08.02.-09.03.2018
5.	<b>Beteiligung der Behörden</b> (§ 13a Abs. 2 BauGB)	Schreiben vom 12.02.2018
6.	<b>Abwägungsbeschluss</b> Mitteilung Abwägungsergebnis	Beschluss vom Schreiben vom
7.	<b>Satzungsbeschluss</b>	Beschluss vom
8.	<b>Inkrafttreten</b>	
9.	Bekanntmachung im Amtsblatt	Amtsblatt vom

## V RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14]).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg – **Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)**, in der Fassung vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S.215).