

Gemeinde Kleinmachnow  
Fachbereich Bauen/Wohnen



## **Begründung**

zum Bebauungsplan KLM-BP-025-3  
„Empfangs- und Pförtnergebäude BBIS“



**Inhaltsverzeichnis**

<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b> .....	<b>4</b>
1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT .....	4
2 PLANGEBIET .....	4
2.1 Räumliche Lage.....	4
2.2 Eigentumsverhältnisse.....	5
2.3 Erschließung.....	5
2.4 Bestand, Bebauungs- und Nutzungsstruktur.....	6
2.5 Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen.....	6
2.6 Denkmalschutz .....	7
<b>PLANINHALT</b> .....	<b>9</b>
3 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN .....	9
4 ABWÄGUNG, BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN.....	9
4.1 Nutzung der Grundstücksflächen .....	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4.3 Abweichende Abstandsflächen.....	11
4.4 Private Verkehrsfläche .....	11
4.5 Örtliche Bauvorschriften .....	12
4.6 Stellplätze .....	12
4.7 Nebenanlagen .....	12
5 FLÄCHENBILANZ .....	13
6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....	13
7 HINWEISE.....	14
<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b> .....	<b>15</b>
8 UMWELT- UND ARTENSCHUTZ.....	15
9 DENKMALSCHUTZ.....	15
10 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN.....	16
<b>VERFAHREN</b> .....	<b>16</b>
<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>17</b>
<b>ANHANG</b> .....	<b>18</b>
11 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	18

# PLANUNGSGEGENSTAND

## 1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan KLM-BP-025 „Seeberg“ (Ursprungsplan) war mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow am 16.04.2010 in Kraft getreten. Für den Bereich der geplanten Empfangs- und Pfortnergebäude setzt er zwei sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Bildung“ und „Bildung und Kultur“ sowie eine private Verkehrsfläche mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit fest.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans KLM-BP-025-3 „Empfangs- und Pfortnergebäude BBIS“ (3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-025) ist die Absicht der BBIS – Berlin-Brandenburg International School, anstelle der bisherigen provisorischen Containerlösung eine architektonische ansprechende Neugestaltung der Zugangsbereiche zum Schulgelände umsetzen zu können.

Auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts ist die Errichtung der erforderlichen baulichen Anlagen, insbesondere die Errichtung des geplanten Pfortnergebäudes am BBIS-Hauptzugang am westlichen Ende der Schopfheimer Allee, nicht zulässig. Das Pfortnergebäude stellt wegen seiner Größe eine Hauptanlage dar und soll teilweise auf der bisher festgesetzten privaten Verkehrsfläche errichtet werden.

Aus diesem Grund ist die Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-025 „Seeberg“ erforderlich, um das Vorhaben zu ermöglichen.

Da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung des Ursprungsplans (KLM-BP-025) nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

## 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 Ortsteil 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 auflockert.

Das Plangebiet liegt im Süden des Gemeindegebietes auf dem Seeberg. Der Geltungsbereich der des Bebauungsplans KLM-BP-025-3 umfasst hierbei die sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 5 und somit das Schulgelände der BBIS (ohne Sportplatz).

## **2.2 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet umfasst aus der Flur 13 Teilflächen des Flurstücks 363 mit einer Gesamtfläche von ca. 50.967 m<sup>2</sup>.

Das Flurstück 363 befindet sich im Eigentum der Berlin Brandenburg International School GmbH (BBIS).

## **2.3 Erschließung**

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schopfheimer Allee, die an die Karl-Marx-Straße und an den Adolf-Grimme-Ring anschließt.

### **Fuß- und Radverkehr**

Über das Gelände der BBIS verläuft ein Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, um die Verbindung der Straßen Schopfheimer Allee und Am Hochwald zu gewährleisten. Zusätzlich verläuft ein Fuß- und Radweg in Nord-Süd-Richtung vom Ortszentrum (Adolf-Grimme-Ring/ Rathausmarkt) zum Machnower See, entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Ca. 400 m nördlich des Plangebietes befindet sich im Ortszentrum die Bushaltestelle „Kleinmachnow, Rathausmarkt“, ca. 450 m westlich des Plangebietes (an der Einmündung Am Hochwald in den Stahnsdorfer Damm) die Haltestelle „Kleinmachnow, Am Hochwald“. Von diesen Haltestellen aus verkehren mehrere Buslinien (z. Zt. Linien 620, 622, 623, 628, 629, N 12 und N 13) im Ortsverkehr Kleinmachnow, zu den nächsten S- und U-Bahnhöfen in Berlin sowie nach Teltow und Stahnsdorf.

### **Technische Infrastruktur**

Die technische Infrastruktur im Plangebiet (Elektroenergie, Wasserver- und Abwasserentsorgung, Gas) ist nach dem Ausbau der Schopfheimer Allee gegeben.

## **2.4 Bestand, Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Auf dem Grundstück der BBIS befinden sich mehrere Gebäude für den Schulbetrieb und für kulturelle Veranstaltungen. Diese sind jedoch von den Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-025-3 nicht betroffen. Zurzeit dienen Container als provisorische Lösung für Empfangs- und Pfortnerzwecke.

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

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

Die Gemeinde Kleinmachnow liegt im Geltungsbereich des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2009. Das Plangebiet ist darin als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt. Gemäß Begründung zum Ziel 54.5 LEP HR haben die Kommunen zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraums Siedlung große Spielräume.

Relevante Grundsätze der Raumordnung, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind, sind der Grundsatz 5.1 LEP HR (Erhalt des bestehenden Freiraumes; hohe Bedeutung des Freiraumschutzes bei Planungen, die Freiraum in Anspruch nehmen) sowie der Grundsatz aus § 6 Abs. 1 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007), dass die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden sollen.

### **Regionalplanung**

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde mit acht Urteilen des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 für unwirksam erklärt. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Kleinmachnow (FNP) ist genehmigt und erstmals mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow 01/2000 am 05.01.2000 wirksam geworden. Gegenwärtig ist der Flächennutzungsplan wirksam in der Fassung der 16. Änderung vom 13. Juli 2017, in dieser Fassung am 18. Januar 2019 neu bekannt gemacht (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 01/2019). Der FNP enthält für den Geltungsbereich KLM-BP-025-3 folgende Darstellungen:

- Sondergebiet Bildung
- Sondergebiet Bildung und Kultur

Der Bebauungsplan KLM-BP-025-3 kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans i.d.F. der 16. Änderung entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

## **Landschaftsschutzgebiet**

An das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ (LSG) an. Nach der Ausgliederung aus dem LSG mit Datum vom 04.09.2008 (korrigiert am 25.09.2008) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-025-3 vollständig außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

## **2.6 Denkmalschutz**

### **Baudenkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-025-3 befinden sich mehrere Baudenkmale der ehemaligen Forschungsanstalt der Deutschen Reichspost, bestehend aus sechs Institutsgebäuden mit Verbindungsgang (OBJ-Dok-Nr.: 09190620,T,001) und Heizhaus (OBJ-Dok-Nr.: 09190620,T,002).

### **Bodendenkmale**

Es sind Bodendenkmale bekannt im Bereich zwischen den BBIS-Gebäuden 3 bis 4 und der Schillerstraße (Mittelalter, Fundstelle 11, Bodendenkmal 30551) sowie unmittelbar westlich des Plangebietes an der Straße Am Hochwald (Steinzeit). Bei Erdarbeiten muss deshalb mit weiteren Funden gerechnet werden. Im Bereich des Sportplatzes der BBIS und der Sondergebiete SO 1 und SO 5 wurden im Sommer 2006 mehrere Sondagegruben angelegt und dokumentiert. Dabei wurde festgestellt, dass unmittelbar südlich der Gebäude 1 bis 5 keine Bodendenkmale vorhanden sind. Festgestellt wurde ein Fundplatz im Bereich südlich des ehemaligen Heizhauses (Funde und Befunde aus der Vorgeschichte), der sich vermutlich weiter in Richtung Wasser bis zum Parkplatz der Neuen Hakeburg erstreckt. Darüber hinaus zeigte sich eine Verdachtsfläche im westlichen Bereich des Sportplatzes der BBIS.

Bodendenkmale sind nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) geschützt. Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG bzw. bei Totalzerstörung 9 Abs. 1 Nr. 1 BbgDSchG). Sie ist in der Regel bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist voraussichtlich ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum (BLDAM) im vorliegenden Falle zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Ferner ist zu gewährleisten, dass bei Arbeiten im Verbau dieser in Absprache mit dem eingesetzten Archäologen abschnittsweise und so eingebracht wird, dass Dokumentationen erfolgen können.

Die Termine der Erdarbeiten und der beauftragte Archäologe/die Fachfirma sind mindestens drei Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises und dem BLDAM anzuzeigen. Der Schutz- und der Fachbehörde sind ein Konzept für die Durchführung der archäologischen Maßnahme vorzulegen (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).

Bei den Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 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).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 26 BbgDSchG).

## PLANINHALT

### 3 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans KLM-BP-025 „Seeberg“ wurden Überlegungen zu den Eingangsbereichen der BBIS angestellt. Im Jahr 2006 wurden die alte Verbindungsstraße auf der Westseite durch die BBIS entsiegelt, der Haupteingang auf die Ostseite des Campus verlegt und das westliche Pfortnerhaus Am Hochwald abgerissen. Mit Fertigstellung der Schopfheimer Allee im Herbst 2015 wurde die alte, bis dato noch vorhandene Verbindungsstraße von Norden aus Richtung Adolf-Grimme-Ring (West) gemäß den vertraglichen Vereinbarungen durch die BBIS rückgebaut und dieser Bereich renaturiert.

Die Hauptschließung des BBIS-Geländes erfolgt seither von der Ostseite, nur über die neue Schopfheimer Allee, welche nach dem Kreisverkehr in den alten Straßenbestand auf dem BBIS-Campus mündet. Die Hauptzugangssituation soll nun auch baulich auf dem Campus entsprechend gestaltet werden.

Die BBIS plant am neuen Eingang des Campusgeländes, südlich der überbaubaren Grundstücksfläche für ein Haus 7 im Baugebiet SO 1 „Bildung“ und nördlich von Haus 9 (Heizhaus) im Baugebiet SO 5 „Bildung und Kultur“ ein repräsentatives und wetterfestes Empfangs- und Pfortnerhaus, welches den Anforderungen des Informations- und Sicherheitsbedarfs der Schule beim Betreten und Befahren des weitläufigen Campusgeländes gerecht wird.

An zentraler Stelle sollen die wichtigen Empfangs- und Informationsaufgaben gegenüber allen Besuchern, Gästen und Passanten durchgeführt werden können. Auch der Kraftfahrzeugverkehr, insbesondere Lieferfahrzeuge und Rettungsdienste sollen zentral vom künftigen Pfortnerhaus aus koordiniert werden können, damit der Campus - im Hinblick auf die Kindergarten- und Grundschulkinder, insbesondere aber im Hinblick auf die Sicherheitsbedürfnisse der international zusammengesetzten Schülerschaft – sicher und möglichst verkehrsberuhigt gehalten werden kann.

An drei Nebenzugängen B-Tor (Anm.: im Westen, Straße Am Hochwald), C-Tor (Anm.: im Nordosten, B Straße / von Adolf-Grimme Ring West kommend) und Anlieferung A-Parkplatz (Anm.: im Südosten, vor der Sporthalle) sind untergeordnete, kleinere Pfortnerhäuser geplant.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow beschloss nach intensiver Diskussion am 16. November 2017, den Bebauungsplan KLM-BP-025 „Seeberg“ für die geplanten Empfangs- und Pfortnergebäude der BBIS zu ändern und leitete das Verfahren KLM-BP-025-3 ein.

### 4 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens werden nur einzelne Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes KLM-BP-025 (Ursprungsplan) ergänzt bzw. geändert. Der überwiegende Teil der ursprünglichen Festsetzungen bleibt auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-025-3 unverändert weiter gültig.

Dies gilt beispielweise für die Regelung zu Einfriedungen: Auch künftig sind gemäß TF-Nr. 7.4.2 Einfriedungen (nur) als offene Zäune oder Hecken zulässig, deren Höhe 2,10 m - gemessen ab

der Geländeoberfläche - nicht überschreiten darf. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,40 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk. Mit dieser Festsetzung bleibt sichergestellt, dass künftig auch im Bereich des Empfangs- und Pfortnergebäudes ein städtebaulich vertretbarer, dem Orts- und Landschaftsbild entsprechender Gesamteindruck erhalten bleibt. Einem abweisenden Charakter des BBIS-Campus, wie er bei höheren oder geschlossen ausgeführten Einfriedungen (z. B. Mauern, Wände) zu befürchten wäre, wird vorgebeugt.

Die in der Begründung zum Ursprungsplan getroffene Abwägung zu den unveränderten Bebauungsplan-Inhalten wird aufrechterhalten.

Im Folgenden beschränkt sich die Begründung auf eine Abwägung zu den geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen.

## **4.1 Nutzung der Grundstücksflächen**

### **4.1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung“**

Das Kerngrundstück der BBIS war bereits im Ursprungsplan KLM-BP-025 als sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Bildung“ und „Bildung und Kultur“ festgesetzt worden. Das sonstige Sondergebiet SO1 wird nunmehr im Bereich nördlich von Haus 9 (ehemaligen Heizhaus) erweitert. Diese Erweiterung überplant die private Verkehrsfläche und eine kleine Fläche des sonstigen Sondergebietes SO5. Die Überplanung der Flächen in Verbindung mit der Änderung der textlichen Festsetzung 1.1.1, welche Empfangs- und Pfortnergebäude dem Zulässigkeitskatalog des SO1 hinzufügt, ermöglicht die Errichtung des geplanten Empfangs- und Pfortnergebäudes am Hauptzugang.

Zudem werden durch die Änderung des Zulässigkeitskataloges der textlichen Festsetzung 1.1.1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für die geplanten untergeordneten Pfortnergebäude an den drei Nebenzugängen B-Tor (Anm.: im Westen, Straße Am Hochwald), C-Tor (Anm.: im Nordosten, B Straße / von Adolf-Grimme Ring West kommend) und Anlieferung A-Parkplatz (Anm.: im Südosten, vor der Sporthalle).

Mit der Nebenzeichnung wird darüber hinaus das sonstige Sondergebiet SO1 unterirdisch um eine Fläche unterhalb der privaten Verkehrsfläche westlich des geplanten Empfangs- und Pfortnergebäudes erweitert. Dies ermöglicht dort die Schaffung eines unterirdischen Verbindungsganges zwischen dem Haus 7 und Haus 9 (Heizhaus) im Baugebiet SO 5. Der Verbindungsgang soll ebenfalls vom Empfangs- und Pfortnergebäude aus zugänglich sein.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen**

Der Bebauungsplan KLM-BP-025 „Seeberg“ trifft zur Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) und des Nutzungsmaßes eine sogenannte Baukörperfestsetzung, in der die vorhandenen bzw. zulässigen Gebäude durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt werden, in Verbindung mit einer Festsetzung zur zulässigen Gebäudehöhe. Durch den Bebauungsplan KLM-

BP-025-3 wird nunmehr auch für das geplante Empfangs- und Pfortnergebäude eine Baukörperfestsetzung ergänzt.

Als zulässige Gebäudehöhe für das Empfangs- und Pfortnergebäude wird eine Oberkante von 62,0 m über HN festgesetzt. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von 6,7 m über Gelände, es können bis zu zwei Vollgeschosse errichtet werden. Die Geschossfläche des Vorhabens ist durch die Baukörperfestsetzung somit indirekt vorgegeben. Die Grundflächenzahl (GRZ) erhöht sich im SO1 von 0,53 auf lediglich 0,54, im SO5 verändert sich die GRZ bei zwei Nachkommastellen nicht und liegt weiter bei 0,37. Auch für die Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich nur minimale Erhöhungen. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete (GRZ 0,8/GFZ 2,4) werden nicht überschritten.

Ein geplanter Verbindungsgang zwischen dem Bestandsgebäude Haus 9 (Heizhaus), Empfangs- und Pfortnergebäude und dem geplanten Haus 7 wird ebenfalls durch Baugrenzen festgesetzt. In diesem Bereich muss der Verbindungsgang gemäß Planzeichnung, Nebenzeichnung (Baugrenze und Art der Nutzung unterhalb der Geländeoberfläche) unterirdisch verlaufen.

### **4.3 Abweichende Abstandsflächen**

Durch die Festsetzung der Baugrenze des geplanten Empfangs- und Pfortnergebäudes im Bereich des Haupteingangs der Berlin Brandenburg International School kommt es zu einer Unterschreitung der nach § 6 Abs. 5 BbgBO festgelegten Abstandsflächen. Daher werden auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB vom geltenden Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt.

Nördlich und südlich des geplanten Empfangs- und Pfortnergebäudes kommt es nach den in § 6 Abs. 5 BbgBO festgelegten Abstandsflächen zu Überlagerungen der tatsächlichen Abstandsflächen zu dem Haus 9 und dem Baugebiet Haus 7 auf jeweils einer Länge von höchstens 3,6 m.

Die mit den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu den Grenzabständen verfolgten Ziele, wie Sicherung einer ausreichenden Tagesbeleuchtung, Belüftung und Sicherung ausreichender Sozialabstände müssen nunmehr im Rahmen der Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplanverfahren abgewogen und bewältigt werden. Die Belange des Brandschutzes können auch bei reduzierten Abstandsflächen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden.

Es ist von keinen Einschränkungen in Bezug auf die Belichtung, Belüftung und Besonnung auszugehen, da die Ausbuchtung des Hauses 9 (ehem. Heizhaus), an die das neue Empfangs- und Pfortnergebäude angrenzt, ein Treppenhaus beinhaltet. Auch die Ausbuchtung des geplanten Hauses 7 weist spiegelbildlich dieselbe Kubatur auf. Es ist davon auszugehen, dass an dieser Stelle ebenfalls ein Treppenhaus oder ein Erker errichtet wird, jedoch kein eigenständiger Aufenthaltsraum. Daher ist dem Belang an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen.

### **4.4 Private Verkehrsfläche**

Über das derzeitige Grundstück der BBIS verläuft die private Verkehrsfläche G3, die mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet ist. Die ursprüngliche private Ver-

kehrfläche und das darauf liegende Geh- und Radfahrrecht werden durch die Planung des Empfangs- und Pfortnergebäudes getrennt. Damit die verkehrliche Erschließung sowie die Zugänglichkeit des Seebergs für die Allgemeinheit gewährleistet bleiben, sieht der Bebauungsplan KLM-BP-025-3 eine Verlegung der privaten Verkehrsfläche nördlich und südlich des geplanten Empfangs- und Pfortnergebäudes vor. Die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche orientiert sich an den Schleppkurven von Feuerwehrfahrzeugen, damit die Zufahrtmöglichkeit für die Feuerwehr gesichert bleibt.

Mit der Verlagerung der privaten Verkehrsfläche G3 bleibt das im Ursprungsplan festgesetzte Geh- und Radfahrrecht, dass die Zugänglichkeit des Seebergs als Naherholungsraum für die Allgemeinheit gewährleistet, im Bebauungsplan weiterhin mit einer veränderten Wegeführung bestehen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die festgesetzte Verlagerung der Fläche im Bebauungsplan allein das Geh- und Radfahrrecht noch nicht begründet. Vielmehr bedarf es nachfolgend einer Aktualisierung der Eintragung in das Grundbuch und somit einer Änderung im städtebaulichen Vertrag, den die Gemeinde und die BBIS abgeschlossen haben.

#### **4.5 Örtliche Bauvorschriften**

Als örtliche Bauvorschrift wird die textliche Festsetzung 7.5 aufgenommen, wonach die Fassade des Empfangs- und Pfortnergebäudes im Bereich des Haupteingangs der Berlin Brandenburg International School zu mindestens 70 % zu verglasten ist. Damit wird den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde nach einer transparenten, optisch nicht zu sehr ins Gewicht fallenden baulichen Ergänzung und zugleich den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen. Das geplante Empfangs- und Pfortnergebäude grenzt unmittelbar an das ehemalige Heizhaus (Haus 9), das als Baudenkmal in die Denkmalliste Brandenburgs eingetragen ist. Um den Belangen des Denkmalschutzes gerecht zu werden, muss sich der neue moderne Baukörper als solcher erkennen lassen. Die textliche Festsetzung setzt die durch die Denkmalschutzbehörde formulierten Anforderungen an die Gestalt eines Empfangs- und Pfortnergebäudes in diesem Bereich fest.

#### **4.6 Stellplätze**

Durch die Veränderung der privaten Verkehrsfläche G3 liegt diese nun auf Flächen, die im Ursprungsplan als Fläche für Stellplätze festgesetzt worden sind. Daher werden im Bebauungsplan KLM-BP-025-3 die Stellplatzfestsetzungen des Ursprungsplanes aufgehoben. Die entlang der privaten Verkehrsfläche G3 wegfallende Stellplatzfläche wird in gleichen Abmessungen an der westlichen Begrenzung der bisherigen Stellplatzfläche angefügt. Die für die Errichtung von Stellplätzen verfügbare Fläche bleibt daher im Ergebnis unverändert.

#### **4.7 Nebenanlagen**

Neben dem Empfangs- und Pfortnergebäude am westlichen Ende der Schopfheimer Allee sind weitere kleinere Pfortnergebäude auf dem Gelände der BBIS vorgesehen. Diese können als Ne-

benanlage gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden, ohne dass es hierfür einer Festsetzung bzw. einer Änderung des Ursprungsplans bedarf. Ergänzt wird lediglich die textliche Festsetzung 8.5.3, die Empfangs- und Pförtnergebäude als Nebenanlagen auch auf der privaten Verkehrsfläche „B Straße“ ermöglicht. Durch diese Festsetzung soll die sichere Zugangsmöglichkeit an der nordöstlichen Ecke des Grundstückes der BBIS besser gewährleistet werden. Indem die Anordnung einer solchen Nebenanlage unter anderem auf der privaten Verkehrsfläche erfolgt, wird auch eine Verkehrsberuhigung auf der „B-Straße“ erreicht. Das dortige Empfangs- und Pförtnergebäude muss jedoch so angeordnet werden, dass die Erschließungsfunktion der privaten Verkehrsfläche „B Straße“ gesichert bleibt.

Ein Ziel der Planung ist es, den sich im Geltungsbereich befindlichen Baudenkmalen und deren Umgebungsschutz Rechnung zu tragen, indem die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO begrenzt wird. Zu diesem Zweck wird die textliche Festsetzung 8.7 aufgenommen, wonach Nebenanlagen in den Sondergebieten SO1 und SO5 nur bis zu einer Grundfläche von 45 m<sup>2</sup> zulässig sind. Die Begrenzung der Grundfläche schließt jedoch nur solche Nebenanlagen ein, die als Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BbgBO errichtet werden. Durch diese Einschränkung wird ermöglicht, dass andere Nebenanlagen (z.B. Spielanlagen) auch eine größere Grundfläche besitzen können, da von diesen geringeren Auswirkungen auf den Umgebungsschutz der Baudenkmale ausgehen, als von Gebäuden im Sinne des § 2 Abs. 2 BbgBO.

## 5 Flächenbilanz

	Fläche neu festzusetzen	Fläche aufzuheben	künftige Gesamtfläche (innerhalb und außerhalb des Änderungsbereichs)
Sonstiges Sondergebiet „Bildung“ (SO 1)	78 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>	33.630 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet „Bildung und Kultur“ (SO 5)	-	24 m <sup>2</sup>	12.301 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche (G 3)	409 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	1.995 m <sup>2</sup>

## 6 Nachrichtliche Übernahmen

Für den Geltungsbereich gelten ebenso wie für das gesamte Gemeindegebiet:

- 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 Vertragsbestimmungen des WAZV „Der Teltow“

## **7 Hinweise**

### **Schutz nachtaktiver Tierarten**

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln wird auf Anregung des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Untere Naturschutzbehörde für die Beleuchtung der öffentlichen Bereiche nach Maßgabe der Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 empfohlen, die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft - Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden),
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogendampflampen),
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten,
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.

(vgl.: Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. 1 S. 2.542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. 1 S. 3.434) und Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014; veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 11 vom 25. Mai 2014)

## AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

### 8 Umwelt- und Artenschutz

Der Bebauungsplan KLM-BP-025-3 wird als Änderungsbebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung i.S.d. § 14 BNatSchG ist nach § 13 Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden. Dies entbindet jedoch nicht von der Pflicht zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Aufgrund der nur minimalen höheren Versiegelung durch die Planung KLM-BP-025-3 gegenüber dem Ursprungsplan (KLM-BP-025) ist von keinen bis lediglich minimalen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

Im Folgenden erfolgt die Auseinandersetzung mit den Vorgaben des besonderen Artenschutzes gemäß den §§ 44 ff. BNatSchG.

Die Realisierung des Empfangs- und Pfortnergebäudes erfolgt auf der bereits vollversiegelten privaten Verkehrsfläche. Diese wird auch regelmäßig vom Kfz- und Radverkehr, sowie von den Fußgängern genutzt, da es sich um die verkehrliche Haupteinfahrt der Schule aus Richtung Schopfheimer Allee handelt. Auf dieser Fläche ist durch die intensive verkehrliche Nutzung kein Aufkommen von Arten zu erwarten.

Gleiches gilt für die drei weiteren, jedoch deutlich kleineren Pfortnergebäude, die auf dem Gelände der BBIS geplant sind. Diese Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in den Sondergebieten SO 1 "Bildung" und Sondergebiet SO 5 "Bildung und Kultur" sind außerdem nur bis zu einer Grundfläche von 45 m<sup>2</sup> zulässig. Auch dadurch bleibt der bauplanungsrechtlich vorbereitete und tatsächlich zu erwartende Umfang von Eingriffen einschließlich artenschutzrechtlicher Auswirkungen sehr eng begrenzt.

Ein Artenschutzfachbeitrag wird daher als nicht notwendig erachtet.

### 9 Denkmalschutz

Das Empfangs- und Pfortnergebäude zwischen dem neuen Kreisverkehr, dem Gebäude Haus 9 (ehemaliges Heizhaus) und dem Baugebiet Haus 7 auf der A-Straßenfläche (Anm.: Obere Straße) am Campuseingang hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Denkmalschutz. Mittels textlicher Festsetzungen ist die äußere Erscheinung des geplanten Gebäudes am Hauptzugang vorgegeben. Es soll deutlich als neuer, moderner Baukörper erkennbar sein bzw. sich von den denkmalgeschützten Gebäuden unterscheiden. Mit dieser Vorgabe sind Größe und Höhe des neuen Gebäudes vertretbar.

In ihrer Stellungnahme vom 20.05.2019 bestätigt die untere Denkmalschutzbehörde diese Einschätzung und teilte mit, dass keine denkmalrechtlichen Bedenken bestehen.

## 10 Finanzielle Auswirkungen

Keine.

## VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplans KLM-BP-025-3 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 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes KLM-BP-025 (zuletzt geändert durch den Bebauungsplan KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“) mit dem Verfahren KLM-BP-025-3 die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt werden. Außerdem begründet der Bebauungsplan KLM-BP-025-3 keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, da er als Änderungsbebauungsplan an der festgesetzten Nutzungsart (Sondergebiet „Bildung“ und Sondergebiet „Bildung und Kultur“) nichts ändert. Schließlich liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vor. Das nächstgelegene Gebiet dieser Art, das FFH-Gebiet Teltowkanal-Aue, liegt 700 m vom Plangebiet entfernt.

### Tabellarische Übersicht Bebauungsplan-Verfahren

1.	<b>Aufstellungsbeschluss</b> (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	16.11.2017	DS Nr. 076/16/3
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	31.01.2018	Nr. 2/2018
2.	<b>Landesplanerische Anfrage</b> (vgl. BbgLPIG u. §§ 4, 12 ROG)	Schreiben vom		
		Antwort vom		
3.	<b>Auslegungsbeschluss</b>	Beschluss vom	13.12.2018	DS Nr. 091/18/1
4.	<b>Beteiligung der Behörden</b> (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	Schreiben vom	09.04.2019	
5.	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (§ 3 Abs. 2 BauGB)			
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	28.02.2019	Nr. 03/2019
	Auslegung (Zeitraum)		11.03.2019	12.04.2019
6.	<b>Satzungsbeschluss</b>	Beschluss vom		
7.	<b>Inkrafttreten</b>			
	Bekanntmachung im Amtsblatt	Amtsblatt vom		

## RECHTSGRUNDLAGEN

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung 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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Juli 2017 (BGBl. I S. 1057).

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])

## ANHANG

### 11 Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Anm.	Anmerkung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BbgDSchG	Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz
BbgLPIG	Brandenburgisches Landesplanungsgesetz
BBIS	Berlin Brandenburg International School
BGBl.	Bundesgesetzblatt
ca.	circa
DS.	Drucksache
FNP	Flächennutzungsplan
HN	Höhennull
i.d.F.	in der Fassung
i.S.d.	im Sinne des
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
Nr.	Nummer
OBJ-Dok-Nr.	Objektdokumentenummer
PlanZV	Planzeichenverordnung
ROG	Raumordnungsgesetz
S.	Seite
SO	Sondergebiet
z. Zt.	zur Zeit