

# Gemeinde Kleinmachnow

Fachbereich Bauen/Wohnen  
Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung



## Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

KLM-BP-006-c-2 „östliches Kerngebiet“

Stand: 18.03.2019  
(Satzung)

## Inhalt

|                                                                                   |                                                                |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----|
| 1.                                                                                | Anlass und Erforderlichkeit .....                              | 3  |
| 2.                                                                                | Plangebiet .....                                               | 4  |
| 2.1                                                                               | Räumliche Lage .....                                           | 4  |
| 2.2                                                                               | Geltungsbereich .....                                          | 4  |
| 2.3                                                                               | Eigentumsverhältnisse .....                                    | 4  |
| 2.4                                                                               | Denkmalschutz .....                                            | 5  |
| 2.5                                                                               | Wasserschutzgebiet .....                                       | 5  |
| 2.6                                                                               | Naturschutz .....                                              | 5  |
| 3.                                                                                | Landes- und Regionalplanung .....                              | 7  |
| 4.                                                                                | Inhalt der Änderungen .....                                    | 8  |
| 4.1                                                                               | Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche ..... | 8  |
| 4.2                                                                               | Grünordnerische Festsetzung .....                              | 9  |
| 4.3                                                                               | Gestalterische Festsetzung .....                               | 9  |
| 5.                                                                                | Begründung der Änderungen .....                                | 10 |
| 5.1                                                                               | Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche ..... | 10 |
| 5.2                                                                               | Grünordnerische Festsetzung .....                              | 10 |
| 5.3                                                                               | Gestalterische Festsetzung .....                               | 10 |
| 5.4                                                                               | Sonstige Hinweise .....                                        | 10 |
| 6.                                                                                | Auswirkungen des Bebauungsplanes .....                         | 11 |
| 7.                                                                                | Planungsrecht .....                                            | 11 |
| 8.                                                                                | Verfahren .....                                                | 11 |
| 8.1                                                                               | Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB .....                | 11 |
| 8.2                                                                               | Tabellarische Übersicht Bebauungsplan-Verfahren .....          | 13 |
| 9.                                                                                | Rechtsgrundlagen .....                                         | 14 |
| 10.                                                                               | Nachrichtliche Übernahmen .....                                | 14 |
| Anlage 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes KLM-BP-006-c-2 .....       |                                                                | 15 |
| Anlage 2: Zeichnerische Festsetzungen zum rechtswirksamen B-Plan KLM-BP-006-c-216 |                                                                |    |
| Anlage 3: Legende zum rechtswirksamen B-Plan KLM-BP-006-c-2 .....                 |                                                                | 17 |
| Anlage 4: Textliche Festsetzungen zum rechtswirksamen B-Plan KLM-BP-006-c-2 ..... |                                                                | 18 |

## Begründung

zur **1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-2 „östliches Kerngebiet“** gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

### 1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow hat in ihrer Sitzung am 28.09.2017 (DS-Nr. 139/17) beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-6 „nördlich Stolper Berg“ (Textbebauungsplan) einzuleiten. Der Bebauungsplan KLM-BP-006-c-6 soll das bisher geltende Planungsrecht des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-2 „Fashion Park / östliches Kerngebiet“, rechtswirksam seit dem 28.06.2002, ersetzen und insoweit ändern.

In ihrer Sitzung am 17.05.2018 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow beschlossen, dass o. g. Bebauungsplan-Verfahren unter der geänderten Bezeichnung 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-2 „östliches Kerngebiet“ weiterzuführen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach Süden um das Grundstück Fahrenheitstraße 6 erweitert, so dass nun durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-2 der Bebauungsplan KLM-BP-006-c-2 in Gänze ersetzt wird. Mit diesem Bebauungsplan war der Ursprungsbebauungsplan KLM-BP-006-c „Fashion Park“, rechtswirksam seit dem 27.03.1997, überplant worden. Eine insgesamt rund 7.000 m<sup>2</sup> große Fläche östlich der Fahrenheitstraße wurde dabei als Kerngebiet festgesetzt. Das Bebauungsplan-Gebiet gehört zum städtebaulichen Entwicklungsbereich „Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A 115“ (DS-Nr. 189/91 vom 05.09.1991).

Mit dem Grundsatzbeschluss DS-Nr. 137/15/2 vom 17.12.2015 änderte die Gemeindevertretung die städtebaulichen Ziele für den Entwicklungsbereich „Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A 115“. Auf Flächen beiderseits Stahnsdorfer Damm, auf denen bisher nur gewerbliche Nutzungen vorgesehen waren, sollen die Voraussetzungen für Wohnungsbau geschaffen werden. Hintergrund dieser Entscheidung ist, dass es in Kleinmachnow zunehmend Handlungsbedarf beim Wohnungsangebot gibt.

Eine dieser potentiellen Wohnbauflächen, das in Aufstellung befindliche Bebauungsplangebiet KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“, grenzt unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des KLM-BP-006-c-2. Um eine Sichtachse zwischen geplanter neuer Wohnbebauung und dem Erholungsareal des Stolper Berges dauerhaft sicherzustellen, soll das momentan mögliche Baurecht innerhalb des Geltungsbereiches des KLM-BP-006-c-2 in Hinblick auf die Höhe reduziert werden. Konkret bedeutet dies, dass künftig Neubauten nicht mehr mit bis zu VI Vollgeschossen und maximal 22,00 m Firsthöhe realisiert werden dürfen, sondern höchstens mit IV Vollgeschossen und einer maximalen Firsthöhe von 16,00 m. Entsprechend wird die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 auf 1,4 verringert. Für eine gefällige optische Erscheinung wird zusätzlich eine Textliche Festsetzung zur gestalterischen Ausführung des vierten Geschosses als Staffelgeschoss ergänzt.

Für das südliche Grundstück (Flur 1, Flurstücke 4445, 4448 und 3079) erfolgt außerdem ein Neuzuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“). Hintergrund ist, dass der Eigentümer an die Gemeinde heran trat und – aufgrund der künftigen Einschränkung der Vollgeschosse – um die Erweiterung des Baufensters innerhalb seines Grundstückes bat. Die

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 für die Haupt- und Nebenanlagen ändert sich dabei nicht.

Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entfällt. Dafür wird die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend erweitert.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-2 „Fashion Park / östliches Kerngebiet“ sollen im Rahmen der 1. Änderung unverändert beibehalten werden.

Für die geplante Änderung des Bebauungsplanes soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Die notwendigen Voraussetzungen sind gegeben (s. Punkt 8.1 „Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB“).

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Räumliche Lage**

Die Gemeinde Kleinmachnow liegt zentral im Land Brandenburg mit südwestlicher Angrenzung an die Bundeshauptstadt Berlin und gehört dem Landkreis Potsdam-Mittelmark an. Das im Südwesten Kleinmachnows gelegene Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur BAB A 115 und dem Naturraum „Kanalaue Stahnsdorf“.

### **2.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-2 „östliches Kerngebiet“ (vgl. Anlage 1) wird nördlich durch das Gebiet des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-4 „Verlängerung Fahrenheitstraße“, östlich durch das Gebiet des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c „Fashion Park“ mit dem sich anschließenden Gebiet des Bebauungsplanes KLM-BP-006-d „Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg“, südlich ebenfalls durch das Gebiet des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c „Fashion Park“ sowie westlich durch das Gebiet des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet (Technik-Innovation-Wissenschaft)“ begrenzt.

Das Plangebiet umfasst eine ca. 7.000 m<sup>2</sup> große Fläche entlang der Fahrenheitstraße. Es setzt sich aus den Flurstücken 3079, 4445, 4448 und (teilweise) 4459 der Flur 1 zusammen und befindet sich im südwestlichen Teil des Gemeindegebietes. Der Ortskern Kleinmachnow mit dem Rathausmarkt befindet sich in etwa 1,5 km Entfernung in östlicher Richtung.

Das nördliche Teilgebiet der Fläche zeigt sich als weitgehend offene Freifläche, die durch einzelne Bäume und einen östlich angrenzenden Gehölzstreifen ergänzt wird. Der südliche Bereich des Plangebietes ist hingegen mit einem zweigeschossigen Gebäude mit angrenzender Stellplatzanlage bebaut.

### **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Im Plangebiet treten insgesamt zwei Eigentümer auf. Die kommunale Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow verfügt mit dem nördlichen Bereich über rund 2/3 des Plangebietes. Die HoC Grundstücks GmbH & Co. KG ist Eigentümer der übrigen Fläche im südlichen Bereich des Plangebietes.

## **2.4 Denkmalschutz**

### Bodendenkmale

Im Gebiet des Geltungsbereiches sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

### Baudenkmale

Im Gebiet des Geltungsbereiches sind bisher keine Baudenkmale bekannt.

## **2.5 Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb der Grenzen des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow.

## **2.6 Naturschutz**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-2 im Jahr 2001 war die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß Nr. 18.6 und Nr. 18.7 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 nicht gegeben, weshalb von der Durchführung der UVP abgesehen wurde. Das Ergebnis des damals untersuchten Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet kann wie folgt zusammengefasst werden:

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Naturraumes der Teltowplatte, eine ebene bis flachwellige Grundmoränenplatte. Im Gebiet dominieren an der Oberfläche weichselzeitliche Sande unterschiedlicher Korngrößenzusammensetzung. Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereich der ehemaligen Biologischen Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft, dessen ehemaliger Gebäudebestand sowie sonstige Versiegelungsflächen im Zuge der Flächenberäumung rückgebaut wurden. Am 02.09.2013 wurde die Baugenehmigung für die Herstellung einer Geländeaufschüttung für den nördlichen Bereich des Plangebietes erteilt. Die vorhandenen Böden (überwiegend sekundäre Rohböden) sind durch Umlagerung und Aufschüttung beeinträchtigt und als deutlich vorbelastet einzustufen. Es bildete eine weitgehende Brachfläche am Rande eines Gewerbegebietes mit nur spärlichem Baumbewuchs und einem Restwaldbestand im Südosten des Plangebietes. Die Bedeutung für das Landschaftsbild wurde als gering bis, in dem Bereich mit Baumbestand, mittel eingestuft.

Der heutige Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet ist sehr unterschiedlich. Im nördlichen Bereich des Plangebietes besteht weiterhin eine Offenfläche, die derzeit von einer Ruderalflur eingenommen wird. Im östlichen Bereich schließt sich ein schmaler Gehölzstreifen an (vgl. Abb. 1). Der Vitalitätszustand des dortigen Baumbestandes, besonders im mittleren Abschnitt, ist als gering bis mittel einzustufen. Baumhöhlen konnten bei einer Vorort Besichtigung nicht festgestellt werden. Die dortige Kiefer zeigt Anzeichen eines Fällschadens sowie Stressfaktoren (eine zu geringe Nadelanzahl) auf (vgl. Abb. 2). Die benachbarte kleine Eiche weist ebenfalls einen Fällschaden und mehrere abgestorbene Äste auf (vgl. Abb. 3 und 4).



Abb. 1: Ruderalflur; eig. Aufnahme v. 25.09.2018



Abb. 2: Kiefer; eig. Aufnahme v. 25.09.2018



Abb. 3 und 4: kleine Eiche mit abgestorbenen Ästen (links) und Fällschaden (rechts); eig. Aufnahme v. 25.09.2018

Im südlichen, von Gewerbenutzung geprägten Bereich wird ein größerer Flächenanteil von einem Gebäude und Verkehrsflächen (Wege, Stellplätze) eingenommen. Der Bereich weist ansonsten eine von Sträuchern (u. a. Hartriegel und Liguster) umgrenzte Rasenfläche auf. Im nordöstlichen Teil dieses Bereiches befindet sich eine Eiche, deren Vitalität als gut einzustufen ist. Baumhöhlen konnten bei einer Vorort Besichtigung auch hier nicht festgestellt werden.

In dem Bereich wurden keine Fledermausquartiere entdeckt. Als Potential für höchstens Sommerquartier wird die o. g. gut gewachsene Eiche eingeschätzt.

Die Ruderalflur weist eine dichte Wiesenfläche auf, innerhalb derer keine Steinstrukturen auszumachen sind. Da durch diese Gegebenheiten keine Flächen zum Sonnen bestehen, kann eine Zauneidechsen-Population weitgehend ausgeschlossen werden.

Biotope nach § 18 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) sind weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Vor der Beseitigung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen ist sicherzustellen, dass nicht infolgedessen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) [Zugriffsverbote] verletzt werden: Es ist unter anderem verboten,

- a) wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- b) wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören oder
- c) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Vor ihrer Beseitigung sind auf Veranlassung und Kosten des Verursachers die betreffenden baulichen Anlagen durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Tieren vorgenannter Arten untersuchen zu lassen. Zu ihnen zählen beispielsweise alle heimischen Vögel und Fledermäuse. Sofern die Verletzung eines oder mehrerer Zugriffsverbote absehbar, aber nicht vermeidbar ist, muss der Verursacher zuvor eine artenschutzrechtliche Ausnahme (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) bei der Unteren Naturschutzbehörde einholen.

Vorsätzliches oder fahrlässiges Zuwiderhandeln gegen Bestimmungen des Artenschutzes ist ordnungswidrig oder strafbar (§§ 69, 71 BNatSchG) und kann mit einer Geldbuße geahndet werden beziehungsweise wird mit Freiheitsstrafe oder Geldbuße bestraft.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-2 keinen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG darstellt, werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Ausgleichsbedarf besteht zur Regelung artenschutzrechtlicher Belange und für die Fällung geschützter Bäume gemäß Gehölzschutzsatzung Kleinmachnow.

### **3. Landes- und Regionalplanung**

#### Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Für diese Planung der Gemeinde Kleinmachnow ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG 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 sowie
- dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (RegPI HF 2020) vom 16.12.2014 (Amtsblatt für Brandenburg 2015, S. 970 ff).

Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Gemeinde Kleinmachnow kein zentraler Ort. Der Änderungsbereich liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung und nach der Festlegungskarte des Regionalplanes innerhalb des Vorzugsraumes Siedlung.

Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Anstreben verkehrs-sparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Gestaltungsraum Siedlung;
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen;
- Grundsatz 2.1.1 RegPI HF 2020: Nutzung der Vorzugsräume Siedlung (hier: Ortslage Kleinmachnow) für die Siedlungsentwicklung.

Im Gestaltungsraum Siedlung, in dem auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird, haben die Gemeinden große Spielräume zur Binnendifferenzierung. Die beabsichtigten Änderungen sind hier möglich; die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen wird quantitativ nicht begrenzt.

Mit den o. g. Grundsätzen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung (vgl. § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007, 4.1 LEP B-B, 2.1.1 RegPI HF 2020) bzw. zur integrierten Freiraumentwicklung (vgl. § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007, 5.1 LEP B-B) stimmt die Änderungsabsicht ebenfalls überein.

Aus Sicht der Gemeinde stehen die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes den v. g. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

## **4. Inhalt der Änderungen**

### **4.1 Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche**

Der rechtswirksame Bebauungsplan KLM-BP-006-c-2 „Fashion Park / östliches Kerngebiet“ setzt in der Planzeichnung sowie in der Textlichen Festsetzung Nr. 4 das Plangebiet als Kerngebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von

2,0 und 6 Vollgeschossen mit einer maximalen Firsthöhe von 22,00 m fest. Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) verläuft parallel zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im nördlichen Bereich in einem Abstand von 12 m bzw. 5 m, im nordöstlichen Bereich von 12 m, im östlichen Bereich von 15 m, im südlichen Bereich von 6 m und im westlichen Bereich von 10 m (vgl. Anlage 2).

Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert, dass die festgesetzte maximal Vollgeschossanzahl von bisher 6 auf 4 Vollgeschosse verringert wird. Die maximale Firsthöhe wird dadurch ebenfalls von bisher 22,00 m auf maximal 16,00 m reduziert. Gleichzeitig wird die maximal zulässige Geschossflächenzahl von bisher 2,0 auf 1,4 gemindert. Des Weiteren erfolgt ein Neuzuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) für den südlichen Bereich des Plangebietes. Hierbei wird der Abstand der Baugrenze zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im südöstlichen Bereich von bisher 15 m auf 9 m bzw. 5 m, im südlichen Bereich von bisher 6 m auf 2 m und in einem 16 m langen Abschnitt im westlichen Bereich von bisher 10 m auf 7 m verringert.

#### **4.2 Grünordnerische Festsetzung**

Im rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-006-c-2 „Fashion Park / östliches Kerngebiet“ ist in der Textlichen Festsetzung Nr. 14 festgesetzt, dass auf der festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen sind.

Diese Fläche mit Bindung und Erhaltung von Bäumen ist in der Planzeichnung im südöstlichen Bereich des Plangebietes umgrenzt. An diese Fläche schließen sich nördlich und südlich Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an.

Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert, dass die Textliche Festsetzung Nr. 14 zu Grünordnerischen Festsetzungen und somit auch die Darstellung in der Planzeichnung entfällt. Die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird im Gegenzug erweitert. Die Flächen werden zwischen dem neuzugeschnittenen Baufenster und der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vom östlichen Bereich, über den südlichen bis in den südwestlichen Bereich ausgeweitet. Die Größe der für die Bepflanzung umgrenzten Flächen wird dabei insgesamt beibehalten. Des Weiteren wird eine im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindliche Bestandseiche mit einer Baumerhaltungsbindung unter besonderen Schutz gestellt.

#### **4.3 Gestalterische Festsetzung**

Im rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-006-c-2 ist die Gestaltung des zulässigen obersten Geschosses bisher nicht festgesetzt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-2 „östliches Kerngebiet“ soll eine textliche Festsetzung (Nr. 14) wie folgt hinzugefügt werden:

„Die Ausbildung des 4. Vollgeschosses ist nur als Staffelgeschoss zulässig; hierbei sind an mindestens drei Gebäudeseiten – zwingend an der zur Fahrenheitsstraße hin orientierten – die Außenwände um mindestens 2,0 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss einzurücken. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf 67 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.“

## **5. Begründung der Änderungen**

### **5.1 Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche**

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Gebiet des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“, welcher sich derzeit ebenfalls in Aufstellung befindet. Für die dort anvisierten allgemeinen Wohngebiete (WA) soll eine maximal zulässige Vollgeschossanzahl von 2 bis 4 Geschossen festgesetzt werden.

Städtebauliches Ziel ist es, die Sichtbeziehung zwischen dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-5 zum südlich des Plangebietes gelegenen Stolper Berg zu ermöglichen. Um dies zu gewährleisten, ist die Reduzierung der Vollgeschossanzahl und somit auch der Firsthöhe sowie der damit verbundenen Geschossflächenzahl im Plangebiet erforderlich. Um durch diese Änderung auch weiterhin ein adäquates Baurecht für den Eigentümer (HoC Grundstücks GmbH & Co. KG) des bereits im südlichen Plangebiet ansässigen Gewerbeunternehmens zu gewährleisten, wurde das Baufenster neu zugeschnitten und vergrößert, wie in Pkt. 4.1 „Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche“ beschrieben. Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,7 für die Haupt- und Nebenanlagen wird hierbei unverändert beibehalten.

### **5.2 Grünordnerische Festsetzung**

Im rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-006-c-2 wurde eine „Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ in der Planzeichnung sowie in der Textlichen Festsetzung Nr. 14 festgesetzt. Durch den aktuellen Bestand bzw. Zustand der Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen innerhalb dieser umgrenzten Fläche, ist die Beibehaltung der Festsetzung nicht mehr gerechtfertigt. Der erhaltenswerte Baum- und Strauchbestand innerhalb dieser Fläche beschränkt sich lediglich noch auf eine Eiche. Aus diesem Grund wird die Festsetzung zur „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ aufgehoben. Um die o. g. erhaltenswerte Eiche dennoch weiterhin verstärkt zu schützen, wird dieser Baum mit einer Erhaltungsbindung versehen.

Um die Größe der Flächen für Bepflanzungen durch die oben beschriebene Maßnahme insgesamt nicht zu verringern, wird im gleichen Zuge die „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ erweitert. Diese Fläche verläuft nun an den Rändern des Plangebietes vom nördlichen, über den östlichen bis in den südwestlichen Bereich. Die angestrebte Begrünung des Gewerbegebietrandes wird somit beibehalten und auf den südlichen Bereich erweitert.

### **5.3 Gestalterische Festsetzung**

Die städtebaulich gewollte Sichtbeziehung zwischen dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet des Bebauungsplan-Gebietes KLM-BP-006-c-5 zum südlich des Plangebietes gelegenen Stolper Berges wird durch die gefällige optische Erscheinung – dem zurückspringen des obersten Vollgeschosses an mindestens drei Gebäudeseiten – verstärkt. Durch diese gestalterische Lenkung kann eine städtebaulich gewünschte klare Zäsur zwischen dem unteren Gebäudekubus und dem darüber liegenden Geschoss erreicht werden.

### **5.4 Sonstige Hinweise**

Kleinmachnow gehört zum Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZV) „Der Teltow“. Es gelten die einschlägigen Satzungen. Gemäß der Stellungnahme der Mittelmärkischen Wasser- und Abwasser GmbH (MWA) vom 30.10.2018 sind öffentliche Trink- und Schmutzwasseran-

lagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-2 teilweise vorhanden. Die Schmutzwassererschließung ist dabei nur über die Fahrenheitstraße möglich. Je nach künftigen Trinkwasserbedarf und Schmutzwasseranfall ist zu prüfen, ob die vorhandenen Leitungen ausreichend sind. Der Feuerlöschbedarf muss durch Druckmessung ermittelt werden.

Weiterhin enthält die Stellungnahme Hinweise das Anlagen des WAZV nicht überbaut oder bepflanzt werden dürfen und vor Beschädigungen zu schützen sind. Hierzu werden Anforderungen an das Freihalten von Arbeits- und Schutzstreifen im Bereich bestehender Leitungen gestellt.

Der Fachdienst Umwelt, Untere Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark hat in seiner Stellungnahme vom 16.11.2018 darauf hingewiesen, dass sofern Niederschlagswasser gesammelt und über unterirdische Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, dies mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen ist.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-006-c-2 wird u. a. die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) im südlichen Teil des Plangebiets im Bereich der bestehenden Gewerbeeinheit nach Osten, Süden und in einem kleinen Abschnitt nach Westen ausgeweitet. Die in diesen Abschnitten vorhandene Vegetation besteht überwiegend aus Rasenflächen mit vereinzelt Sträuchern. Durch die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche in diesem Abschnitt ist die Erweiterung der bestehenden baulichen Anlage und der damit einhergehende Verlust dieser Rasenflächen möglich. Die negativen Auswirkungen auf die vorhandene Flora und Fauna sind, aufgrund des in Pkt. 2.6 „Naturschutz“ beschriebenen Zustandes, als gering einzustufen.

## **7. Planungsrecht**

Das bereits bestehende Planungsrecht nach § 30 BauGB auf Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-2 „Fashion Park / östliches Kerngebiet“ wird für Abschnitte der Planzeichnung geändert und die Textliche Festsetzung Nr. 14 zu grünordnerischen Festsetzungen „Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung“ entfernt sowie um die Textliche Festsetzung Nr. 14 zu gestalterischen Festsetzungen „Staffelgeschoss“ ergänzt.

Im Übrigen haben die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-2 „Fashion Park / östliches Kerngebiet“ weiterhin Bestand.

## **8. Verfahren**

### **8.1 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB**

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Bebauungspläne der Innenentwicklung erfassen solche Planungen, die u. a. der Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen u. a. innerhalb eines Siedlungsbereiches befindliche Gebiete mit einem

rechtskräftigen Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Weiterhin ist für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens die Gesamtgröße der zulässigen Grundflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes zu beachten. Die sich aus Änderung des Bebauungsplanes ergebende Grundfläche fällt unter die Regelung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche). Das beschleunigte Verfahren kann somit angewendet werden, ohne eine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demnach wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom 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. § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Ein Umweltbericht ist daher — vorbehaltlich der entsprechenden Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung — nicht Bestandteil dieser Begründung.

## 8.2 Tabellarische Übersicht Bebauungsplan-Verfahren

|     |                                                                    |                                                    |
|-----|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1.  | <b>Aufstellungsbeschluss</b><br>(§ 2 Abs. 1 BauGB)                 | Beschluss vom 28.09.2017 (DS-Nr. 139/17)           |
|     | Bekanntmachung                                                     | keine Bekanntmachung                               |
| 2.  | <b>Landesplanerische Anfrage</b><br>(vgl. BbgLPiG u. §§ 4, 12 ROG) | Schreiben vom 09.10.2018                           |
|     |                                                                    | Antwort vom 23.10.2018                             |
| 3.  | <b>Billigung des Entwurfes</b>                                     | Beschluss vom 16.11.2017 (DS-Nr. 158/17)           |
| 4.  | <b>Anpassung des Aufstellungsbeschlusses</b><br>(§ 2 Abs. 1 BauGB) | Beschluss vom 17.05.2018 (DS-Nr. 031/18)           |
|     | Bekanntmachung                                                     | Amtsblatt vom 14.09.2018                           |
| 5.  | <b>Billigung des Entwurfes</b>                                     | Beschluss vom 17.05.2018 (DS-Nr. 032/18)           |
| 6.  | <b>Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit</b>                    |                                                    |
|     | Bekanntmachung                                                     | Amtsblatt vom 14.09.2018                           |
|     | Auslegung (Zeitraum)                                               | Aushang 11.09. – 20.11.2018<br>01.10. – 09.11.2018 |
| 7.  | <b>Förmliche Beteiligung der Behörden</b>                          | Schreiben vom 09.10.2018                           |
| 8.  | <b>Abwägungsbeschluss</b>                                          | Beschluss vom (DS-Nr. / )                          |
|     | Mitteilung Abwägungsergebnis                                       | Schreiben vom                                      |
| 9.  | <b>Satzungsbeschluss</b>                                           | Beschluss vom (DS-Nr. / )                          |
| 10. | <b>Inkrafttreten</b>                                               |                                                    |
|     | Bekanntmachung im Amtsblatt                                        | Amtsblatt vom                                      |

## 9. 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. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

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

## 10. Nachrichtliche Übernahmen

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.

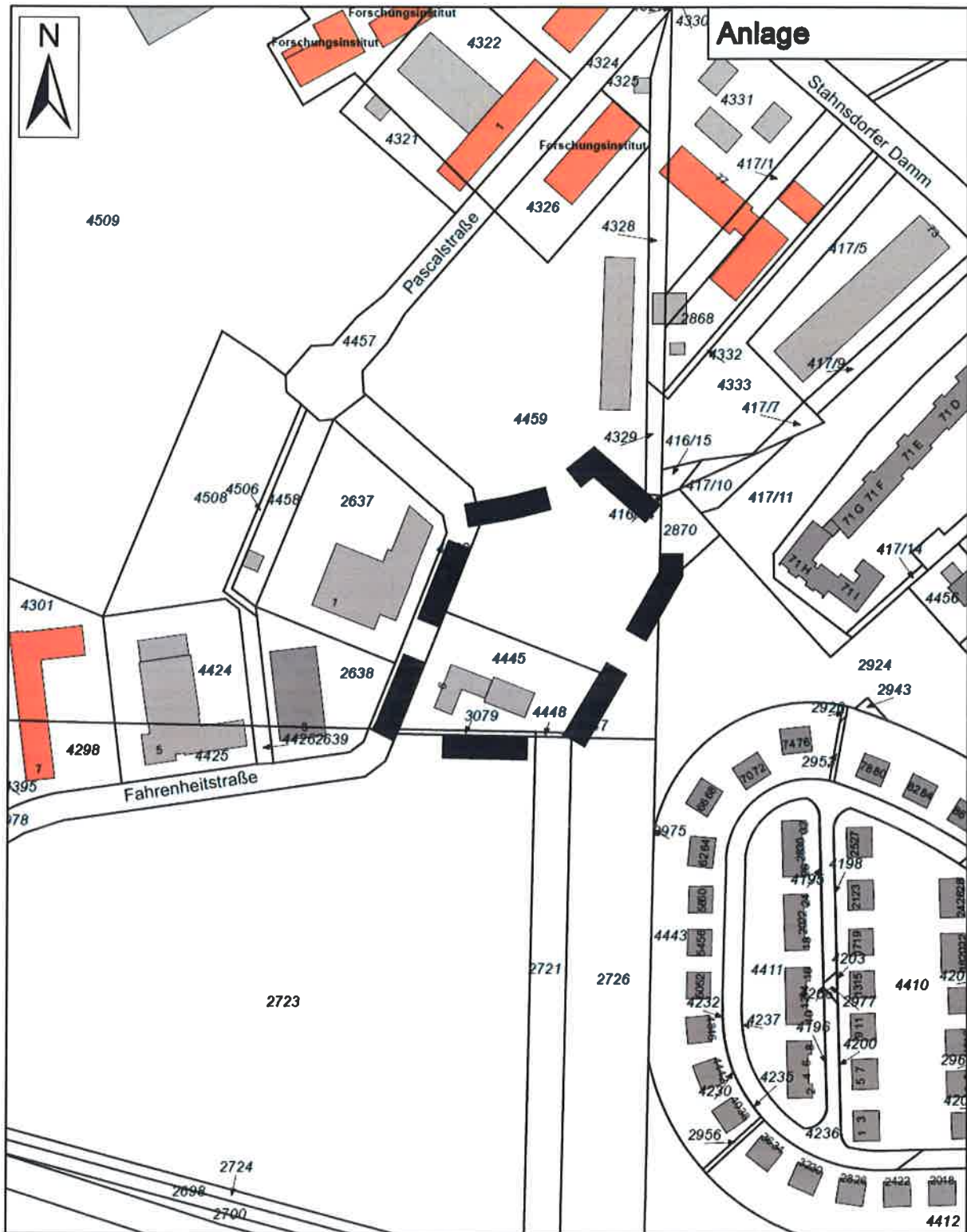
Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 16.05.2003 (Amtsblatt 06/2003), in der jeweils gültigen Fassung.

Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow vom 5. Januar 2004 (GVBl.II/04, Nr. 02, S. 34).

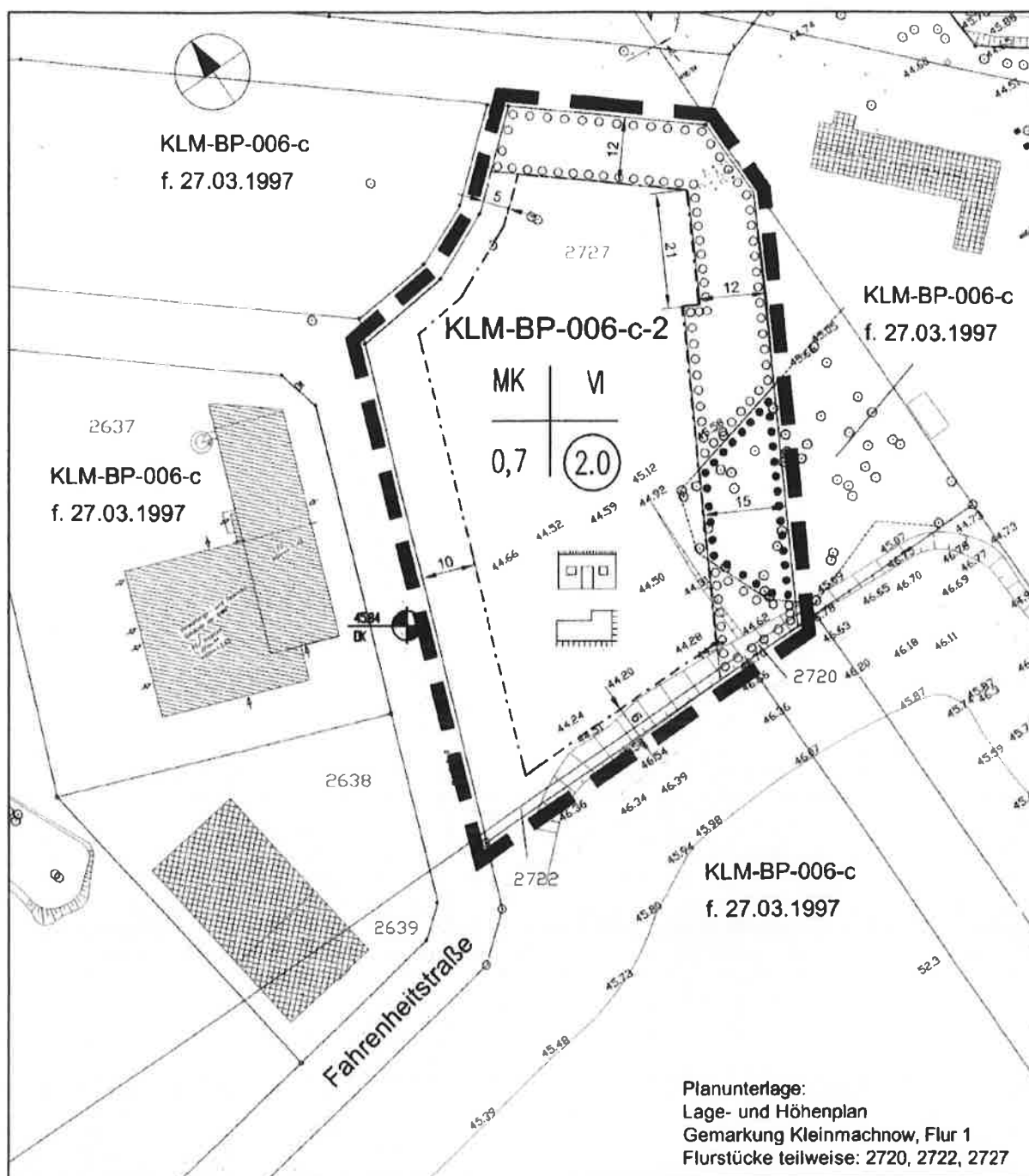
Die Gemeinde Kleinmachnow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Der Teltow“. Es gelten die Satzung und Vertragsbestimmungen des WAZV „Der Teltow“.

Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.02.2007 (Amtsblatt 01/2007), in der jeweils gültigen Fassung.

**Anlage 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes KLM-BP-006-c-2  
„östliches Kerngebiet“**



**Anlage 2:** Zeichnerische Festsetzungen zum rechtswirksamen B-Plan KLM-BP-006-c-2  
„Fashion Park / östliches Kerngebiet“ (ohne Maßstab)



**Anlage 3:** Legende zum rechtswirksamen B-Plan KLM-BP-006-c-2  
„Fashion Park / östliches Kerngebiet“

**Zeichenerklärung  
Festsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen**

Kerngebiet (§ 7 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)

0,7

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

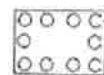
VI

Baugrenze (§ 23 BauNVO)



**2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Bindungen zur Dachbegrünung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Bindungen zur Fassadenbegrünung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen  
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



**3. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



**Hinweis ohne Normcharakter**

Der Geltungsbereich liegt in der geplanten Trinkwasserschutzzone III

**Anlage 4:** Textliche Festsetzungen zum rechtswirksamen B-Plan KLM-BP-006-c-2  
„Fashion Park / östliches Kerngebiet“

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1. Im Kerngebiet sind
  - Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten gemäß § 7(2)2 BauNVO sowie
  - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7(2)5 BauNVOnicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
2. Im Kerngebiet sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 BauNVO (Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen und Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

3. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 nicht überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
4. Die Firsthöhen der Vollgeschosse dürfen folgende Höhen über der festgesetzten Geländehöhe der Fahrenheitstraße (HN) nicht überschreiten:

|            |         |
|------------|---------|
| II = max.  | 9,00 m  |
| III = max. | 12,50 m |
| IV = max.  | 16,00 m |
| V = max.   | 19,50 m |
| VI = max.  | 22,00 m |

Ausnahmsweise sind technische Aufbauten (z.B. Dachaufbauten, die ausschließlich der Unterbringung haustechnischer Anlagen und Einrichtungen dienen; Antennenanlagen, Sendemasten) bis zu einer Höhe von 3,0 m über Firsthöhe zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

**STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN**

5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sowie überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

**ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG**

6. Das resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w, res}$  der gesamten Außenbauteile von Gebäuden an der autobahnzugewandten Seite für das Kerngebiet (Nutzung Wohnen und Einzelbüros) muss mindestens 31 dB(A) betragen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN UND AUSGLEICHSMABNAHMEN

7. Auf den Baugrundstücken sind Befestigungen von Wegen, PKW-Zufahrten und PKW-Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen sind unzulässig. LKW-Zufahrten, LKW-Rangierflächen und LKW-Stellplätze sind mit Vollversiegelung zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
8. Je 150 m<sup>2</sup> festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Baum der Pflanzenlisten 1 oder 2 zu pflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
9. Je 500 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum I. Ordnung oder II. Ordnung gemäß Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen. Baumpflanzungen auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Festsetzung 8 sind hierauf anrechenbar. Baumpflanzungen für Stellplätze gemäß Festsetzung 10 sind hierauf nicht anrechenbar. Mindestens 5 % der Grundstücksfläche ist mit Sträuchern gemäß Pflanzenliste 3 in einer Pflanzdichte von 1 Strauch / m<sup>2</sup> anzulegen. Sofern vollversiegelte LKW-Zufahrten, LKW-Rangierflächen und LKW-Stellplätze hergestellt werden, ist zusätzlich je 750 m<sup>2</sup> dieser Flächen 1 Baum I. Ordnung oder II. Ordnung gemäß Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
10. Je vier nicht überdachte Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum gemäß Pflanzenlisten 1 oder 2 zu pflanzen. Die Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von 2,5 m x 2,5 m aufweisen. Parkplätze mit mehr als 30 Stellplätzen sind durch mindestens 2,00 m breite Grünstreifen mit Bäumen der Pflanzenliste 1 zu untergliedern. Anzahl der Bäume entsprechend Satz 1.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
11. Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung ist zu 70 % der Gesamtfläche eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhalten. Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation gem. Pflanzenliste 4 zu verwenden. Soweit besondere Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen (z.B. Glasdach) können Ausnahmen von dieser Regelung zugelassen werden, wenn für je 100 m<sup>2</sup> zu begrünende Dachfläche drei Bäume gem. Pflanzenliste 1 oder 2 zusätzlich zu den sonstigen Bepflanzungen auf dem Grundstück gepflanzt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
12. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,5 m starken vegetationsfähigen Substratschicht zu überschütten und je 150 m<sup>2</sup> mit einem Baum der Pflanzenliste 1 oder 2 zu bepflanzen und zu erhalten. Im Kronenbereich hochstämmiger Bäume hat die Substratschicht eine Stärke von mindestens 1,5 m aufzuweisen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

13. Fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile mit einer Fläche von mehr als 200 m<sup>2</sup> sind mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen der Pflanzenliste 5 mit der dort definierten Pflanzdichte zu begrünen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

14. Auf der festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und a BauGB)

#### GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 4 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 89 ABS. 1 UND ABS. 8 NR. 1 BbgBO

15. Werbeanlagen sind nur bis zur Oberkante des dritten Vollgeschosses zulässig.

16. Zur Einfriedung von Grundstücken sind Strauchpflanzungen und Hecken der Pflanzenliste 3 ggf. mit grünem Maschendrahtzaun kombiniert sowie Zäune und Tore bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zäune dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken.

#### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

17. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

#### PFLANZENLISTEN

##### Pflanzenliste 1: Bäume I. Ordnung

(Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 20/25 cm in 1,3 m Höhe)

|                  |               |
|------------------|---------------|
| Betula pendula   | Sand-Birke    |
| Pinus sylvestris | Wald-Kiefer   |
| Quercus petraea  | Trauben-Eiche |
| Quercus robur    | Stiel-Eiche   |
| Tilia cordata    | Winter-Linde  |

##### Pflanzenliste 2: Bäume II. Ordnung

(Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 20/25 cm in 1,3 m Höhe)

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Acer campestre      | Feld-Ahorn     |
| Betula pendula      | Sand-Birke     |
| Crataegus laevigata | Rotdom         |
| Prunus avium        | Vogelkirsche   |
| Prunus padus        | Traubenkirsche |
| Pyrus pyrausta      | Wildbime       |
| Sorbus aucuparia    | Eberesche      |

### Pflanzenliste 3: Sträucher und Hecken

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| <i>Corylus avellana</i>      | Hasel                   |
| <i>Cornus sanguinea</i>      | Roter Hartriegel        |
| <i>Crataegus monogyna</i>    | Eingrifflicher Weißdorn |
| <i>Lonicera periclymenum</i> | Waldgeißblatt           |
| <i>Prunus spinosa</i>        | Schlehe                 |
| <i>Rhamnus frangula</i>      | Faulbaum                |
| <i>Rosa canina</i>           | Hundsrose               |
| <i>Rosa verrucosa</i>        | Feldrose                |
| <i>Sambucus nigra</i>        | Schwarzer Holunder      |
| <i>Viburnum opulus</i>       | Gemeiner Schneeball     |
| <i>Ligustrum vulgare</i>     | Liguster                |

### Pflanzenliste 4: Gräser und Stauden für Dachbegrünung

Moos-Sedum-Begrünungen  
 Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen  
 Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen

### Pflanzenliste 5: Kletterpflanzen

|                             |                | Pflanzdichte, mind.    |
|-----------------------------|----------------|------------------------|
| <i>Clematis</i> Wildformen  | Waldrebe       | 1 Pflanze je 0,5 lfd.m |
| <i>Hedera helix</i>         | Efeu           | 1 Pflanze je 2,0 lfd.m |
| <i>Lonicera caprifolium</i> | Jelängerjelier | 1 Pflanze je 1,0 lfd.m |
| <i>Parthenocissus</i>       |                |                        |
| <i>quinquefolia</i>         | Wilder Wein    | 1 Pflanze je 2,0 lfd.m |
| <i>Wisteria sinensis</i>    | Glycinie       | 1 Pflanze je 0,5 lfd.m |

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998, I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bauordnung des Landes Brandenburg (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVBl. I S. 82)

### **Nachrichtliche Übernahmen**

- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.2001 - Gehölzschutzsatzung -
- Satzung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Der Teltow" in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.2001 - Entwässerungssatzung -
- Satzung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Der Teltow" in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.2001 - Wasserversorgungssatzung -
- Satzung über die Höhe der Ablösebeträge für Stellplätze in der Fassung der Bekanntmachung vom September 1993 (Amtsblatt 09/1993) - Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow -