

Der Bebauungsplan KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“ der Gemeinde Kleinmachnow in der Fassung der rechtskräftigen 2. Änderung wird im räumlichen Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplanes wie folgt geändert:

- A** Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans KLM - BP - 006 - a "Europarc Dreilinden" der Gemeinde Kleinmachnow in der Fassung der rechtskräftigen 2. Änderung werden im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplanes ersetzt.
- B** Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM - BP - 006 - a "Europarc Dreilinden" der Gemeinde Kleinmachnow in der Fassung der rechtskräftigen 2. Änderung gelten unverändert.

Hinweise

Regenentwässerungssatzung

Im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-006-a "Europarc Dreilinden" gilt die Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet Kleinmachnow (Regenentwässerungssatzung) vom 10. Februar 2003, bekanntgemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow am 17.05.2003.

Stellplatzsatzung

Im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-006-a "Europarc Dreilinden" gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Kleinmachnow vom 15. Dezember 2006, bekanntgemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow am 01.02.2007.

Stellplatzablösesatzung

Im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-006-a "Europarc Dreilinden" gilt die Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow vom 19. Oktober 2006, bekanntgemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow am 01.02.2007.

Besonderer Artenschutz (§ 44 Nr. 1 BNatSchG)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten sowie ein Vorkommen von **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie** (z. B. Fledermausarten) möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die folgenden **artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen** erforderlich:

1. Zur Vermeidung von Störungen der Brutvögel während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit sowie zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) und ihrer Fortpflanzungsstätte sind die **Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten** der im Untersuchungsraum gegebenenfalls vorkommenden Brutvogelarten (Anfang März – Ende September eines Jahres), das heißt im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres durchzuführen (**Bauzeitenregelung**).
2. Zur Vermeidung einer indirekten Tötung von nesthockenden Jungvögeln oder Zerstörung von Entwicklungsformen infolge der baubedingten Vergrämung der Altvögel ist der **Baubeginn außerhalb der Brutzeit** zu legen und der Baubetrieb kontinuierlich ohne längere Bauunterbrechung (> 10 Tage) bis Anfang Mai aufrechtzuhalten.
3. Abweichend von der Bauzeitbegrenzung kann innerhalb der Hauptbrutzeit mit den Bauarbeiten begonnen werden bzw. Bautätigkeiten durchgeführt werden, sofern im Rahmen einer **ökologischen Baubegleitung (ÖBB)** durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass kein Nest mit Gelegen oder noch nicht flüggen Jungvögeln aufgrund der Bauarbeiten vernichtet wird. Die ökologische Baubegleitung wird 14 Tage vor Baubeginn informiert; sie informiert die untere Naturschutzbehörde über das Ergebnis. Für den Fall, dass durch die ÖBB vor oder während der Baumaßnahme drohende Verstöße gegen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG festgestellt werden, muss der Baubetrieb bis zu einer Entscheidung durch die untere Naturschutzbehörde in den betroffenen Baubereichen ausgesetzt werden.
4. Sollten **Bäume mit Habitateignung** im Zuge der Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplans gefällt werden müssen, sind diese **zuvor von einem anerkannten Artenschutzsachverständigen auf einen aktiven Besatz von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren**. Gegebenenfalls ist die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des besonderen Artenschutzes gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich und in Abstimmung mit einem Artenschutzsachverständigen sowie der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam - Mittelmark geeignete Ersatzquartiere (Nist-, bzw. Fledermauskästen) als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese **vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam - Mittelmark zur Kenntnis zu geben**. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

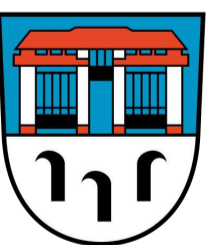


Flächennutzungsplan Kleinmachnow, M 1:10.000
Neubekanntmachung in der Fassung der 16. Änderung vom 13.07.2017 (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 01/2019 vom 18.01.2019)



Übersichtslageplan, o.M. (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0)

Gemeinde Kleinmachnow
Landkreis Potsdam-Mittelmark



Bebauungsplan KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“

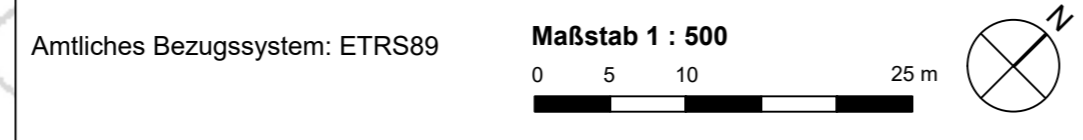
3. Änderung

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Planverfasserin:
SZSP Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH
Gustav-Meyer-Allee 25 (Haus 26A) in 13355 Berlin
Tel.: +49 (0)30 / 86 47 39 0 E-Mail: buero@szsp.de



Hinweis zur Planunterlage
 Als Planunterlage dient ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS - Vektordaten), zur Verfügung gestellt von der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) mit dem Stand vom 04.06.2024. (Geobasisdaten: © GeoBasis - DE / LGB 2024)



Legende zur Planunterlage

- Grundstücks- oder Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Flur- und Gemarkungsgrenze
- Gebäude und bauliche Anlagen
- Überdachung

**PLANZEICHEN (Nach PlanzV 90)
 FESTSETZUNGEN:**

1. Art der baulichen Nutzung §9(1)Nr.1 BauGB

MK	Kerngebiet §7 BauNVO	GE	Gewerbegebiet §8 BauNVO
		GE*	GE**
		Eingeschränkte Gewerbegeb. (siehe textliche Festsetzung)	

2. Maß der baulichen Nutzung §9(1)Nr.1 BauGB, §16 BauNVO

1,8 Geschosflächenzahl
 0,8 Grundflächenzahl

Straße/Gehweg Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt:
 OK als Höchstmaß

3. Baulinien, Baugrenzen

Baulinie
 Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf §9(1)Nr.5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf
 Einrichtungen und Anlagen:
 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Verkehrsflächen §9(1)Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 öffentlicher Parkplatz
 öffentlicher Fußgängerbereich
 Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge
 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
 Einfahrtbereich
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen §9(1)Nr.15 u.(6) BauGB

Öffentliche Grünfläche	Zweckbestimmung: Parkanlage
Private Grünflächen	

12. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

Wald

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9(1)Nr.20 u.25 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
	Schutzzone Wald (W, siehe textl. Festsetzungen)
	Schutzzone Düne (D, siehe textl. Festsetzungen)
	Schutzzone Sandrasen (S, siehe textl. Festsetzungen)
	Bindung zum Anpflanzen von Bäumen/ Sträuchern §9(1)25a,b BauGB
	Bindung für die Erhaltung von Bäumen/ Sträuchern §9(1)25b BauGB
	Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen/ für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern §9(1)25a,b BauGB
	Festsetzung zur Fassadenbegrünung (siehe textl. Festsetzungen)
	Bindung zur Dachbegrünung (siehe textl. Festsetzung)

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG

Maßnahmen: Lärmschutzwall z.B. Höhe von 3,00 m

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 (a) Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger
 (b) Gehrecht (ebf. Fahrräder) zugunsten der Allgemeinheit
 (c) Gehrecht (ebf. Fahrräder) zugunsten der Allgemeinheit
 (d) Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Kleinmachnow

A-K
 Bezeichnung der Baufenster

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung von Flächen für Garagen TGA Tiefgaragen

Nachrichtliche Übernahmen

	vorhandene Bebauung
	vorhandene Grundstücksgrenzen
	Umgrenzung von Schutzgebieten i. S. des Naturschutzrechts: Landschaftsschutzgebiet
	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
	ehemaliger "Wachturm"
	Stele
	Im Verfahren befindliche Fläche der Trinkwasserschutzzone III