

**Begründung zum
Bebauungsplan KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“
3. Änderung**

Stand: 15.09.2025

**Begründung zum
Bebauungsplan KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“
3. Änderung**

Verfahrensträgerin:

Gemeinde Kleinmachnow
Adolf-Grimme-Weg 10
14532 Kleinmachnow

Ansprechpartner: FB Bauen/Wohnen – FD Stadtplanung/Bauordnung Tel.: 033203 / 877-0

Bearbeitung:



Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH

Gustav-Meyer-Allee 25 (Haus 26A), 13355 Berlin

Tel.: 030 / 86 47 39 0 **Mail:** buero@szsp.de

Web: www.szsp.de

Bauleitplanung:

Dipl.- Ing. Dirk Hagedorn

Erik Grunewald, M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

**Inhaltsübersicht zur Begründung der 3. Änderung des
Bebauungsplanes KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“**

| | Seite |
|---|-------|
| 1. Planungsgegenstand | 4 |
| 1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit | 4 |
| 1.2. Darstellung der Änderungspunkte | 4 |
| 1.3. Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB | 5 |
| 2. Planinhalt | 6 |
| 2.1. Planungsgrundlagen | 6 |
| 2.1.1. Raumordnungs- und Landesplanung | 6 |
| 2.1.2. Flächennutzungsplan | 6 |
| 2.1.3. Machbarkeitsstudie | 6 |
| 2.2. Planungsziele | 7 |
| 2.2.1. Ziele der Stadtentwicklung | 7 |
| 2.2.2. Ziele der Landschaftspflege und des Naturschutzes | 7 |
| 2.3. Begründung zu den Änderungen der Festsetzungen | 7 |
| 2.3.1. Zeichnerische Festsetzungen | 7 |
| 2.3.2. Textliche Festsetzungen | 8 |
| 3. Auswirkungen des Bebauungsplanes | 9 |
| 3.1. Städtebauliche Auswirkungen | 9 |
| 3.1.1. Flächenbilanz | 9 |
| 3.1.2. Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände | 9 |
| 3.2. Wirtschaftliche Auswirkungen | 9 |
| 3.3. Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft | 9 |
| 3.3.1. Auswirkungen auf die Umwelt | 9 |
| 3.3.2. Auswirkungen auf Schutzgebiete | 10 |
| 3.3.3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft | 10 |
| 3.3.4. Ermittlung des Bedarfs an naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen | 11 |
| 4. Verfahren | 12 |
| 5. Rechtsgrundlagen | 13 |
| 6. Anlagen / Anhang | 14 |

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 2a 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. I Nr. 189) **zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“** der Gemeinde Kleinmachnow.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“ umfasst mit Katasterstand vom 04.09.2025 die folgenden Flurstücke der **Flur 001** in der **Gemarkung Kleinmachnow**.

Flurstück 4374, Flurstück 4028 teilweise

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“ hat eine Größe von rund **900 m²** (0,09 ha).

1. Planungsgegenstand

1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die 3. Änderung des am 07.04.1999 in Kraft getretenen und seit dem 30.04.2015 in der Fassung der 2. Änderung rechtswirksamen Bebauungsplanes KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“ ist eine geänderte städtebauliche Zielsetzung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes.

Die Änderung erfolgt auf Antrag der Flächeneigentümerin. Zielstellung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge auf bislang nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Ausnutzung der verkehrlichen Lagegunst der im Gewerbegebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zur Anschlussstelle „Kleinmachnow“ der A 115 gelegenen Flächen.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-a werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und die Umsetzung der planerischen und städtebaulichen Ziele gesichert.

1.2. Darstellung der Änderungspunkte

Folgende Änderungen sind Gegenstand des Änderungsverfahrens:

Zeichnerische Festsetzungen

- 1.) Die im Geltungsbereich der Änderung bislang als eingeschränktes Gewerbegebiet GE** festgesetzten Flächen werden für das Flurstück 4374 als Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Teilflächen der entlang der Heinrich-Hertz-Straße in einer Breite von 5 m festgesetzten Privaten Grünflächen werden ebenfalls als Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge“ festgesetzt. Die Breite der entlang der Heinrich-Hertz-Straße festgesetzten Privaten Grünflächen wird von 5 m auf 2,80 m reduziert.
- 2.) Die im Geltungsbereich der Änderung gelegenen und bislang als eingeschränktes Gewerbegebiet GE** festgesetzten Teilflächen des Flurstücks 4028 werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Straßen-

verkehrsflächen (Gehweg) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gegenüber den angrenzenden Flächen erfolgt mittels Straßenbegrenzungslinie.

- 3.) Die im Geltungsbereich der Änderung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten und mit Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger zu belastenden Flächen (a), werden unter Berücksichtigung des aktuellen Leitungsbestandes Strom und Gas erweitert.
- 4.) Für sieben ortsbildprägende Bestandsbäume erfolgt im Geltungsbereich der Änderung die Festsetzung einer Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM - BP - 006 - a "Europarc Dreilinden" der Gemeinde Kleinmachnow in der Fassung der rechtskräftigen 2. Änderung gelten unverändert.

1.3. Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB

Durch die vorgesehene Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“ in der Fassung der 2. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB mit den damit verbundenen Möglichkeiten zur Beschleunigung des Änderungsverfahrens und Kostenersparnissen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB liegen vor:

Es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste und es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Es gilt jedoch die Eingriffsregelung. Der Ausgleich für zusätzliche Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, sind in die Abwägung einzustellen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 wird die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung im Internet durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2. Planinhalt

2.1. Planungsgrundlagen

2.1.1. Raumordnungs- und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) ergeben sich insbesondere aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007** (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235) und dem am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35).

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Ein Widerspruch der Planungsabsicht zu Zielen der Raumordnung ist nicht erkennbar.

Die Belange der Regionalplanung, insbesondere auch die beachtungspflichtigen regionalplanerischen Ziele werden durch die Regionale Planungsgemeinschaft vertreten.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming** wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Ein Widerspruch der Planungsabsicht zu Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung ist nicht erkennbar.

2.1.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleinmachnow in der neubekanntgemachten Fassung der 16. Änderung vom 13.07.2017 sind die Flächen im Geltungsbereich der Änderung nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Unter Berücksichtigung der geringen Größe der Änderungsfläche von unter 0,1 ha und dem gewerblichen Charakter von Ladeinfrastruktureinrichtungen bleibt die gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderliche Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet.

2.1.3. Machbarkeitsstudie

Als Planungsgrundlage für die Änderung des Bebauungsplans wurde von Seiten der Grundstückseigentümerin eine Machbarkeitsstudie mit Stand vom 27.08.2025 vorgelegt (Entwurfsverfasser: Eucon-Bung GmbH). Vorgesehen ist die Errichtung von 6 Ladesäulen mit 12 dazugehörigen Ladestellplätzen sowie von zwei Leistungsmodulen und einer Transformatorstation.

Geprüft wurde der Erhalt von sieben Bestandsbäumen, die nach Begutachtung durch den Fachdienst Gemeindegrün als besonders erhaltenswert eingestuft wurden. Neben diesen sieben besonders erhaltenswerten Bäumen können gemäß Machbarkeitsstudie voraussichtlich zwei weitere Bäume bestehen bleiben.

2.2. Planungsziele

2.2.1. Ziele der Stadtentwicklung

Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes bleiben bestehen.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgt zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge innerhalb des Gewerbegebietes auf bislang nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Ausnutzung der verkehrlichen Lagegunst der im Gewerbegebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zur Anschlussstelle „Kleinmachnow“ der A 115 gelegenen Flächen.

Die planungsrechtlich als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen sind aktuell von Waldbaumbestand der ehemaligen Waldflächen geprägt. Städtebauliches Ziel für die Änderung des Bebauungsplans ist ein Erhalt der ortsbildprägenden Baumbestandes innerhalb der zur Festsetzung vorgesehenen Verkehrsflächen für Ladeinfrastruktur.

Die Änderung wird zum Anlass genommen den vorhandenen, straßenbegleitenden Gehweg als Teilfläche des bestehenden Straßenflurstücks 4028 planungsrechtlich als Straßenverkehrsfläche zu sichern.

2.2.2 Ziele der Landschaftspflege und des Naturschutzes

Die Ziele der Landschaftspflege und des Naturschutzes bleiben von der Änderung im Wesentlichen unberührt. Bei den Flächen im Geltungsbereich der Änderung handelt es sich um ein festgesetztes Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,5. Die Änderung wird zum Anlass genommen den auf den Flächen vorhandenen ortsbildprägenden Baumbestand mit einer Erhaltungsbindung dauerhaft zu sichern. Die Belange des besonderen Artenschutzes bleiben von der Änderung unberührt.

2.3. Begründung zu den Änderungen der Festsetzungen

2.3.1. Zeichnerische Festsetzungen

1.) Festsetzung von Privaten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge“

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge erfolgt für die bislang nicht überbaubaren Grundstücksflächen des festgesetzten Gewerbegebietes GE** eine Festsetzung als Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Die Fläche dient der Errichtung von Ladesäulen mit den dazugehörigen Ladestellplätzen, Powerunit, Trafostationen und Beleuchtungsanlagen. Eine ergänzende textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen ist nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

Die Festsetzung als Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge“ erfolgt unter Berücksichtigung des Layouts der geplanten Ladeinfrastruktureinrichtungen auch für eine Teilfläche der bislang entlang der Heinrich-Hertz-Straße in einer Breite von 5 m festgesetzten Privaten Grünflächen.

Die bislang in einer Breite von 5 m festgesetzten Privaten Grünflächen werden auf eine Breite von 2,80 m entlang der Heinrich-Hertz-Straße reduziert.

2.) Festsetzung von Straßenverkehrsflächen

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Gehweg und Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden die im Geltungsbereich der Änderung gelegenen und bislang als eingeschränktes Gewerbegebiet GE** festgesetzten Teilflächen des Flurstücks 4028 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gegenüber den angrenzenden Flächen erfolgt mittels Straßenbegrenzungslinie.

3.) Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind

Die bislang im Geltungsbereich der Änderung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten und mit Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger zu belastenden Flächen (a), werden an den vorhandenen Leitungsbestand Strom und Gas angepasst und zum einem „Leitungskorridor“ erweitert. Gemäß Mitteilung der E.dis vom 13.06.2025 verlaufen über das Flurstück 4374 eine Mittelspannungsleitung und eine Niederspannungsleitung. Gemäß Mitteilung der NBB vom 13.06.2025 verläuft über das Flurstück 4374 eine Gasleitung.

Durch die Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, werden diese Leitungsrechte nicht begründet. Die Gemeinde geht davon aus, dass für die Bestandsleitungen entsprechende Leitungsrechte vorliegen. Eine zur Umsetzung der Planung möglicherweise erforderliche Umverlegung der vorhandenen Leitungen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplan.

4.) Festsetzung von Erhaltungsbindungen

Die Änderung wird zum Anlass genommen den auf den Flächen vorhandenen ortsbildprägenden Baumbestand mit einer Erhaltungsbindung dauerhaft zu sichern. Bei dem Baumbestand handelt es sich um ein Relikt der ehemaligen Waldflächen, die für das festgesetzte Gewerbegebiet umgewandelt wurden. Mit der erfolgten Waldumwandlung gelten für die vorhandenen Bäume die Bestimmungen der gemeindlichen Baumschutzsatzung. Die Auswahl der besonders erhaltenswerten Bäume erfolgte im Ergebnis einer Begutachtung durch den Fachdienst Gemeindegren.

2.3.2. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM - BP - 006 - a "Europarc Dreilinden" in der Fassung der rechtskräftigen 2. Änderung werden von der 3. Änderung nicht berührt und gelten unverändert.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Auswirkungen

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-a "Europarc Dreilinden" verursacht gegenüber der bisherigen Festsetzung als nicht überbaubare Grundstücksfläche eines festgesetzten Gewerbegebietes keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen.

3.1.1. Flächenbilanz

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-a "Europarc Dreilinden" werden rund **0,08 ha** des bisher festgesetzten Gewerbegebietes GE** als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge“ festgesetzt. Von den festgesetzten Privaten Grünflächen werden rund 25 m² als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge“ festgesetzt. Insgesamt wird eine Fläche von 830 m² (0,083 ha) als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge“ festgesetzt. Rund **35 m²** (0,035 ha) des bisher festgesetzten Gewerbegebietes GE** werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

3.1.2. Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-a "Europarc Dreilinden" sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB erfordern, nicht zu erwarten.

3.2. Wirtschaftliche Auswirkungen

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-a "Europarc Dreilinden" sind keine wesentlichen wirtschaftlichen Auswirkungen zu erwarten. Die Funktion des Gewerbegebietes wird durch die Einrichtung von Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge gestärkt.

3.3 Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft

3.3.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung. Es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste und es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gilt die Eingriffsregelung. Der Ausgleich für zusätzliche Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, sind in die Abwägung einzustellen. Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden in Kap. 3.3.3 dargestellt.

3.3.2. Auswirkungen auf Schutzgebiete

Die Flächen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-a "Europarc Dreilinden" befinden sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und außerhalb des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow.

Die Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Kleinmachnow grenzt östlich und südlich an. Unter Berücksichtigung der Pufferfunktion der Schutzzone III und der Lage der Flächen innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebietes sind durch die geplante Änderung keine Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf die nächstgelegenen Schutzgebiete des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sind durch die geplante Änderung nicht zu erwarten.

3.3.3. Auswirkungen der Änderungen auf Natur und Landschaft

Mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge“ sind gegenüber der bisherigen Festsetzung als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,5 - unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von bis zu 50 % - nicht zu erwarten. Der Anteil versiegelter Flächen beträgt gemäß Machbarkeitsstudie rund 71 % und ist damit geringer als bislang planungsrechtlich zulässig (75 %).

Mit der Festsetzung von Erhaltungsbindungen für insgesamt sieben ortsbildprägende Bäume sind gegenüber der bisherigen Festsetzung als Gewerbegebiet ohne entsprechende Erhaltungsbindungen positive Wirkungen verbunden.

Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bleiben von der Änderung des Bebauungsplans unberührt. Unter Berücksichtigung der von Bäumen und Sträuchern geprägten Lebensraumstrukturen ist ein Vorkommen von Brutvögel sowie von 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:

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 potentiell vorkommenden Brutvogelarten (Anfang März – Ende September eines Jahres), das heißt im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres durchzuführen (Bauzeitenregelung).

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.

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 Gelegenen 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.

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.

Hierzu erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung des Änderungsbebauungsplans.

Nach derzeitigem Stand kann ausgeschlossen werden, dass der Umsetzung der Planung Belange des besonderen Artenschutzes entgegenstehen können, die nicht durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in ausreichendem Umfang berücksichtigt werden können.

3.3.4. Ermittlung des Bedarfs an naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind im Hinblick auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes gegenüber dem bisherigen Planungsrecht keine zusätzlichen oder erheblicheren Eingriffe zu erwarten.

Für die mit Umsetzung des bisherigen Planungsrecht zu erwartenden Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft ist der Ausgleich im rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt. Das Grundgerüst der Abwägung wird durch die geplante Änderung nicht berührt.

Ein zusätzlicher Ausgleich für zusätzliche oder erheblichere Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Mit der Festsetzung von Erhaltungsbindungen für einen Teil des Altbaumbestandes werden bislang zugelassene Eingriffe in den Baumbestand vermieden bzw. minimiert.

4. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

In ihrer Sitzung am 12.12.2024 hat die Gemeindevertretung Kleinmachnow den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“ gefasst (DS-Nr. 168/24).

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Billigungsbeschluss

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“ vom August 2025 mit dazugehöriger Begründung wurde von der Gemeindevertretung am2025 beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom2025 bis einschließlich2025.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom2025.

Die Verfahrensvermerke werden im Aufstellungsverfahren entsprechend dem Planungsstand fortgeschrieben.

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 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) vom 19. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

6. ANHANG

- Anlage 1 Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans
- Anlage 2 Übersicht über die geplanten Änderungen
- Anlage 3 Bebauungsplan KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden" in der Fassung der 2. Änderung

Anlage 1

Geltungsbereich Bebauungsplan

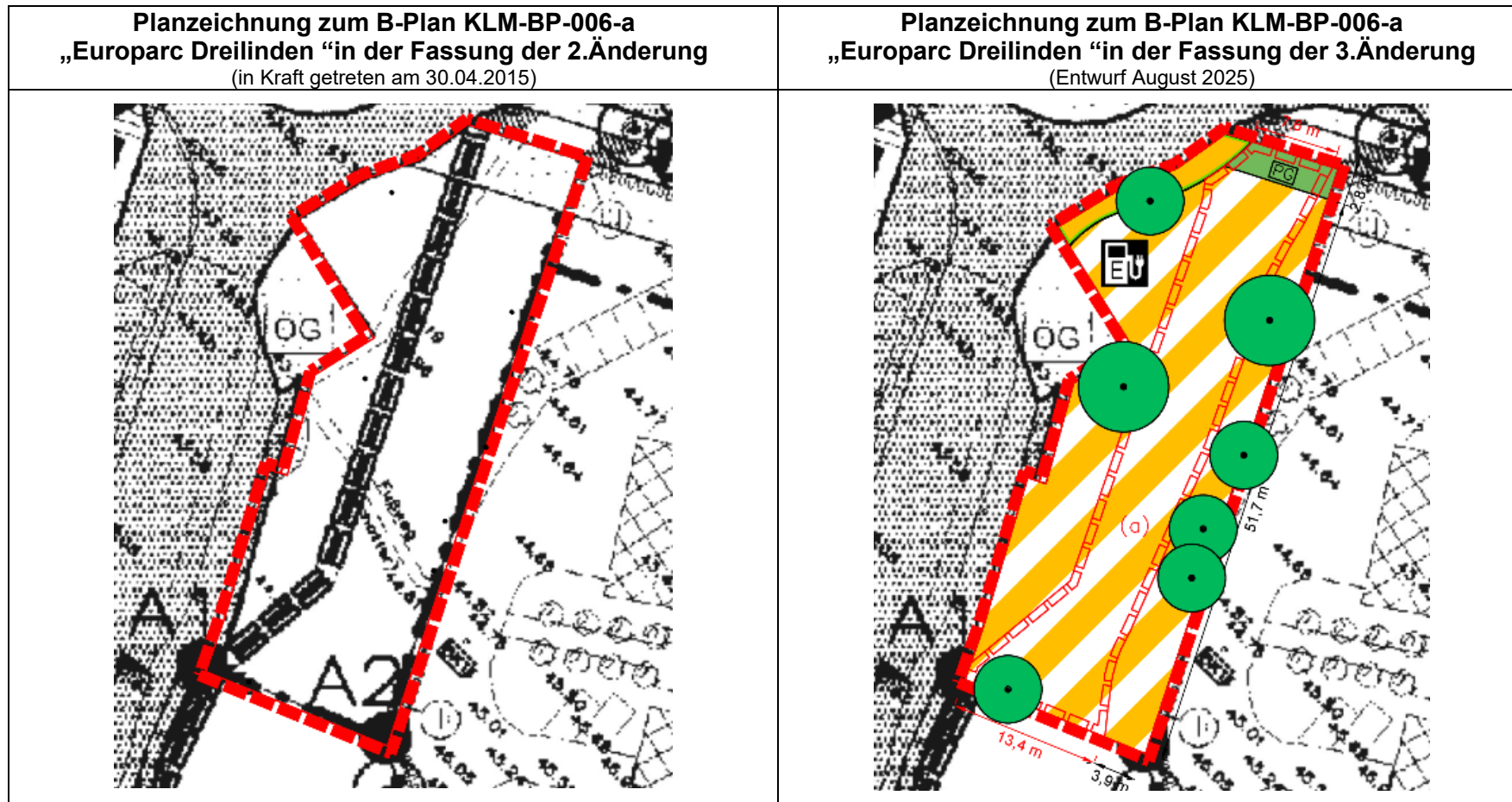


Anlage 2

Übersicht über die geplanten Änderungen

Gegenüberstellung der Planzeichnung

(Änderungen sind rot hervorgehoben)



Die übrigen zeichnerischen Festsetzungen sowie die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-006 „Europarc Dreilinden“ in der Fassung der 2. Änderung werden von der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt und sind weiterhin gültig.

Anlage 3

**Bebauungsplan KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“
in der Fassung der 2. Änderung**



Gemeinde Kleinmachnow
- Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung -
Adolf-Grimme-Ring 10, 14532 Kleinmachnow

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

Stand: 26.03.2015
(Satzungsbeschluss über die 2. Änderung)
farbige Arbeitsfassung

PLANTEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Textliche Festsetzungen – Gesetzesgrundlage (§ 9 (1) BauGB)

Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
(BGBl. I, S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137),
zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom
27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung vom
23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des
Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
(BGBl. I, S. 466).

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV90) in der Fassung vom
18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

BAUORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (BbgBO)
in der Fassung vom 25.03.1998 (GVBl. Bbg. I, S.82) bzw. in der
zuletzt geänderten Fassung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- 1 Planzeichnung (Teil A)
Bebauungsplan KLM-BP-006a mit integriertem Grünordnungsplan
M 1:1000
textliche Festsetzungen (Teil B)

mit dazugehöriger Begründung

Verfasser:
STEINBECK ARCHITEKTEN, BERLIN

Verfasser Grünordnungsplan:
IUS, Institut für Umweltstudien
Weisser & Ness GmbH, Potsdam

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1 (5) und (9) BauNVO)

- 1.1 Die Flächen A–H werden als GE, Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans gem. § 1 (6) BauNVO sind:
– Vergnügungstätten

Nicht zulässig gem. § 1 (9) BauNVO sind:
– von Gewerbebetrieben aller Art:
– Verkehrsgewerbebetriebe
– Gewerbebetriebe zur Güterverteilung,
außer auf dem Grundstück Hermann-von-Helmholtz-Straße 5
– Lagerplätze

- 1.2 Die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen A–C und F–H werden gemäß § 1 (4) 2 BauNVO gegliedert.
In den mit GE* bezeichneten Flächen A–C und F–H, angrenzend an das Kerngebiet, sind nur solche Anlagen zulässig, die im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich störend sind. Das festgesetzte Maß der Nutzung entspricht dem des angrenzenden GE-Gebietes.

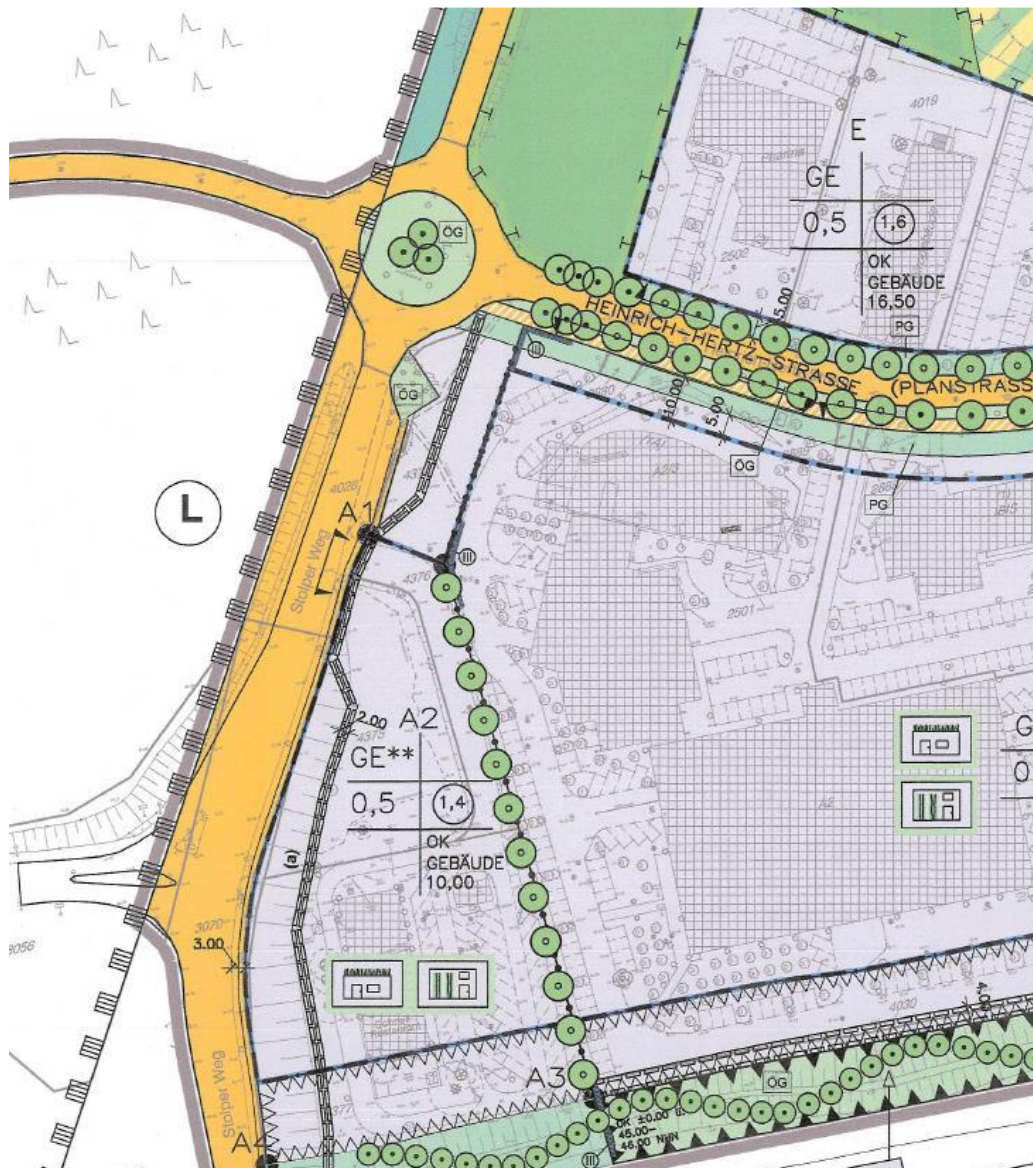
- 1.2.1. Die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen A–H werden gemäß § 1 (4) 1 BauNVO gegliedert:
 - In den mit GE und mit GE* gekennzeichneten Flächen in den Flächen A–H sind gemäß § 1 (5) BauNVO Tankstellen unzulässig.
 - In den mit GE und GE* gekennzeichneten Flächen der Flächen C, D und H sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig.

- In der mit GE** gekennzeichneten Teilfläche der Fläche A sind gemäß § 1 (9) BauNVO nur die folgenden Nutzungen zulässig:
 - Tankstelle
 - Schank- und Speisewirtschaft
 - Schnellrestaurant
 - Fast-Food-Restaurant
 - Schnellimbiss
- 1.3 Die Flächen J und K werden als MK, Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.
Unzulässig gem. § 1 (5) BauNVO sind:
 - Vergnügungsstätten
 - Vorhaben nach § 11 (3) BauNVOUnzulässig gem. § 1 (6) BauNVO sind:
 - Tankstellen
- 2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - 2.1 Im GE-Gebiet darf gemäß § 19 (4) BauNVO bei der Ermittlung der GRZ die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer max. Grundflächenzahl von 0,7.
- 3. **Nebenanlagen und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**
 - 3.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 3.1.2 Tiefgaragen sind unter Gebäuden und innerhalb der dafür besonders festgesetzten Bereiche zulässig.
- 4. **entfällt**
- 5. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**
 - 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der zeichnerischen Darstellung festgesetzten Baugrenzen und Baulinien definiert.
 - 5.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen in den Obergeschossen durch einzelne Bauelemente ist bis zu einer Tiefe von maximal 2,50 m zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente in ihrer Summe der Einzelementbreiten 30% der dazugehörigen Gesamtfassadenbreite nicht überschreiten (§ 23 BauNVO (3) Satz 2).
- 6. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 (1) 10 BauGB)**
 - 6.1 Entlang der BAB 115 sind Hochbauten bis zu einer Entfernung von 40m nicht zulässig (§ 9 (1), Nr. 1, FstrG).
- 7. **Geh- und Leitungsrecht (§9 (1) 21 BauGB)**
Folgende Geh- und Leitungsrechte werden festgesetzt:
 - 7.1 Auf der mit "(a)" gekennzeichneten Fläche: Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger.
 - 7.2 Auf der mit "(b)" und "(c)" gekennzeichneten Fläche: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. Das Gehrecht schließt die Nutzung als Radweg ein.

- 7.3 Auf den mit "(d)" gekennzeichneten Flächen parallel zum Lärmschutzwall: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Kleinmachnow.
- 7.4 Im Baufenster GE** wird in der Fläche zwischen den markierten Punkten A1, A2, A3, A4, A1 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Kleinmachnow eingetragen mit einer Mindestbreite von 4,0 m.
- 7.5 In der Fläche zwischen den markierten Punkten B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B1 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Kleinmachnow eingetragen mit einer Mindestbreite von 4,0 m. Diese Fläche befindet sich im wesentlichen im Baufenster D.

B. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" werden mit den im Planteil angegebenen Profilen festgesetzt.





Private Grünflächen

12. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

Wald §9(1) 18b BauGB

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 textliche Festsetzung)



Schutzzone Düne (D, siehe textliche Festsetzung)



Schutzzone Sandrasen (S, siehe textliche Festsetzung)



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 mMit 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

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind









Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Umgrenzung von Flächen für Garagen TGA Tiefgaragen

| <u>Nachrichtliche Übernahmen</u> | |
|---|---|
|  | vorhandene Bebauung |
|  | vorhandene Grundstücksgrenzen |
|  | Umgrenzung von Schutzgebieten i. S. des Naturschutzrechts: Landschaftsschutzgebiet (Verordnung vom 12.11.1997) |
| Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Verzeichnis der Denkmale vom 30.09.1996) | |
|  | ehemaliger "Wachturm" |
|  | Stele |
|  | Wasserschutzgebiet (Schutzzone III) |