

Gemeinde Kleinmachnow

Fachbereich Bauen/Wohnen
Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung



Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

KLM-BP-004-1 „Wohnsiedlung Stolper Weg mit Bolzplatz“
(für Einfriedungen)

(Textbebauungsplan)

Stand: 02.03.2020
(Satzung)

Inhalt

1.	Anlass und Erforderlichkeit.....	3
2.	Geltungsbereich.....	4
2.1.	Denkmalschutz.....	4
2.2.	Wasserschutzgebiet.....	5
3.	Landes- und Regionalplanung.....	5
4.	Inhalt der Änderungen.....	6
4.1.	Einfriedungen.....	6
5.	Begründung der Änderungen.....	8
5.1.	Einfriedungen.....	8
5.2.	Sonstige Hinweise.....	8
6.	Planungsrecht.....	9
7.	Verfahren.....	9
7.1.	Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB.....	9
7.2.	Tabellarische Übersicht Bebauungsplan-Verfahren.....	10
8.	Rechtsgrundlagen.....	10
	Anlage 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes KLM-BP-004-1 „Wohnsiedlung Stolper Weg mit Bolzplatz“ für Einfriedungen.....	11
	Anlage 2: Zeichnerische Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes KLM-BP-004-1 „Wohngebiet Stolper Weg mit Bolzplatz“ (ohne Maßstab).....	12
	Anlage 3: Legende zum rechtskräftigen B-Plan KLM-BP-004-1 „Wohngebiet Stolper Weg mit Bolzplatz“.....	13
	Anlage 4: Textliche Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes KLM-BP-004-1 „Wohngebiet Stolper Weg mit Bolzplatz“ (Auszug).....	15
	Anlage 5: Geänderte / Ergänzte Festsetzungen.....	16

Begründung

zur **1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-004-1 „Wohnsiedlung Stolper Weg mit Bolzplatz“** 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 07.03.2019 (DS-Nr. 163/18) beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-004-1 „Wohnsiedlung Stolper Weg mit Bolzplatz“ textlich zu ändern.

Mit der 1. Änderung sollen die bisherigen textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen, Nr. II.2.1 bis II.2.4, an die Grundsätze des Beschlusses „Aufhebung von Höhenbegrenzungen bei Einfriedungen“ (DS-Nr. 001/15 vom 19.02.2015) angepasst werden. Um der Gestaltungskonzeption des Grünkonzeptes zum „Wohngebiet Stolper Weg“ dennoch zu folgen, wird abweichend zum Beschluss „Aufhebung von Höhenbegrenzungen bei Einfriedungen“ (DS-Nr. 001/15 vom 19.02.2015) die Einfriedung im vorderen Grundstücksbereich, bis zur vorderen Baugrenze, statt auf 1,50 m auf 1,30 m beschränkt. Zusätzlich zur Höhe der Einfriedung soll auch die Art neu geregelt werden.

Der erste für dieses Wohngebiet geltende Bebauungsplan KLM-BP-004 „Wohngebiet südlich des Stolper Weges“, rechtswirksam mit der Bekanntmachung vom 08.02.1996, enthielt Vorgaben zu Einfriedungen entlang der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet. Darüber hinaus definierte der Bebauungsplan, dass als Einfriedung des Vorgartens nur die im Bebauungsplan aufgeführten Hecken und Strauchpflanzungen zulässig waren. Eine Höhenbeschränkung der Einfriedungen und die Zulassung von offenen Zäunen aus Maschendraht und Holzzäunen mit senkrechter Lattung, wurden für dieses Gebiet mit dem Bebauungsplan KLM-BP-004-1 „Wohngebiet Stolper Weg mit Bolzplatz“ getroffen. Dieser Bebauungsplan trat mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 11/2002 am 30.09.2002 in Kraft.

Mit der Änderung verfolgt die Gemeinde Kleinmachnow das Ziel, höhere Einfriedungshöhen sowie weitere Einfriedungsarten im Plangebiet zuzulassen. Des Weiteren soll im Rahmen der Änderung der Einfriedungsfestsetzungen auch eine Bestimmung zu Terrassentrennwänden aufgenommen werden. Durch die städtebauliche Anpassung der Einfriedungsfestsetzungen wird zudem die Schutzfunktion von Einfriedungen gegen die Wildpopulation verstärkt. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes KLM-BP-004-1 werden von der Änderung nicht berührt und haben weiterhin Bestand.

Für die geplante Änderung des Bebauungsplanes soll ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB (Textbebauungsplan) erarbeitet und das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden. Die notwendigen Voraussetzungen sind gegeben (s. Punkt 7.1 „Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB“).

Mit der geplanten Änderung hinsichtlich der Einfriedungen gehen weder eine Änderung des städtebaulichen Leitgedankens des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der städtebaulichen Kennziffern noch zusätzliche naturschutzrechtliche Eingriffe einher. Auch wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung durch die geplanten Änderungen begründet. Die Grundzüge der Planung werden demzufolge nicht berührt.

2. Geltungsbereich

An den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-004-1 „Wohnsiedlung Stolper Weg mit Bolzplatz“ (vgl. Anlage 1) grenzt nördlich das Gebiet des Bebauungsplanes KLM-BP-006-b „Trasse Stolper Weg“, östlich das Gebiet des Bebauungsplanes KLM-BP-027 „Wohngebiet zwischen Leite und Stahnsdorfer Damm“, des Bebauungsplanes KLM-BP-040 „Siedlung am Seeberg Teil 1“ und die noch in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne KLM-BP-045-a „Schleusensiedlung“ und KLM-BP-045-b „Berufsbildungszentrum“ sowie südlich und westlich das Landschaftsschutzgebiet Parforceheide an. Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil der Gemeinde Kleinmachnow.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-004-1 „Wohnsiedlung Stolper Weg mit Bolzplatz“ wird begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze der Grundstücke an der Straße „Am Wall“,
- Im Osten: durch die östliche Grenze der Grundstücke an der Straße „Am Mooskissen“ 2 bis 22 (gerade Hausnummern) sowie den Stahnsdorfer Damm,
- Im Süden: durch das Flurstück 4222 der Flur 1 sowie das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“,
- Im Westen: durch das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ (Flurstück 3063 der Flur 1) sowie die Flurstücke 1100, 1101 und 2266 der Flur 1.

Die Fläche zwischen den südlichen Grenzen der Grundstücke „Zum Kiefernwald“ (westlich der Straße „Am Mooskissen“), „Eichhörchenweg“ 27 und 28 sowie „Ameisengasse“ 31 und 32, westlich der Straße „Am Mooskissen“ und den nördlichen Grenzen der Grundstücke am „Promenadenweg“ (westlich der Straße „Am Mooskissen“), „Eichhörchenweg“ 29 und 30 sowie „Ameisengasse“ 33 und 34, ist nicht Bestandteil des Plangebietes. Der Ortskern Kleinmachnow mit dem Rathausmarkt befindet sich in etwa 1,5 km Entfernung in nordöstlicher Richtung.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke an den Straßen Zum Kiefernwald, Promenadenweg, Am Mooskissen, Fichtenhof, Ameisengasse, Lindenhof, Bärlappsenke, Platanenhof, Eichhörchenweg, Kastanienhof, Igelpfad, Robinienhof, Kiefernhof, Birkenhof und Ahornhof.

Das heutige Planungsgebiet geht aus der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Wohnsiedlung am Stolper Weg“ hervor, welche am 05.09.1991 (DS-Nr. 204/91) von der Gemeindevertretung beschlossen wurde. Diese Entwicklungsmaßnahme wurde mit Beschluss vom 31.08.2006 (DS-Nr. 228/06) und Bekanntmachung im Amtsblatt vom 30. Oktober 2006 (Nr. 14/2006) für abgeschlossen erklärt, da das Gebiet vollständig entwickelt wurde.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst damit eine Fläche von ca. 15 Hektar.

2.1. Denkmalschutz

Bodendenkmale

Im Gebiet des Geltungsbereiches sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Baudenkmale

Im Gebiet des Geltungsbereiches sind bisher keine Baudenkmale bekannt.

2.2. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb der Grenzen des Wasserschutzgebietes 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) sowie
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. 11, Nr. 35).

Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Gemeinde Kleinmachnow kein zentraler Ort. Der Änderungsbereich liegt nach der Festlegungskarte des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraumes 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 verkehrssparender 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 5.1 LEP HR: Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Ziel 5.6 Abs. 1 Satz 1 LEP HR: Der Gestaltungsraum Siedlung ist Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnbauflächen;
- Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR: Freiraumerhalt.

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.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I Nr. 11), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden. Somit liegen für die Region Havelland- Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Auf Grund des § 2c Abs. 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 des Baugesetzbuches herbeizuführen.

Mit den o. g. Grundsätzen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung (vgl. § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007, 5.1 LEP HR) bzw. zur integrierten Freiraumentwicklung (vgl. § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007, 6.1 Abs. 1 LEP HR) 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. Einfriedungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan KLM-BP-004-1 „Wohngebiet Stolper Weg mit Bolzplatz“ regelt die Gestaltung der Einfriedungen im gesamten Geltungsbereich wie folgt:

Textliche Festsetzung

Nr. II.2.1 Als straßenseitige Einfriedungen sind bis 1,00 m Höhe zulässig: Strauchpflanzungen und Hecken der Pflanzenliste 6 ggf. mit grünem Maschendraht kombiniert sowie Holzzäune und Holztore mit senkrechter Lattung. Zäune dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken.

Nr. II.2.2 Im Bereich der Wendeanlagen in befahrbaren Wohnwegen sind Einfriedungen erst ab 2,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Zulässig sind bis 1,00 m Höhe: Strauchpflanzungen und Hecken der Pflanzenliste 6 ggf. mit grünem Maschendraht kombiniert sowie Holzzäune und Holztore mit senkrechter Lattung. Zäune dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken.

Nr. II.2.3 Für Einfriedungen im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich ab der vorderen Baugrenze sind nur Strauchpflanzungen und Hecken der Pflanzenliste 6 ggf. mit grünem Maschendraht kombiniert sowie Holzzäune und Holztore mit senkrechter Lattung zulässig.

Nr. II.2.4 Auf den südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke

Igelpfad 20 und 21
Kastanienhof 9 und 10
Eichhörnchenweg 49 und 50
Platanenhof 13 und 16
Bärlappsenke 33 und 34
Lindenhof 15 und 16
Ameisengasse 53 und 54
Fichtenhof 13 und 14
Am Mooskissen 29 und 30
Promenadenweg 10 (Kita)

sind waldseitige Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 1,00 m zu errichten; Türen und Tore sind an der waldseitigen Einfriedung unzulässig.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-004-1 „Wohnsiedlung Stolper Weg mit Bolzplatz“ sollen die bisherigen textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen, TF-Nr.

II.2.1, II.2.2 und II.2.4 neu gefasst werden, sowie die bisherige textliche Festsetzung TF-Nr. II.2.3 entfallen und durch eine neue Festsetzung zu Terrassentrennwänden ersetzt werden.

Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. II.2.1

Der Satz 1 der ursprünglichen textlichen Festsetzung Nr. II.2.1 soll wie folgt geändert werden und durch die Sätze 2 und 3 ergänzt werden.

¹Einfriedungen sind als offene Zäune, Strauchpflanzungen oder Hecken der Pflanzenliste 6 auszubilden. ²Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) 1,30 m und im hinteren Grundstücksbereich sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze 2,00 m - gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche - nicht überschreiten. ³Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, darf die Höhe aller straßenseitigen Einfriedungen 1,30 m nicht überschreiten.

Der ursprüngliche Satz 2 bleibt als Satz 4 der 1. Änderung unverändert erhalten.

⁴Zäune dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken.

Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. II.2.2

Der Satz 1 bleibt unverändert erhalten.

¹Im Bereich der Wendeanlagen in befahrbaren Wohnwegen sind Einfriedungen erst ab 2,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Die Sätze 2 und 3 der ursprünglichen Festsetzung entfallen.

Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. II.2.3

Die ursprüngliche textliche Festsetzung der genannten laufenden Nummer entfällt. Sie wurde in der geänderten textlichen Festsetzung Nr. II.2.1 integriert.

Unter der Nr. II.2.3 wird nun eine neue Festsetzung zu Terrassentrennwänden eingefügt, die wie folgt lautet:

Terrassentrennwände sind bei Doppel- und Reihenhäusern bis zu einer Länge von max. 2,50 m zulässig, sie dürfen eine Höhe von max. 2,00 m über der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der Terrassentrennwand überdeckt wird, nicht überschreiten.

Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. II.2.4

Der Satz 1 der ursprünglichen textlichen Festsetzung wird wie folgt geändert:

¹Auf den südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke

- Igelfad 20 und 21,
- Kastanienhof 9 und 10,
- Eichhörnchenweg 49 und 50,
- Platanenhof 13 und 16,
- Bärlappsenke 33 und 34,
- Lindenhof 15 und 16,
- Ameisengasse 53 und 54,
- Fichtenhof 13 und 14,
- Am Mooskissen 29 und 30 sowie
- Promenadenweg 10 (Kita)

sind waldseitige Einfriedungen entsprechend der Textlichen Festsetzung II.2.1 Satz 1 und 2 zu errichten.

Der ursprüngliche Satz 2 bleibt unverändert erhalten.

²Türen und Tore sind an der waldseitigen Einfriedung unzulässig.

5. Begründung der Änderungen

5.1. Einfriedungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-004-1 „Wohnsiedlung Stolper Weg mit Bolzplatz“ wird insbesondere angestrebt, die Zulässigkeit von Einfriedungen neu zu regeln.

Ausgelöst wurde das Verfahren durch den Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung „Aufhebung von Höhenbegrenzungen bei Einfriedungen“ (DS-Nr. 001/15 vom 19.02.2015). Dadurch wurde das Planungsgebiet betrachtet und festgestellt, dass die festgesetzte maximal zulässige Höhe von 1,00 m nicht mehr den gemeindetypischen Einfriedungshöhen der Vorgärten entspricht.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-004-1 sind hinsichtlich der zulässigen Einfriedungsarten in Form von Holzzäunen, Strauchpflanzungen und Hecken in Kombination mit grünem Maschendraht sowie der maximal zulässigen Einfriedungshöhe von 1,00 m, gegenüber der Einfriedungsfestsetzungen im sonstigen Gemeindegebiet erhebliche Einschränkungen festgelegt worden. Die Festsetzungen sind somit nicht mehr zeitgemäß.

Die neu definierten Festsetzungen entsprechen den im Gebiet überwiegend vorhandenen Verhältnissen und auch den üblichen Festsetzungen in den angrenzenden Baugebieten. Sie dienen der angemessenen Setzung eines gestalterischen Rahmens für Einfriedungen. Es wird somit der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde entsprochen, die Höhe und Gestaltung von Einfriedungen zu regeln. Mit den Festsetzungen wird den Zielvorgaben des Beschlusses zur „Aufhebung von Höhenbegrenzungen bei Einfriedungen“ (DS-Nr. 001/15 vom 19.02.2015) ebenfalls gefolgt. Um die Gestaltungskonzeption des Grünkonzeptes zum „Wohngebiet Stolper Weg“ entsprechend zu berücksichtigen, wird abweichend zum Beschluss DS-Nr. 001/15 vom 19.02.2015 die Einfriedungshöhe im Vorgartenbereich bis zur vorderen Baugrenze statt auf 1,50 m auf 1,30 m beschränkt.

Mit der 1. Änderung wird erstmalig eine textliche Festsetzung zu Terrassentrennwänden aufgenommen. Diese Regelung ist notwendig, da im Wohngebiet eine Vielzahl von Doppel- und Reihenhäusern mit Terrassen errichtet wurden. Bisher waren im Planungsgebiet nur offene Einfriedungen zulässig. Eine hinreichende Nutzung der Terrassen, unter Berücksichtigung des Wunsches der Anwohner nach Privatsphäre, war dadurch nur eingeschränkt möglich. Deshalb wird durch die textliche Festsetzung Nr. II.2.3 den Anwohnern nun ermöglicht, Terrassentrennwände bei Doppel- und Reihenhäusern bis zu einer Länge von max. 2,50 m und einer Höhe von max. 2,00 m über der natürlichen Geländehöhe zu errichten.

5.2. 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 01.08.2019 erfolgt die öffentliche Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-004-1 über die im Stolper Weg und im Stahnsdorfer Damm vorhandenen Trink- und Schmutzwasseranlagen. Je nach künftigem Trinkwasserbedarf und Schmutzwasseranfall muss geprüft werden, ob die vorhandenen Leitungen ausreichend sind.

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.

6. Planungsrecht

Das bereits bestehende Planungsrecht nach § 30 BauGB auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes KLM-BP-004-1 „Wohngebiet Stolper Weg mit Bolzplatz“ wird hinsichtlich der textlichen Festsetzungen Nr. II.2.1 bis II.2.4 (Einfriedungen) neu definiert.

Im Übrigen haben die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes KLM-BP-004-1 „Wohngebiet Stolper Weg mit Bolzplatz“ weiterhin Bestand.

7. Verfahren

7.1. Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Da die Grundzüge der Planung durch die geplanten Änderungen nicht berührt werden, soll ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die 1. Änderung wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB als Textbebauungsplan aufgestellt.

Durch die geplanten Änderungen wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, weder vorbereitet noch begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Im Zuge des vereinfachten Verfahrens kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Hiervon wurde bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gebrauch gemacht.

7.2. Tabellarische Übersicht Bebauungsplan-Verfahren

1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom 07.03.2019 (DS-Nr. 163/18)
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom 29.03.2019
2.	Landesplanerische Anfrage (vgl. BbgLPIG u. §§ 4, 12 ROG)	Schreiben vom 23.04.2019 Antwort vom 16.05.2019
	Billigung des Entwurfes	Beschluss vom 07.03.2019 (DS-Nr. 167/18)
4.	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit Bekanntmachung	Amtsblatt vom 26.04.2019 Aushang vom 24.04.2019 bis einschließlich 03.06.2019
	Auslegung (Zeitraum)	vom 13.05.2019 bis einschließlich 19.06.2019
5.	Förmliche Beteiligung der Behörden	Schreiben vom 08.07.2019
6.	Abwägungsbeschluss	Beschluss vom (DS-Nr. 005/20)
	Mitteilung Abwägungsergebnis	Schreiben vom
7.	Satzungsbeschluss	Beschluss vom (DS-Nr.006/20)
8.	Inkrafttreten	
	Bekanntmachung im Amtsblatt	Amtsblatt vom

8. 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).

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

Anlage 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes KLM-BP-004-1
„Wohnsiedlung Stolper Weg mit Bolzplatz“ für Einfriedungen

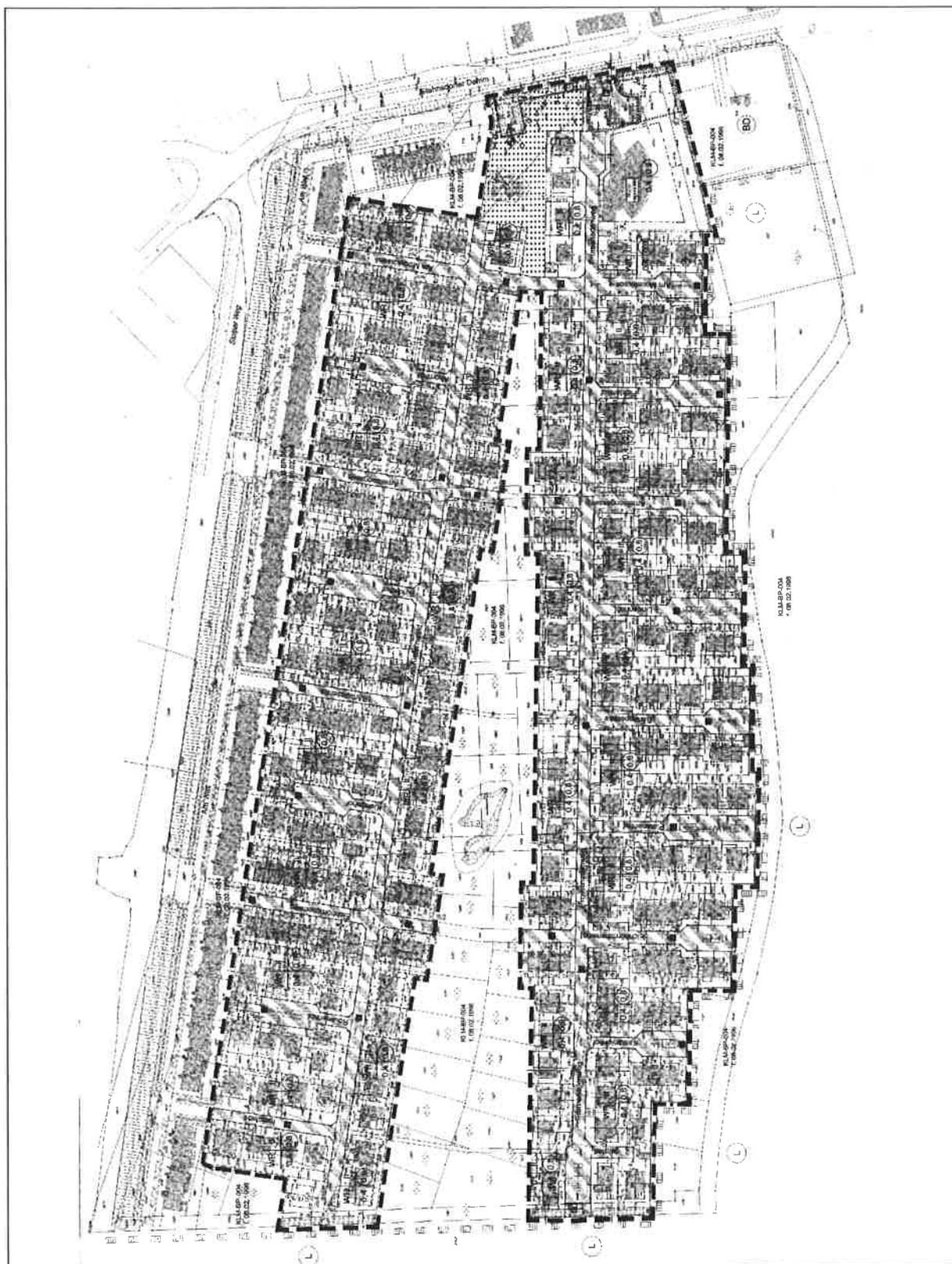


**1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-004-1
"Wohnsiedlung Stolper Weg mit Bolzplatz"**

- Abgrenzung des Geltungsbereiches -

ohne Maßstab Kartengrundlage: ALKIS FD Stpl./BauO - erstellt: B.Stadler 18.04.2019

Anlage 2: Zeichnerische Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes KLM-BP-004-1
„Wohngebiet Stolper Weg mit Bolzplatz“ (ohne Maßstab)



Anlage 3: Legende zum rechtskräftigen B-Plan KLM-BP-004-1 „Wohngebiet Stolper Weg mit Bolzplatz“

<h2>Zeichenerklärung</h2>		
<h3>Festsetzungen</h3>		
Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen		
Reine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 3 BauNVO)	z.B.	
Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)	z.B.	0,4
Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)	z.B.	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)	z.B.	II
Höhenlage bei Festsetzungen über HN Oberkante (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)	z.B.	
Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)		
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)		
Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)		
Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen		
Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)		
Zweckbestimmung: Kindertagesstätte		
Fläche für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)		
Zweckbestimmung: Bolzplatz		
Verkehrsflächen		
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich		
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche		
Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		
Zweckbestimmung: Abwasser / Pumpwerk		
Grünflächen		
Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
Zweckbestimmung: Spielplatz		

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)



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



Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Hinweise

Außerhalb des Planbereiches

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Zweckbestimmung: Abwasser / Pumpwerk



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts



Landschaftsschutzgebiet



Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen



Bodendenkmal

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
 KLM-BP-004-1
 "Wohngebiet Stolper Weg mit Bolzplatz"
 der Gemeinde Kleinmachnow**



Bearbeitung:


 Margret Hollinger

Büro für Stadtplanung
 Borkumer Straße 19
 13581 Berlin
 Tel.: 030 / 35102609

Maßstab: 1 : 1000

Stand: 08. Mai 2002

Beitriffsbeschluss: 08.08.2002

Anlage 4: Textliche Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes KLM-BP-004-1 „Wohngebiet Stolper Weg mit Bolzplatz“ (Auszug)

II.2 Einfriedungen

- II.2.1 Als straßenseitige Einfriedungen sind bis 1,00 m Höhe zulässig: Strauchpflanzungen und Hecken der Pflanzenliste 6 ggf. mit grünem Maschendraht kombiniert sowie Holzzäune und Holztore mit senkrechter Lattung. Zäune dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken.
- II.2.2 Im Bereich der Wendeanlagen in befahrbaren Wohnwegen sind Einfriedungen erst ab 2,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Zulässig sind bis 1,00 m Höhe: Strauchpflanzungen und Hecken der Pflanzenliste 6 ggf. mit grünem Maschendraht kombiniert sowie Holzzäune und Holztore mit senkrechter Lattung. Zäune dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken.
- II.2.3 Für Einfriedungen im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich ab der vorderen Baugrenze sind nur Strauchpflanzungen und Hecken der Pflanzenliste 6 ggf. mit grünem Maschendraht kombiniert sowie Holzzäune und Holztore mit senkrechter Lattung zulässig.
- II.2.4 Auf den südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke
Igelpfad 20 und 21
Kastanienhof 9 und 10
Eichhörnchenweg 49 und 50
Platanenhof 13 und 16
Bärlappsenke 33 und 34
Lindenhof 15 und 16
Amelsengasse 53 und 54
Fichtenhof 13 und 14
Am Mooskissen 29 und 30
Promenadenweg 10 (Kita)
sind waldseitige Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 1,00 m zu errichten; Türen und Tore sind an der waldseitigen Einfriedung unzulässig.

Pflanzenlisten

Liste 1 - Bäume

(Pflanzqualität: Solitär, Stammumfang 18 bis 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sandbirke
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Prunus padus	Trauben-Kirsche

Liste 2 - Bäume

(Pflanzqualität: Stammumfang 12 bis 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sandbirke
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Prunus padus	Trauben-Kirsche

Liste 3 - Sträucher und Hecken

(Pflanzqualität: 60 bis 150 cm und größer)

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Genista in Sorten	Ginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Salix in Sorten	Weide
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Viburnum opulus	Schneeball
Rosa spec.	Wildrosen in Sorten

Liste 4 - Gehölze

(Pflanzqualität: 175 bis 200 cm, 2 Pflanzen pro m²)

Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Rubus caesius	Kratzbeere
Rosa canina	Hundsrose

Liste 5 - Kletterpflanzen

(Pflanzqualität: 2 Pflanzen pro überdachten Stellplatz oder Garage)

Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera in Sorten	Geißblatt
Parthenocissus in Sorten	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Glyzinie

Liste 6 - Sträucher und Heckenpflanzen

(Pflanzqualität: 60 bis 150 cm und größer)

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Genista in Arten und Sorten	Ginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Salix in Arten und Sorten	Weide
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Rosa spec.	Wildrosen in Arten und Sorten

Anlage 5: Geänderte / Ergänzte Festsetzungen

Textliche Festsetzung

Die Textliche Festsetzung Nr. II.2.1

Einfriedungen sind als offene Zäune, Strauchpflanzungen oder Hecken der Pflanzenliste 6 auszubilden. Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) 1,30 m und im hinteren Grundstücksbereich sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze 2,00 m - gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche - nicht überschreiten. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, darf die Höhe aller straßenseitigen Einfriedungen 1,30 m nicht überschreiten. Zäune dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken.

Die Textliche Festsetzung Nr. II.2.2

Im Bereich der Wendeanlagen in befahrbaren Wohnwegen sind Einfriedungen erst ab 2,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Die Textliche Festsetzung Nr. II.2.3

Terrassentrennwände sind bei Doppel- und Reihenhäusern bis zu einer Länge von max. 2,50 m zulässig, sie dürfen eine Höhe von max. 2,00 m über der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der Terrassentrennwand überdeckt wird, nicht überschreiten.

Die Textliche Festsetzung Nr. II.2.4

Auf den südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke

- Igelpfad 20 und 21,
- Kastanienhof 9 und 10,
- Eichhörnchenweg 49 und 50,
- Platanenhof 13 und 16,
- Bärlappsenke 33 und 34,
- Lindenhof 15 und 16,
- Ameisengasse 53 und 54,
- Fichtenhof 13 und 14,
- Am Mooskissen 29 und 30 sowie
- Promenadenweg 10 (Kita)

sind waldseitige Einfriedungen entsprechend der Textlichen Festsetzung II.2.1 Satz 1 und 2 zu errichten. Türen und Tore sind an der waldseitigen Einfriedung unzulässig.