

# Gemeinde Kleinmachnow

Fachbereich Bauen/Wohnen  
Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung



## Begründung

**zur 2. Änderung des Bebauungsplanes  
KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“  
(für genehmigungsfreie Vorhaben und  
für das Grundstück Erlenweg 29)**

Satzung  
Stand: 04.09.2017

## Inhalt

1.	Anlass und Erforderlichkeit .....	3
2.	Geltungsbereich.....	4
2.1	Denkmalschutz .....	4
3.	Landes- und Regionalplanung .....	5
4.	Inhalt und Begründung der Änderungen .....	6
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
4.2	Nebenanlagen .....	6
4.3	Einfriedungen.....	7
5.	Planungsrecht.....	9
6.	Verfahren.....	9
6.1	Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB .....	9
Anlage 1	Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ (für genehmigungsfreie Vorhaben und für das Grundstück Erlenweg 29); .....	12

## Begründung

zur **2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ (für genehmigungsfreie Vorhaben und für das Grundstück Erlenweg 29)** gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

### 1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow hat in ihrer Sitzung am 05.05.2011 (DS-Nr. 064/11) beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“, in der Fassung der 1. Änderung, in einem Teilbereich zeichnerisch sowie insgesamt textlich zu ändern.

Der Bebauungsplan KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ trat am 30.10.2001 in Kraft. Eine 1. Änderung, das Grundstück Medonstraße 18 und die dortige überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) betreffend, wurde am 16.08.2005 rechtswirksam.

Am 05.05.2011 leitete die Gemeindevertretung mit DS-Nr. 064/11 das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ für Festsetzungen zu Garagen und Nebenanlagen sowie zu Einfriedungen ein. Sie präziserte die für Einfriedungen und Nebenanlagen angestrebten städtebaulichen Ziele mit dem Auslegungsbeschluss DS-Nr. 020/12 vom 08.11.2012.

Mit Schreiben vom 03.08.2015 trat der Landkreis Potsdam-Mittelmark mit der Bitte an die Gemeinde heran, den Bebauungsplan für das (ehemals) kreiseigene Grundstück „Erlenweg 29“ zu ändern. Nachdem die Nutzung des Grundstücks mit dem denkmalgeschützten Landhaus Lily Braun als Förderschule aufgegeben wurde, soll die Fläche nun veräußert und wieder zu Wohnzwecken genutzt werden. Für eine Umnutzung ist jedoch zunächst die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Angestrebt wird die Änderung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ in „Reines Wohngebiet“.

Unverändert übernommen werden sollen die für angrenzende Wohnbauflächen geltenden Festsetzungen insbesondere das Nutzungsmaß „max. 200 m<sup>2</sup> Grundfläche“. Die im Bebauungsplan schon bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) sollen beibehalten werden.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark erklärte in seinem Schreiben zugleich, die Kosten für das von ihm beantragte Bebauungsplan-Änderungsverfahren zu tragen. Nach dem Verkauf des Grundstücks Erlenweg 29 an einen privaten Eigentümer, wurde zwischen diesem und der Gemeinde ein Städtebaulicher Vertrag zur anteiligen Kostenübernahme abgeschlossen.

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ (vgl. Aufstellungsbeschluss DS-Nr. 064/11 vom 05.05.2011 und Auslegungsbeschluss DS-Nr. 020/12 vom 08.11.2012) wird durch die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses, welche in der Sitzung der Gemeindevertretung am 01.10.2015 (DS-Nr. 073/15) beschlossen wurde, mit folgender Zielstellung fortgesetzt:

1. Das Änderungsverfahren für den gekennzeichneten Geltungsbereich wird unter der Bezeichnung 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ fortgesetzt. Es soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.
2. Die Festsetzung des Grundstücks Erlenweg 29 (Gemarkung Kleinmachnow, Flur 10, Flurstücke 159/2, 162 und 163/2) als „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kinderheim mit Schule“ wird aufgegeben. Auf dem Grundstück sollen die Festsetzungen zur Anwendung kommen, die bereits für das angrenzende reine Wohngebiet (WR) gelten.
3. Bei der weiteren Bearbeitung der Textlichen Festsetzungen (TF) Nr. 25 - 27 zu Einfriedungen sind die Grundsätze des Antrages DS-Nr. 001/15 vom 19.02.2015 zu berücksichtigen (Aufhebung von Höhenbegrenzungen bei Einfriedungen).

Nach den textlichen Festsetzungen Nr. 25 - 27 des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind derzeit allseitig nur Einfriedungen bis max. 1,30 m Höhe als offene Zäune oder Hecken zulässig. Aus städtebaulicher Sicht ist jetzt eine Neuorientierung hinsichtlich der zulässigen Einfriedungshöhe notwendig.

Für die geplante Änderung des Bebauungsplanes soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Die notwendigen Voraussetzungen sind gegeben (s. Punkt 6.1 „Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB“).

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich (vgl. **Anlage 1**) wird nördlich durch das Gebiet des B-Planes KLM-BP-023 „Alleewäldchen“, östlich durch das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“, südlich durch die Gebiete der B-Pläne KLM-BP-015 „Käthe-Kollwitz-Straße / Kiefernweg“ und KLM-BP-034 „Bereich Lepckestraße“ sowie westlich durch die Gebiete der B-Pläne KLM-BP-003-b „Eigenherd Süd“, KLM-BP-003-c „Eigenherd Süd“ und KLM-BP-003-d „Wohnanlage Seemannsheimweg“ sowie der Machaweg-Siedlung (Innenbereich, § 34 BauGB) begrenzt.

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes KLM-BP-022 umfasst im Wesentlichen das Gelände zwischen dem Zehlendorfer Damm, den Flurstücken 261, 61, 62 und 65 der Flur 10, dem Erlenweg, der Heinrich-Mann-Straße, dem Flurstück 55 der Flur 11, der Haeckelstraße, der Geschwister-Scholl-Allee, der Käthe-Kollwitz-Straße sowie dem Puschkinplatz. Es liegt im östlichen Teil des Gemeindegebietes und der Ortskern Kleinmachnow mit dem Rathausmarkt befindet sich in etwa 1 km Entfernung in westlicher Richtung.

Innerhalb des v. g. Geltungsbereiches sind neben den textlichen Festsetzungen, die den gesamten Geltungsbereich betreffen, zeichnerische Planänderungen für die Flurstücke 159/2, 162 und 163/2 in Flur 10 der Gemarkung Kleinmachnow vorgesehen. Der zeichnerische Änderungsbereich (vgl. **Anlage 1**, mit Rot hervorgehoben) wird im Weiteren begrenzt durch die Klausener Straße im Südwesten, den Eichenweg im Nordwesten und den Erlenweg im Osten.

### 2.1 Denkmalschutz

Bei dem Gebäude des ehemaligen Kinderheimes Erlenweg 29 handelt es sich um das „Landhaus Lily Braun“ welches 1910 von Bruno Paul entworfen und gebaut wurde. Das Ge-

bäude steht als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz (Dokumentnummer 09190010 der Denkmalliste Brandenburg).

### 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 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 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.

Die beabsichtigten Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, folglich wird dem v. g. Ziel sowie den v. g. Grundsätzen der Raumordnung weiterhin gefolgt.

## **4. Inhalt und Begründung der Änderungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Für das Grundstück „Erlenweg 29“ mit seinen baulichen Anlagen ist eine Nutzungsänderung vorgesehen. Nach Aufgabe der Nutzung als Förderschule soll die Liegenschaft mit dem denkmalgeschützten Landhaus Lily Braun wieder zu Wohnzwecken genutzt werden. Da der rechtskräftige Bebauungsplan hier eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ festsetzt, ist für die Umnutzung die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Angestrebt wird hier die Festsetzung eines „Reinen Wohngebietes“ gemäß § 3 BauNVO wie auch in der Nachbarschaft.

Wie für den übrigen Teil der Baugebiete im Umfeld soll auch für das durch die Änderung betroffene Grundstück zukünftig die Zulässigkeit bei einer Grundfläche von max. 200 m<sup>2</sup> bei 2 Vollgeschossen und maximal zulässigen 4 Wohnungen festgesetzt werden. In Verbindung mit den unverändert übernommenen, durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen ergeben sich damit maßvolle Entwicklungsspielräume, die der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung für den Bebauungsplan entsprechen.

### **4.2 Nebenanlagen**

Der rechtskräftige Bebauungsplan KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“, i. d. F. der 1. Änderung, regelt die Zulässigkeit von Nebenanlagen in seinem Geltungsbereich wie folgt:

Textliche Festsetzung:

9. Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind nur ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ soll die textliche Festsetzung zu den Nebenanlagen wie folgt geändert bzw. ergänzt werden:

Geänderte textliche Festsetzung:

9. Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen – sind nur ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

## **Begründung**

Im rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-022 (i. d. F. der 1. Änderung) sind Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze erst ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Zu sonstigen Nebenanlagen werden keine Festsetzungen getroffen.

Städtebauliches Ziel für das Plangebiet ist es, die Vorgartenbereiche von baulichen Anlagen weitgehend frei zu halten, um das Orts- und Landschaftsbild zu bewahren und die Anmutung einer offenen und durchgrünter Bebauungsstruktur zu erreichen.

Aus diesem Grund sollen auch sonstige Nebenanlagen wie z.B. Schuppen, Gartenhäuser etc., nicht jedoch Einfriedungen und Müllboxen, im Bebauungsplan KLM-BP-022 künftig erst ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig sein.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 wird dementsprechend geändert bzw. ergänzt. Somit sind künftig Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sowie Nebenanlagen erst ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

### 4.3 Einfriedungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“, i. d. F. der 1. Änderung, regelt die Gestaltung der Einfriedungen in seinem Geltungsbereich wie folgt:

Textliche Festsetzung:

25. Für straßenseitige und seitliche Einfriedungen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind nur
- Hecken, gegebenenfalls mit grünem Maschendrahtzaun kombiniert,
  - Holz- oder Stahlrankzäune mit Bepflanzung,
  - Holzzäune und Holztore mit senkrechter Lattung,
  - Scherengitterzäune (Jägerzäune) sowie
  - Welldrahtzaunfelder (in Stahleinfassung)
- bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.  
Ausnahmsweise sind Einfriedungen in Naturstein und Ziegelmauerwerk bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.

Textliche Festsetzung:

26. Einfriedungen im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich ab der vorderen Baugrenze sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Textliche Festsetzung:

27. Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,40 m in Naturstein oder Ziegelmauerwerk zulässig. Ebenso sind Pfeiler aus Naturstein und Ziegelmauerwerk zulässig.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ sollen die textlichen Festsetzungen zu den Einfriedungen wie folgt geändert bzw. ergänzt werden:

Geänderte textliche Festsetzung:

25. Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze 1,50 m nicht überschreiten.  
Ausnahmsweise sind straßenseitig zur Wahrung und Wiederherstellung des Bestandes geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m in Klinker- oder Ziegelmauerwerk sowie in Naturstein zulässig.

Textliche Festsetzung (bleibt unverändert):

26. Einfriedungen im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich ab der vorderen Baugrenze sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Geänderte textliche Festsetzung:

27. Sockelmauern sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 0,40 m in Klinker- oder Ziegelmauerwerk sowie Naturstein zulässig.

Ausnahmsweise sind Stützmauern in der Höhe, die das natürliche Geländeprofil an der straßenseitigen Grundstücksgrenze erfordert, in Klinker- oder Ziegelmauerwerk sowie Naturstein zulässig.

Ergänzte textliche Festsetzung:

28. Die Höhe der Einfriedungen nach den textlichen Festsetzungen Nr. 25, 26 und 27 bezieht sich auf die natürliche Geländeoberfläche, die von der Einfriedung, einschließlich ihrer baulichen Elemente (Sockel, Stützmauer, Pfeiler, Pfosten) überdeckt wird.

### **Begründung der Anhebung der maximal zulässigen Höhe straßenseitiger Einfriedungen**

Nach Auswertung einer umfangreichen Bestandsaufnahme der Bauverwaltung zu den Höhen der vorhandenen Einfriedungen ist festzustellen, dass die derzeit festgesetzte maximal zulässige Höhe von 1,30 m von straßenseitigen Einfriedungen bei etwa der Hälfte der Grundstücke eingehalten ist. Etwa ein weiteres Drittel der Grundstücke weist straßenseitige Einfriedungen mit Höhen von mehr als 1,30 m bis zu 1,50 m auf. Rund 16 % der Grundstücke weisen straßenseitige Einfriedungen mit Höhen von mehr als 1,50 m auf. Des Weiteren sind ca. vier Prozent der Grundstücke straßenseitig nicht eingefriedet oder die Einfriedungshöhen konnten dort nicht ermittelt werden.

Bei zahlreichen Grundstücken wurde die Höhe von 1,30 m bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes KLM-BP-022 vom 30.10.2001 mit dieser Höhenfestsetzung überschritten. Im Zeitraum des damaligen Bebauungsplanverfahrens galt das Maß von 1,30 m für Einfriedungshöhen im Gemeindegebiet bereits vielfach als ortsüblich.

Mit dem Ziel einer für Kleinmachnow einheitlichen Entwicklung der städtebaulichen Gestaltung und des Ortsbildes war auch für die „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ eine Einfriedungshöhe von maximal 1,3 m festgesetzt worden.

Für die historischen Einfriedungen in der Zehlendorfer Villenkolonie und die in dieser Siedlung typische Baukultur bestätigt sich das Maß von 1,30 m jedoch nicht. Der Fokus bei der neuen Höhenfestsetzung von maximal 1,50 m liegt deshalb stärker als bisher auf dem Erhalt der städtebaulichen Gestalt der Zehlendorfer Villenkolonie, die sich baukulturell von anderen Siedlungen im Ort unterscheidet.

Um zukünftig eine gestalterische Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-022 unter Berücksichtigung der historisch bestehenden straßenseitigen Einfriedungshöhen zu ermöglichen, soll die maximal zulässige Einfriedungshöhe straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze von derzeit 1,30 m auf 1,50 m angehoben werden.

### **Begründung der Rücknahme der Festsetzung zu Zaunarten und -typen**

Die bisher festgesetzten Zaunarten bzw. -typen, hier: grüner Maschendrahtzaun, Holz- oder Stahlrankszäune, Holzzäune und -tore mit senkrechter Lattung, Scherengitterzäune (Jägerzäune), Welldrahtzaunfelder in Stahleinfassung, sind nicht alle typisch für die Architektur der Zehlendorfer Villenkolonie. Die Einfriedungen der in der Siedlungsbauzeit bebauten Grundstücke waren oftmals eng auf die Architektur der jeweiligen Hauptanlage abgestimmt. In ihren Ausführungen nehmen die Einfriedungen, bestehend aus Sockel, Pfeiler und Gitter die Formensprache des Bauwerks auf.

Mit der neuen Festsetzung werden keine Zaunarten bzw. -typen mehr vorgegeben. Ein abschließender Katalog als zukünftige Festsetzung erscheint nicht sinnvoll, da einerseits die in der Ursprungsbauzeit realisierten Einfriedungen von Grundstück zu Grundstück im Detail variieren und andererseits auch viele Grundstücke in der Zehlendorfer Villenkolonie in jüngerer Vergangenheit völlig neu bebaut wurden.

### **Begründung der Ergänzung der Festsetzung zu Sockelmauern um eine Ausnahme für Stützmauern**

Im Zuge der Bestandsaufnahme ist auch deutlich geworden, dass neben Sockelmauern bis zu 0,40 m Höhe auf einigen Grundstücken auch höhere Stützmauern vorhanden sind. Dies ist in der Regel auf vorhandene Höhenunterschiede zwischen Straße / Bordstein und Grundstück zurückzuführen. Insbesondere Grundstücke in der Nähe des Buschgrabens weisen diese topografischen Besonderheiten auf. Mit der neuen textlichen Festsetzung Nr. 28 soll die vorhandene Situation berücksichtigt werden. Ausnahmsweise sollen deshalb Stützmauern in der Höhe, die das natürliche Geländeprofil an der straßenseitigen Grundstücksgrenze erfordert, zulässig sein und zwar wie aus der Ursprungsbauzeit ableitbar in Klinker- oder Ziegelmauerwerk sowie Naturstein.

### **Begründung der Festsetzung zum Höhenbezug**

In dem rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-022, i. d. F. der 1. Änderung, sind in den textlichen Festsetzungen Nr. 25 bis 27 Art und Höhe zulässiger Einfriedungen bestimmt, nicht jedoch der Höhenbezug.

Die Regelung ist nach Auffassung der Verwaltung und auch des Landkreises Potsdam-Mittelmark ausreichend bestimmt und damit vollziehbar.

Dennoch soll im Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 vorsorglich auch der Höhenbezug für Einfriedungen klargestellt und dazu eine textliche Festsetzung (Nr. 28) ergänzt werden. Maßgeblich ist und bleibt die Fläche, die von der jeweiligen Einfriedung, von der Sockelmauer bzw. von Pfeilern überdeckt wird.

## **5. Planungsrecht**

Das bereits bestehende Planungsrecht nach § 30 BauGB auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“, i. d. F. der 1. Änderung, wird für einen zeichnerisch bestimmten Änderungsbereich sowie für die textlichen Festsetzungen Nr. 9, „Nebenanlagen“, Nr. 25 bis 27 „Einfriedungen“ geändert sowie um die textliche Festsetzung Nr. 28 „Höhenbezug der Einfriedungen“ ergänzt.

Im Übrigen haben die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“, i. d. F. der 1. Änderung, weiterhin Bestand.

## **6. Verfahren**

### **6.1 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,
- 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.

Für die Änderungen des Bebauungsplanes KLM-BP-022 gelten die Schwellenwerte des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB. Der Schwellenwert bezieht sich auf die Summe der festgesetzten Grundflächen im (Änderungs-) Bebauungsplan. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 setzt in seinem Änderungsbereich eine zulässige Grundfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die deutlich unterhalb des vorgegebenen Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche liegt.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll,
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann,
3. dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung i. S. des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

Nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ werden seine Festsetzungen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes KLM-BP-022 i. d. F. der 1. Änderung teilweise ersetzen.

## Tabellarische Übersicht Bebauungsplan-Verfahren

1.	<b>Aufstellungsbeschluss</b> (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	05.05.2011	(DS-Nr. 064/11)
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	17.06.2011	
2.	<b>Landesplanerische Anfrage</b> (vgl. BbgLPIG u. §§ 4, 12 ROG)	Schreiben vom	21.06.2017	
		Antwort vom	06.07.2017	
3.	<b>Entwurf</b>			
	Billigung des Entwurfes	Beschluss vom	08.11.2012	(DS-Nr. 020/12)
4.	<b>Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses</b> (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	01.10.2015	(DS-Nr. 073/15)
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	30.10.2015	
5.	<b>Entwurf</b>			
	Billigung des Entwurfes	Beschluss vom	07.04.2016	(DS-Nr. 009/16)
6.	<b>Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit</b>			
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	15.05.2017	
	Auslegung (Zeitraum)	vom bis	16.06.2017 18.07.2017	
7.	<b>Förmliche Beteiligung der Behörden</b>	Schreiben vom	22.06.2017	
8.	<b>Abwägungsbeschluss</b>	Beschluss vom		
	Mitteilung Abwägungsergebnis	Schreiben vom		
9.	<b>Satzung</b>			
	Satzungsbeschluss	Beschluss vom		
10.	<b>Inkrafttreten</b>			
	Bekanntmachung im Amtsblatt	Amtsblatt vom		

**Anlage 1** Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ (für genehmigungsfreie Vorhaben und für das Grundstück Erlenweg 29);  
Das Grundstück Erlenweg 29 ist mit Rot hervorgehoben (Bereich der Planzeichnung).

