

Gemeinde Kleinmachnow

Fachbereich Bauen/Wohnen
Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung



Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord"
für das Grundstück Kapuzinerweg 20

Stand: 22.01.2018

Inhalt

1.	Anlass und Erforderlichkeit	3
2.	Geltungsbereich	4
2.1	Denkmalschutz	5
2.2	Wasserschutzgebiet	5
2.3	Erhaltung von Bäumen	5
3.	Landes- und Regionalplanung	5
4.	Flächennutzungsplanung	6
5.	Inhalt der Änderungen	7
6.	Begründung der Änderung	7
7.	Planungsrecht	8
8.	Verfahren	8
8.1	Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB	8
8.2	2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord" (für das Grundstück Kapuzinerweg 20)	9
Anlage 1: Geltungsbereich 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord" für das Grundstück Kapuzinerweg 20		10
Anlage 2: Änderungsbereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord" in der Fassung der 1. Änderung		11
Anlage 3: Bebauungsplan KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord" in der Fassung der 1. Änderung (ohne Maßstab)		12
Anlage 4: Legende zum Bebauungsplan KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord" in der Fassung der 1. Änderung		13
Anlage 5: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord" in der Fassung der 1. Änderung		15
Anlage 6: Ergänzte Festsetzungen		18

Begründung

zur **2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord"** 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 11.02.2016 (DS-Nr. 165/15) beschlossen, den Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord" in der Fassung der 1. Änderung zeichnerisch sowie textlich zu ändern.

Die Änderung beschränkt sich auf die Aufnahme einer Textlichen Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB (bedingte/befristete Zulässigkeit von Nutzungen). Mit der geänderten Festsetzung soll für das Grundstück Kapuzinerweg 20 (Flur 9, Flurstück 399 der Gemarkung Kleinmachnow) geregelt werden, dass sich dort die zulässige Nutzung von Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" in Reines Wohngebiet ändert.

Das Grundstück befindet sich in Privateigentum. Der Eigentümer bat die Gemeinde, den Bebauungsplan zu ändern und das Grundstück als "Reines Wohngebiet" (WR) festzusetzen. Mit der Änderung möchte er sichergestellt wissen, dass das Grundstück seiner früheren Nutzung entsprechend wieder für Wohnzwecke nutzbar wird.

Der Bebauungsplan KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord" trat mit Bekanntmachung am 09.08.1999 in Kraft (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Sonderdruck Nr. 03/1999 v. 09.08.1999). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, trat mit Bekanntmachung am 16.11.2007 in Kraft (Amtsblätter für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 12/2007 vom 16.11.2007 sowie ergänzend Nr. 03/2009 am 27.02.2009 und Nr. 04/2009 am 20.03.2009)

Die Nutzungsänderung war aus planungsrechtlicher Sicht möglich: Nach § 3 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in Reinen Wohngebieten neben "Wohngebäuden" regelmäßig auch "Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen" zulässig. Alle bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes haben weiterhin Bestand.

Für die geplante Änderung des Bebauungsplanes wurde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt. Die notwendigen Voraussetzungen sind gegeben (s. Punkt 7.1 "Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB").

Mit der Änderung gingen weder eine Änderung des städtebaulichen Leitgedankens des rechtswirksamen 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 wurden demzufolge nicht berührt.

2. Geltungsbereich

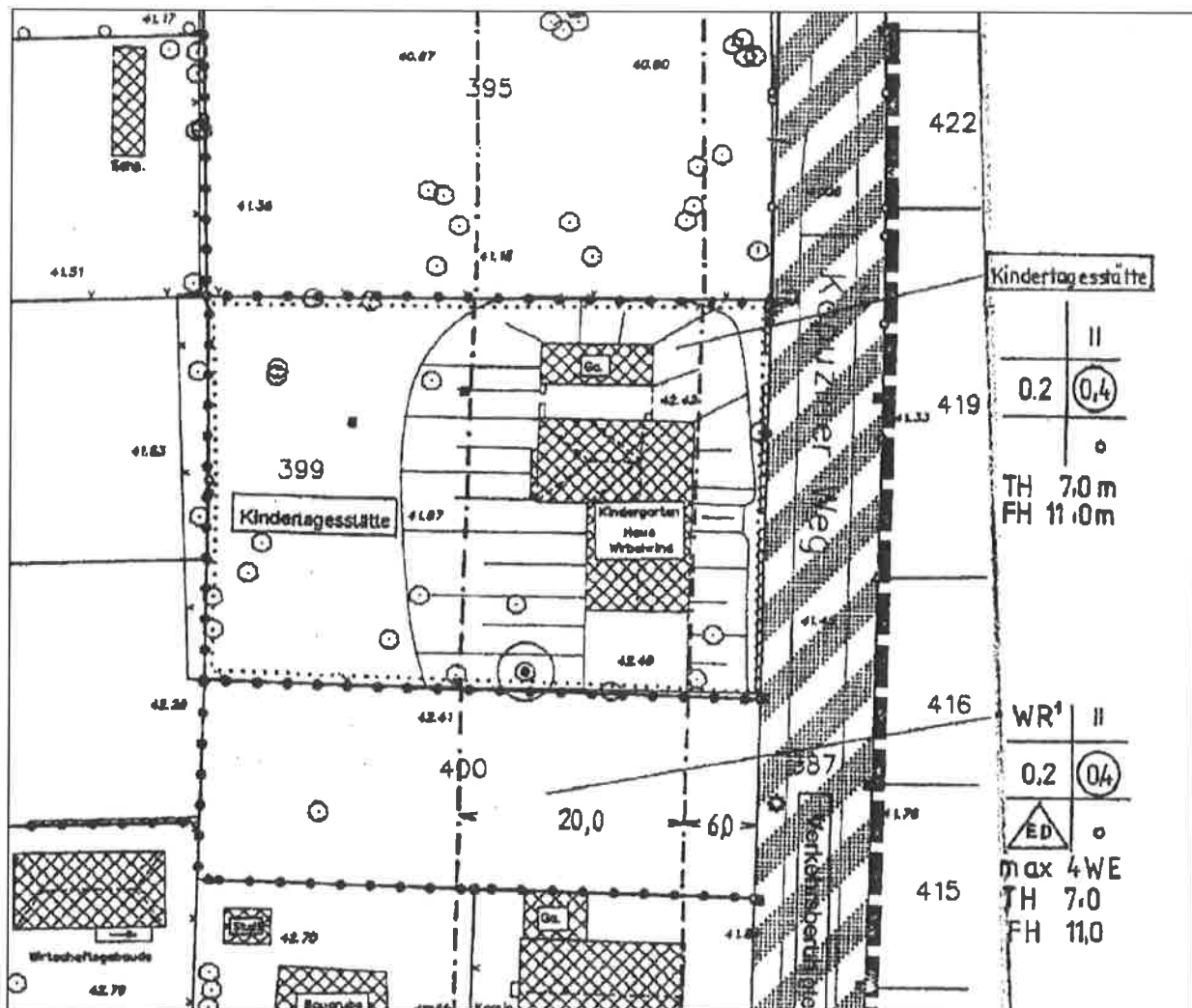
Der Geltungsbereich (vgl. Anlage 1) umfasst folgendes Baugrundstück:

Flur 9, Flurstück 399

Grundstück Kapuzinerweg 20

Das Grundstück Kapuzinerweg 20 umfasst eine Fläche von 1.687 m². Es befindet sich im nordöstlichen Gemeindegebiet und im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord" in der Fassung der 1. Änderung (vgl. Anlage 2). Es wird im Norden, Süden und Westen durch andere Baugrundstücke und im Osten durch die Straße Kapuzinerweg begrenzt. Der Ortskern Kleinmachnow mit dem Rathausmarkt befindet sich in etwa 1,8 km Entfernung in südwestlicher Richtung.

Das Grundstück ist im Bebauungsplan KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord", in der Fassung der 1. Änderung als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" festgesetzt. Auf dem Grundstück befindet sich aktuell die "Kita Regenbogen".



2.1 Denkmalschutz

Bodendenkmale

Im Bereich des genannten Vorhabens sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten jedoch bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Baudenkmale

Als Baudenkmal ist das Grundstück Kapuzinerweg 20 "Landhaus Utke" in der Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Potsdam-Mittelmark aufgeführt.

2.2 Wasserschutzgebiet

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

2.3 Erhaltung von Bäumen

Auf dem Grundstück Kapuzinerweg 20 wurde mit Bescheid vom 01.08.2016 die Beseitigung der, im Bebauungsplan KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord", in der Fassung der 1. Änderung mit Erhaltungsschutz gekennzeichneten, Robinie genehmigt. Die Gründe für die Genehmigung waren nach visueller Kontrolle vor Ort u. a. die halbseitige instabile Kronenbildung mit einer erheblichen Neigung, eine fortschreitende Fäule am Stamm sowie die rückläufige Vitalität des Baumes.

3. Landes- und Regionalplanung

Landesplanung

In Brandenburg werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in mehreren Programmen und Plänen dargestellt. Als fachübergreifende raumbezogene Vorgabe für die Entwicklung des gemeinsamen Planungsraumes Berlin / Brandenburg ist am 1. März 1998 das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm (LEPro) in Kraft getreten (geändert 2003), das am 01.02.2008 weitgehend durch das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) abgelöst wurde. Die im LEPro enthaltenen Grundsätze werden vertieft und räumlich konkretisiert in zwei Landesentwicklungsplänen. Mit Bekanntmachung werden diese auch für die Gemeinden zu verbindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Art. 8 Abs. 6 Satz 3 Landesplanungsvertrag).

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) v. 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) v. 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009 sowie

- dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (RegPl HF 2020) v. 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 Gestaltungsraums Siedlung, in dem die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen quantitativ begrenzt ist.

Regionalplanung

Einen konkreten Rahmen für die kommunale Bauleitplanung setzt der Regionalplan als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung. Der Regionalplan für die Region „Havelland-Fläming“, zu der Kleinmachnow gehört, ist am 30.10.2015 rechtskräftig geworden. Der Regionalplan hat keinen Geltungszeitraum; der Planungshorizont des Regionalplans „Havelland-Fläming“ ist das Jahr 2020.

Der Regionalplan trifft Regelungen zur räumlichen Steuerung und Konzentration der Siedlungsentwicklung, zur Sicherung und Entwicklung des Freiraums, zur raumordnerischen Steuerung von Standorten für Windenergieanlagen und zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe.

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

- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Gestaltungsraum Siedlung;
- 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;
- 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;
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen;
- Grundsatz 2.1.1 RegPl HF 2020: Nutzung der Vorzugsräume Siedlung (hier: Ortslage Kleinmachnow) für die Siedlungsentwicklung.

Die Planungsabsicht steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord", in der Fassung der 1. Änderung, folglich wird dem v. g. Ziel sowie den v. g. Grundsätzen der Raumordnung gefolgt.

4. Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Kleinmachnow verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), der zurzeit in der Fassung der 17. Änderung wirksam ist.

Der FNP, erstmals in Kraft getreten mit dem 05.01.2000, trifft eine Flächenvorsorge für einen langfristigen Anstieg der Einwohnerzahl von derzeit knapp 20.000 auf realistisch bis zu 24.000 Einwohner. Dabei soll sich die Entwicklung vor allem im Rahmen der Innenentwicklung und durch maßvolle Siedlungsflächen-Erweiterungen vollziehen. Gleichzeitig soll eine möglichst ausgewogene Entwicklung von Wohnraum, Arbeitsstätten und

Infrastruktureinrichtungen erfolgen. Wesentliche Maßgabe der Entwicklung ist außerdem der Erhalt der siedlungsstrukturellen Eigenheiten der einzelnen Siedlungsteile.

Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne einschließlich ihrer Änderungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln.

Im Bebauungsplan KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord", in der Fassung der 1. Änderung ist das Grundstück Kapuzinerweg 20 (Flur 9, Flurstück 399 der Gemarkung Kleinmachnow) als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" dargestellt.

Die Nutzungsänderung von Fläche für den Gemeinbedarf zu Reinem Wohngebiet wird erst nach der Aufgabe der Kita-Nutzung wirksam und orientiert sich an der vertraglich vereinbarten Nutzung als Kita bis mindestens Juli 2022. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich wird bis dahin stattfinden.

5. Inhalt der Änderungen

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord" für das Grundstück Kapuzinerweg 20 wurden folgende Textliche Festsetzung wie folgt ergänzt:

20. "Bis einschließlich 31. Juli 2022 wird die Zulässigkeit von Vorhaben für die Fläche Flur 9, Flurstück 399, Gemarkung Kleinmachnow (Grundstück Kapuzinerweg 20) durch die Zeichnerischen Festsetzungen als Fläche für den "Gemeinbedarf", Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" bestimmt. Ab dem 01. August 2022 wird die Zulässigkeit von Vorhaben für diese Fläche durch die Festsetzung als Reines Wohngebiet¹ (WR¹) bestimmt."

In der zeichnerischen Festsetzung wurde betreffend das Grundstück Kapuzinerweg 20 (Flur 9, Flurstück 399 der Gemarkung Kleinmachnow) die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" geändert zu Reinem Wohngebiet. Es wurde außerdem der zeichnerische Hinweis hinzugefügt: Für die Fläche Flur 9, Flurstück 399, Gemarkung Kleinmachnow (Grundstück Kapuzinerweg 20) "Siehe Textliche Festsetzung Nr. 20.". Die Nutzungsschablone der angrenzenden Wohnbebauung wurde übernommen.

6. Begründung der Änderung

Das Grundstück Kapuzinerweg 20 (Flur 9, Flurstück 399) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord", erstmals in Kraft getreten mit dem 09.08.1999 i. d. F. der 1. Änderung (Satzungsbeschluss v. 04.10.2007, Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow v. 16.11.2007 sowie ergänzend v. 27.02.2009 und v. 20.03.2009).

Es ist im Bebauungsplan als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" festgesetzt und in privatem Eigentum. Das Grundstück ist an die Gemeinde verpachtet.

Bereits vor längerer Zeit trat der Eigentümer mit der Bitte an die Gemeinde heran, den Bebauungsplan zu ändern und das Grundstück wie alle angrenzenden Flächen ebenfalls als "Reines Wohngebiet" (WR) statt als "Fläche für den Gemeinbedarf" festzusetzen. Mit der Änderung soll sichergestellt werden, dass das Grundstück seiner früheren Nutzung entsprechend wieder für Wohnzwecke nutzbar wird, falls die Kita an diesem Standort mittel- bis langfristig aufgegeben werden sollte.

Die vom Eigentümer erbetene Nutzungsänderung war aus planungsrechtlicher Sicht möglich: Nach § 3 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in Reinen Wohngebieten (WR) neben "Wohngebäuden" regelmäßig auch "Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen" zulässig. Die Nutzung durch die Kita "Regenbogen" (oder eine andere Kindertagesstätte) bleibt deshalb unabhängig von der Frage, ob das Grundstück Kapuzinerweg 20 als Gemeinbedarfsfläche oder als WR festgesetzt ist, weiter uneingeschränkt möglich.

Der bisher bestehende Pachtvertrag zwischen dem privaten Eigentümer und der Gemeinde sollte 2016 enden. Inzwischen konnte nach längeren Verhandlungen am 23.10.2015 sowie am 06.11.2015 ein neuer Pachtvertrag geschlossen werden. Die Gemeinde kann das Grundstück jetzt mindestens bis zum 31.07.2022 weiter dem KITA-Verbund zur Nutzung überlassen, der hier die Kita "Regenbogen" betreibt. Im Vertrag ist darüber hinaus festgelegt, dass die Gemeinde die Pacht einseitig um 2 x drei Jahre - also bis zum 31.07.2028 - verlängern kann (Optionsrecht).

Um die vertraglich mindestens bis Juli 2022 vereinbarte Nutzung als kommunale Kita auch planungsrechtlich nachzuvollziehen, erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord" durch Aufnahme einer Festsetzung, mit der die Festsetzung "Reines Wohngebiet" erst nach Aufgabe der Kita-Nutzung wirksam wird (vgl. Anl. 6, Ergänzte Festsetzungen). Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben vom Verfahren zur 2. Änderung unberührt.

7. Planungsrecht

Das bereits bestehende Planungsrecht nach § 30 BauGB auf Grundlage des Bebauungsplanes KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord", in der Fassung der 1. Änderung, wurde für einen Teilbereich sowie die Ergänzung einer Textlichen Festsetzungen modifiziert.

Es wurde für das Grundstück Kapuzinerweg 20 (Flur 9, Flurstück 399 der Gemarkung Kleinmachnow) geregelt, dass sich dort die zulässige Nutzung von Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" in Reines Wohngebiet ändert.

Im Übrigen haben die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord", in der Fassung der 1. Änderung, weiterhin Bestand.

8. Verfahren

8.1 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Da die Grundzüge der Planung durch die geplante Änderung nicht berührt wurden, wurde ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Durch die Änderungen wurde 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 wurde 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 wurde nicht angewendet. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB wurde darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Gebrauch gemacht.

8.2 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord" (für das Grundstück Kapuzinerweg 20)

Der Bebauungsplan KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord" trat mit Bekanntmachung am 09.08.1999 in Kraft (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 03/1999 v. 09.08.1999). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes (das Höhensystem betreffend) trat mit Bekanntmachung am 16.11.2007 in Kraft (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 12/2007 vom 16.11.2007 sowie ergänzend Nr. 03/2009 am 27.02.2009 und Nr. 04/2009 am 20.03.2009).

In ihrer Sitzung am 11.02.2016 (DS-Nr. 165/15) beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow, den Bebauungsplan KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord" in der Fassung der 1. Änderung zu ändern.

Mit Schreiben vom 30.08.2017 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass die Planungsabsicht derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Den Auslegungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord" für das Grundstück Kapuzinerweg 20 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow am 03.11.2016 (DS-Nr. 111/16).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 11/2017 vom 31.08.2017 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 18.09.2017 bis einschließlich 20.10.2017 im Rathaus der Gemeinde Kleinmachnow.

Mit Schreiben vom 15.09.2017 erfolgte die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB.

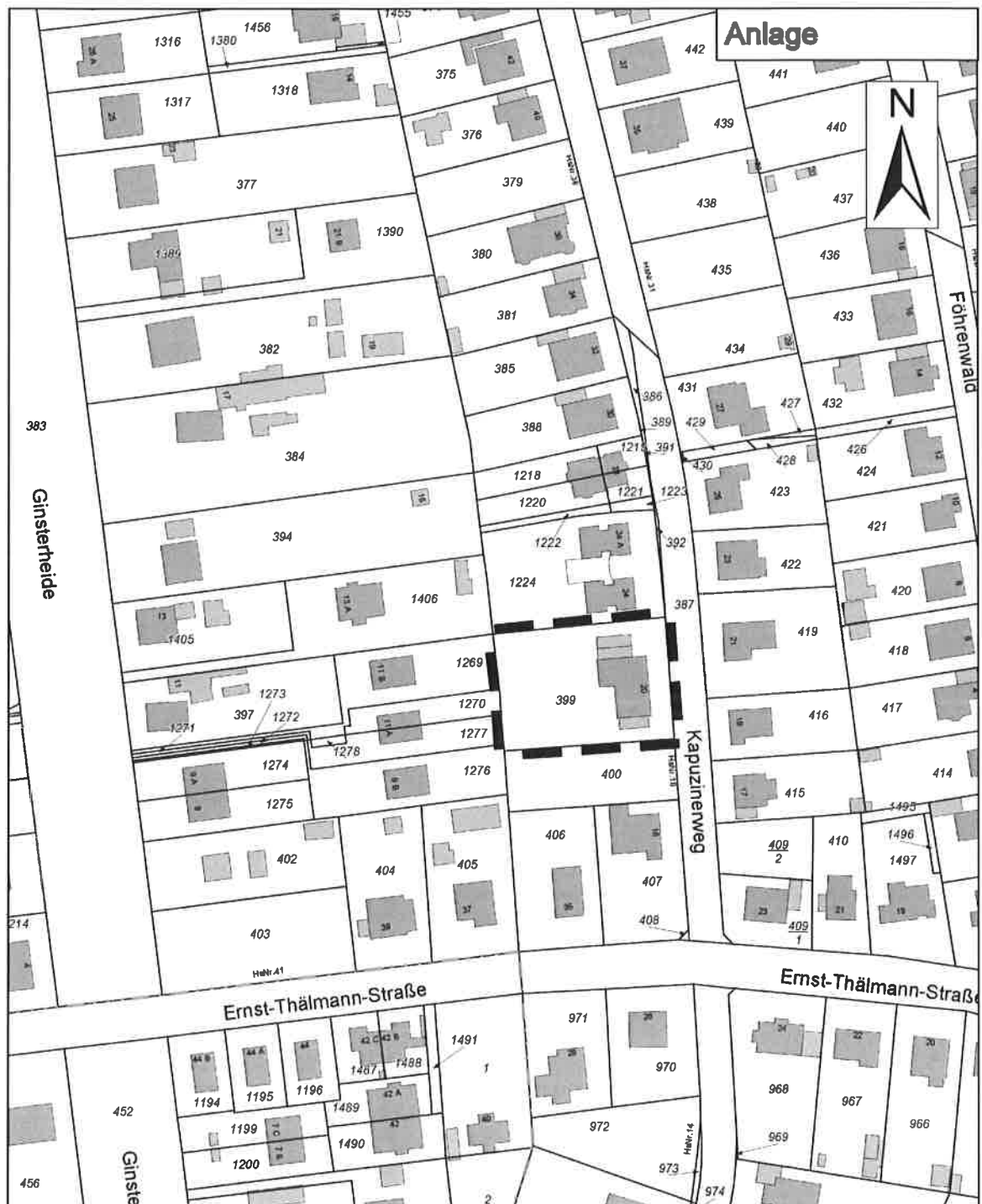
Die Stellungnahmen wurden unter Abwägung im Verfahren berücksichtigt. Es wurden keine Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplanes hervorgebracht.

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Gemeindevertretung soll in ihrer Sitzung am 22.02.2017 die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis nehmen und die Schlussabwägung vornehmen (Abwägungsbeschluss).

Anschließend soll die Gemeindevertretung den Beschluss über die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-e "Eigenherd-Nord" für das Grundstück Kapuzinerweg 20 fassen und die Begründung billigen. Nach Ausfertigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes tritt der Plan nach Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow in Kraft.

Anlage 1: Geltungsbereich 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord" für das Grundstück Kapuzinerweg 20

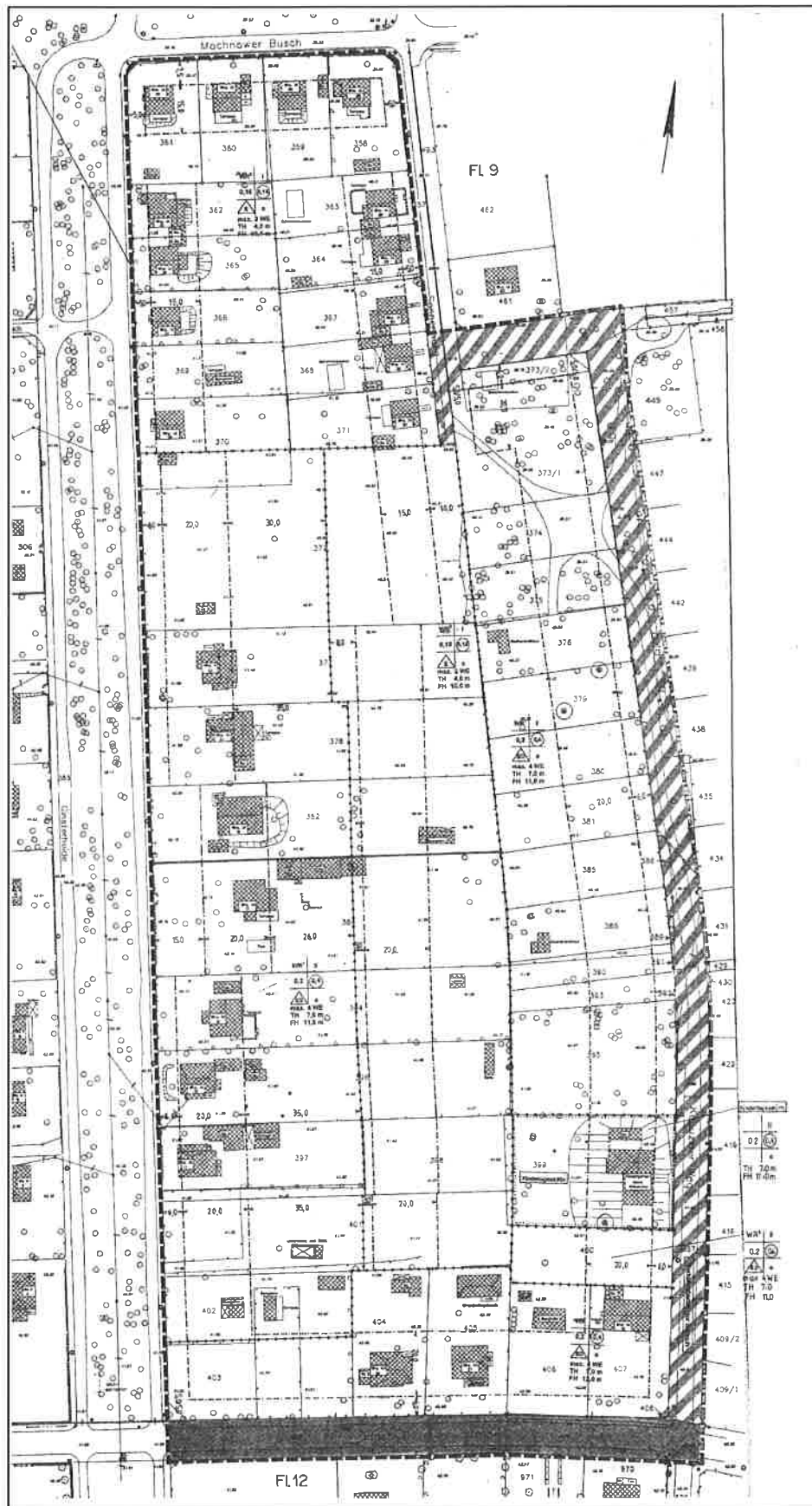


Anlage 2: Änderungsbereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord" in der Fassung der 1. Änderung



(Änderungsbereich grau hinterlegt)

Anlage 3: Bebauungsplan KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord" in der Fassung der 1. Änderung
(ohne Maßstab)

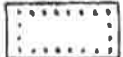


Anlage 4: Legende zum Bebauungsplan KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord" in der Fassung der 1. Änderung

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO) z.B.	
Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO) z.B.	
Grundflächenzahl	z.B.	0,2
Geschoßflächenzahl	z.B.	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	z.B.	II
Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze		
Traufhöhe	z.B.	TH 4,00 m
Firsthöhe	z.B.	FH 10,00 m
Offene Bauweise		a
Nur Einzelhäuser zulässig		
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		
Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)	----
Flächen für den Gemeinbedarf		
z.B.		

Verkehrsflächen

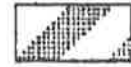
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



z. B.

Verkehrsberuhigter Bereich

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen



Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Planunterlage

Gebäude



Geländehöhe, Straßenhöhe in m über HN

z.B.

42,25

Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze

Einteilung der Straßenverkehrsfläche

Flurstücksnummer

z.B.

85

Zaun



Böschung



Nadelbaum / Laubbaum



Anlage 5: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-001-e "Eigenherd Nord" in der Fassung der 1. Änderung

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
3. Die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet und im Reinen Wohngebiet WR¹ müssen mindestens 600 m² groß sein. Dies gilt nicht für Grundstücke mit Doppelhaushälften, die an die gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut werden. In diesen Fällen beträgt die Mindestgrundstücksgröße 500 m².
4. Die Baugrundstücke im Reinen Wohngebiet WR² müssen mindestens 600 m² groß sein.
5. Die Baugrundstücke im Reinen Wohngebiet WR³ müssen mindestens 750 m² groß sein.
6. Beträgt im Allgemeinen Wohngebiet und in den Reinen Wohngebieten WR¹ und WR² die Fläche des Baugrundstückes an öffentlichen Straßen mehr als 1000 m², darf eine Grundfläche von 200 m² je Hauptgebäude nicht überschritten werden.
7. Beträgt im Reinen Wohngebiet WR³ die Fläche des Baugrundstückes mehr als 1000 m², darf eine Grundfläche von 150 m² je Hauptgebäude nicht überschritten werden.
8. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
9. Die als Höchstmaß festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2 m über Firsthöhe zulässig.
10. Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen als selbstständige bauliche Anlagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.
11. Im Allgemeinen Wohngebiet müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die den Lärmquellen der Ernst-Thälmann-Straße zugewandten Außenbauteile, einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109) von 40 dB bzw. für die seitlichen Außenbauteile von 35 dB aufweisen oder es sind andere geeignete Maßnahmen oder Vorkehrungen (z.B. lärmgeschützte Grundriss- bzw. Fassadengestaltung) mit gleicher Wirkung zu treffen. Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer müssen schallgedämpft ausgestattet werden.
12. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
13. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
14. Im vorderen Grundstücksbereich, der an die öffentliche Straße angrenzt, ist je begonnene 7,5 m Grundstücksbreite ein Baum der Pflanzliste zu pflanzen. Der Baum muss mindestens 3 x verpflanzt sein und einen Stammumfang von 18 – 20 cm haben. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die im vorderen Grundstücksbereich, der an die öffentliche Straße angrenzt, vorhandenen, der Pflanzliste entsprechenden Bäume einzurechnen.
15. Pro 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die im vorderen Grundstücksbereich, der an die öffentliche Straße angrenzt, zu pflanzenden Bäume und die auf den Baugrundstücken vorhandenen, der Pflanzliste entsprechenden Bäume einzurechnen.

- Für mindestens ein Drittel der Baumpflanzungen sind Obstbäume als Hochstamm mit einem Mindestumfang von 14 – 16 cm zu verwenden. Die Obstbäume sind auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zu pflanzen.
16. 10 % der Grundstücksfläche sind mit Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen. Die Sträucher müssen mindestens 2 x verpflanzt und mindestens 100 – 150 cm hoch sein. Ausgenommen hiervon sind Genista, Hedera, Ribes und Vaccinium; hier muss die Pflanzgröße mindestens 40 – 60 cm betragen. Strauchbestände mit Straucharten der Pflanzliste werden angerechnet.
 17. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung, Garagen als selbstständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen der Pflanzenliste zu begrünen. Die Kletterpflanzen müssen mindestens 2 x verpflanzt sein; die Pflanzgröße muss mindestens 60 – 100 cm betragen. Eine Kletterpflanze ist je 2 m zu pflanzen.
 18. Im Reinen und im Allgemeinen Wohngebiet sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
 19. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.

Pflanzenliste

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Pinus sylvestris</i>	Gewöhnliche Kiefer
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Hainbuche	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdorn	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel

Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Hainbuche	<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffiger Weißdorn	<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-Rose
<i>Genista tinctoria</i>	Färber-Ginster	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu	<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn	<i>Syringa vulgaris</i>	Gemeiner Flieder
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	<i>Taxus baccata</i>	Gemeine Eibe
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>Vaccinium vitis-idaea</i>	Preiselbeere
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche	<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		

Kletterpflanzen

<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe	<i>Conoclinium henryi</i>	Immergrünes Geißblatt
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu	<i>Polygonum aubertii</i>	Schling-Knöterich
<i>Lonicera x Heckrottii</i>	Feuer Geißblatt	<i>Wisteria sinensis</i>	Glyzinie
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein		

Anlage 6: Ergänzte Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzung

In der zeichnerischen Festsetzung wurde betreffend das Grundstück Kapuzinerweg 20 (Flur 9, Flurstück 399 der Gemarkung Kleinmachnow) die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" geändert zu Reinem Wohngebiet. Es wurde außerdem der zeichnerische Hinweis hinzugefügt: Für die Fläche Flur 9, Flurstück 399, Gemarkung Kleinmachnow (Grundstück Kapuzinerweg 20) "siehe Textliche Festsetzung Nr. 20". Die Nutzungsschablone der angrenzenden Wohnbebauung (Reines Wohngebiet WR¹) wurde übernommen.

Textliche Festsetzungen

In den Textlichen Festsetzungen wurde die Textliche Festsetzung Nr. 20 hinzugefügt:

20. Bis einschließlich 31. Juli 2022 wird die Zulässigkeit von Vorhaben für die Fläche Flur 9, Flurstück 399, Gemarkung Kleinmachnow (Grundstück Kapuzinerweg 20) durch die Zeichnerischen Festsetzungen als Fläche für den "Gemeinbedarf", Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" bestimmt. Ab dem 01. August 2022 wird die Zulässigkeit von Vorhaben für diese Fläche durch die Festsetzung als Reines Wohngebiet¹ (WR¹) bestimmt.