



Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes

KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“
für das Grundstück Klausenerstraße 15

(Textbebauungsplan)

Stand: 11.11.2024 (redaktionell 21.08.2026)
(Entwurf)

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 Änderung.....	7
4.1.	Textliche Festsetzungen	7
5.	Begründung der Änderung.....	7
6.	Planungsrecht	8
7.	Verfahren	8
7.1.	Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB	8
7.2.	Tabellarische Übersicht Bebauungsplan-Verfahren	9
8.	Rechtsgrundlagen	9
Anlage 1:	Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ für das Grundstück Klausenerstraße 15 (ohne Maßstab, Kartengrundlage ALKIS).....	11
Anlage 2:	Auszug aus dem Bebauungsplan KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“, i. d. F. 1. Änderung (Planzeichnung ohne Maßstab, Grundstück Klausenerstraße 15 rot umrandet)	12

Begründung

zur **3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ für das Grundstück Klausenerstraße 15** gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 16.11.2023 mit DS-Nr. 098/23 beschlossen, den Bebauungsplan KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“, zuletzt geändert durch die 2. Änderung, rechtswirksam seit dem 12.01.2018, erneut zu ändern.

Mit der 3. Änderung soll eine neue Textliche Festsetzung Nr. 2a aufgenommen werden, mit der die bisher zulässige bauliche Nutzung auf dem Grundstück Klausenerstraße 15 ergänzt und konkretisiert werden soll. Das Grundstück befindet sich in einem Reinen Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können dort ausnahmsweise sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Die für das Reine Wohngebiet geltende 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“, rechtswirksam mit der Bekanntmachung vom 12.01.2018, enthielt keine weitergehende regulierende Vorschrift zu den nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Die nunmehr vorgesehene 3. Änderung soll die Zulässigkeit sozialer und gesundheitlicher Nutzungen auf dem Grundstück Klausenerstraße 15 ergänzen und damit eine konkrete, mit dem Charakter des Reinen Wohngebiets vereinbare Nutzung planungsrechtlich ermöglichen.

Anlass für die Änderung ist die seit mehreren Jahren bestehende Nutzung des Grundstücks als Standort eines im Gemeindegebiet etablierten ambulanten Pflegedienstes. Der Pflegedienst verfügt auf dem Grundstück über eine Basisstation mit einem eigenen Büro und vier Beschäftigten. Von diesem Standort aus werden die Einsätze der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter organisiert und koordiniert. Am Standort finden insbesondere Dienstbesprechungen, die für den Betrieb erforderliche Pflegedokumentation, die Aufnahme neuer Patientinnen und Patienten sowie die Beratung von Angehörigen statt. Darüber hinaus werden für den Betrieb erforderliche Materialien am Standort vorgehalten. Die eigentliche ambulante Pflege und Betreuung erfolgt überwiegend im häuslichen Umfeld der zu versorgenden Personen.

Der Tätigkeitsbereich des Pflegedienstes beschränkt sich nicht auf das unmittelbare Wohnumfeld des Grundstücks oder das Reine Wohngebiet, sondern erstreckt sich auf das gesamte Gemeindegebiet Kleinmachnow sowie darüber hinaus. Die überörtliche Tätigkeit steht dem mit der Änderung verfolgten städtebaulichen Ziel nicht entgegen. Vielmehr entspricht es dem Wesen ambulanter sozialer und gesundheitlicher Dienstleistungen, dass deren Leistungen an unterschiedlichen Orten und insbesondere im häuslichen Umfeld der zu versorgenden Personen erbracht werden. Die Gemeinde verfolgt daher mit der Änderung das Ziel, die für die ambulante Versorgung erforderliche Basisstation eines etablierten sozialen Dienstleistungsbetriebes am bestehenden Standort planungsrechtlich zu sichern.

Mit der Änderung soll zugleich dem öffentlichen Interesse an einer wohnortnahen und bedarfsgerechten Versorgung mit sozialen und gesundheitlichen Dienstleistungen Rechnung getragen werden. Die planungsrechtliche Sicherung der Basisstation trägt dazu bei, die erforderlichen organisatorischen und

sozialen Funktionen des ambulanten Pflegedienstes am bestehenden Standort zu erhalten und damit die Versorgung pflegebedürftiger Menschen im Gemeindegebiet und darüber hinaus zu unterstützen.

Die geplante Festsetzung ist dabei bewusst auf Anlagen für soziale Zwecke sowie auf den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für gesundheitliche Zwecke beschränkt. Eine allgemeine Öffnung des Reinen Wohngebiets für sonstige gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen ist nicht beabsichtigt. Mit der Beschränkung auf die genannten Nutzungszwecke wird dem Schutz des bestehenden Wohngebietscharakters Rechnung getragen und zugleich eine gezielte planungsrechtliche Grundlage für die soziale und gesundheitliche Versorgung geschaffen.

Die Gemeinde sieht aufgrund der besonderen Funktion des Standortes und der geringen Größe des dort ansässigen Betriebes keine städtebaulichen Auswirkungen, die einer Einordnung in das Reine Wohngebiet entgegenstehen. Die vier Beschäftigten sind überwiegend außerhalb des Grundstücks tätig. Die Nutzung des Grundstücks als Basisstation führt daher nur zu einem begrenzten, mit der Wohnnutzung vereinbaren Betriebs- und Publikumsverkehr. Eine erhebliche zusätzliche Belastung des Wohngebiets durch Lärm, Verkehr oder sonstige störende Auswirkungen ist mit der geplanten Nutzung nicht verbunden.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“, zuletzt geändert durch die 2. Änderung, werden von der 3. 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 hierfür notwendigen Voraussetzungen sind gegeben (siehe Punkt 7.1 „Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB“).

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

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ umfasst das Grundstück Klausenerstraße 15, Gemarkung Kleinmachnow, Flur 10, Flurstücke 130, 231 und 233. Das Plangebiet der 3. Änderung liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst damit eine Fläche von ca. 0,3 Hektar.

2.1. Denkmalschutz

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der 3. Änderung sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, beispielsweise in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfählen oder -bohlen, Scherben, Knochen sowie Stein- oder Metallgegenständen, entdeckt werden, sind die

Abteilung Bodendenkmalpflege des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) sowie die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark unverzüglich zu informieren.

Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind gemäß § 11 Abs. 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde gegebenenfalls auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und vor Gefahren für ihre Erhaltung zu schützen. Die Funde sind gemäß § 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben. Erdarbeiten im Bereich eines Bodendenkmals ohne facharchäologische Begleitung stellen gemäß § 26 BbgDSchG eine Ordnungswidrigkeit dar.

Baudenkmale

Auf dem Grundstück Klausenerstraße 15 befindet sich ein Baudenkmal nach dem BbgDSchG, das in der Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der ID-Nummer 09190237 in der Rubrik „Bau- und Kunstdenkmale“ unter der Bezeichnung „Wohnhaus mit Remisenhaus (Villa Medon)“ eingetragen ist. Das Baudenkmal wurde bereits im Bebauungsplan KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ nachrichtlich berücksichtigt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BbgDSchG bedürfen die Zerstörung, Beseitigung, Verbringung, Instandsetzung, Veränderung oder Nutzungsänderung eines Denkmals einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Darüber hinaus unterliegt auch die nähere Umgebung eines Denkmals dem Schutz des BbgDSchG, soweit sie für dessen Erhaltung, das Erscheinungsbild oder die städtebauliche Bedeutung erheblich ist (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG). Maßnahmen in der näheren Umgebung eines Denkmals bedürfen daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BbgDSchG ebenfalls einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

2.2. Wasserschutzgebiet

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

3. Landes- und Regionalplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 sowie dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der am 1. Juli 2019 als Rechtsverordnung in Kraft getreten ist (GVBl. II-2019 Nr. 35). Mit dem LEP HR für die „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraums ergänzt.

In der Bebauungsplanänderung abzuwägende Grundsätze der Raumordnung ergeben sich 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 verkehrssparsamer Siedlungsstrukturen), § 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).

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR befindet sich das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 in Verbindung mit dem Ziel (Z) 5.6 Abs. 1 LEP HR auf diesen Raum gelenkt werden. Die Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsflächen ist hier grundsätzlich zulässig. Außerdem trägt die Planung den Grundsätzen der Raumordnung nach § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und G 5.1 LEP HR Rechnung, wonach einer Innenentwicklung gegenüber einer Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen ist. Die Bebauungsplanänderung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 5. Juli 2018 unwirksam geworden. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 befindet sich im Aufstellungsverfahren. Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht. In der Sitzung der Regionalversammlung am 26. Juni 2025 wurde der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Zudem wurde beschlossen, diesen gemäß § 9 Abs. 3 des Raumordnungsgesetzes (ROG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 RegBkPIG im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, was im Zeitraum vom 21.08.2025 bis 21.10.2025 möglich war. Die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen.

Die textlichen und zeichnerischen Festlegungen des Regionalplanentwurfs umfassen folgende Themenbereiche:

- Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- Vorbeugender Hochwasserschutz,
- Windenergienutzung,
- Oberflächennahe Rohstoffe,
- Landwirtschaftliche Bodennutzung und
- Freiraum.

Nach der Festlegungskarte des Regionalplanentwurfes liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung entsprechend der landesplanerischen Vorgabe. Darüber hinaus ist Kleinmachnow mit der Kennzeichnung „Grundfunktionale Schwerpunkte“ versehen, welches sich aus der nachrichtlichen Übernahme aus dem sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming ergibt. Als grundfunktionale Schwerpunkte werden funktionsstarke Ortsteile geeigneter Gemeinden markiert, die der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Wohnsiedlungsentwicklung und der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels bieten. Der sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines im Teilregionalplan festgesetzten Vorranggebiete Windenergienutzung.

Am 26. Juni 2025 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming weiterhin den Beschluss gefasst, ein Änderungsverfahren zum Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming mit der Absicht durchzuführen, zusätzliche Flächen als Vorranggebiet für die Windenergienutzung festzulegen, die nach § 4 des Gesetzes zur Festlegung von Flächenbedarfen für Windenergieanlagen an Land (Windenergieflächenbedarfsgesetz - WindBG) zusätzlich auf das regionale Flächenziel angerechnet werden können.

Aus Sicht der Gemeinde stehen die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes den v. g. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

4. Inhalt der Änderung

4.1. Textliche Festsetzungen

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ für das Grundstück Klausenerstraße 15 soll eine neue Textliche Festsetzung TF-Nr. 2a zur Art der baulichen Nutzung des Reinen Wohngebiets hinzugefügt werden.

Neue Textliche Festsetzung Nr. 2a

¹Auf dem Grundstück Klausenerstraße 15 sind ausnahmsweise Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bewohnerinnen und Bewohnern des Gebiets dienende Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig.

5. Begründung der Änderung

Art der baulichen Nutzung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ wird insbesondere angestrebt, die Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke sowie von den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für gesundheitliche Zwecke auf dem Grundstück Klausenerstraße 15 planungsrechtlich zu ergänzen und damit die bestehende Nutzung als Basisstation eines ambulanten Pflegedienstes zu sichern.

Die vorgesehene Ergänzung der textlichen Festsetzungen knüpft an die bereits nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bestehenden Ausnahmemöglichkeiten im Reinen Wohngebiet an. Die Gemeinde Kleinmachnow beabsichtigt dabei keine allgemeine Erweiterung der im Reinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten. Vielmehr soll gezielt die Möglichkeit geschaffen werden, soziale und gesundheitliche Dienstleistungen, die mit dem Charakter des bestehenden Wohngebiets vereinbar sind, am Standort Klausenerstraße 15 zu ermöglichen.

Der auf dem Grundstück bestehende ambulante Pflegedienst stellt eine soziale Dienstleistung dar und übernimmt eine wichtige Funktion bei der ambulanten Versorgung pflegebedürftiger Menschen. Der Standort dient dabei nicht lediglich als Büro im Sinne einer allgemeinen Verwaltungstätigkeit, sondern als Basisstation des Pflegedienstes. Von hier aus werden die Einsätze der Beschäftigten organisiert und koordiniert. Darüber hinaus finden am Standort Dienstbesprechungen, die erforderliche Pflegedokumentation, die Aufnahme neuer Patientinnen und Patienten sowie Beratungen von Angehörigen statt. Auch die für die Tätigkeit erforderlichen Materialien werden am Standort vorgehalten. Der Standort bildet damit einen organisatorischen und sozialen Anlaufpunkt des ambulanten Pflegedienstes, während die eigentliche Pflege und Betreuung überwiegend im häuslichen Umfeld der zu versorgenden Personen erfolgt.

Die Tätigkeit des Pflegedienstes erstreckt sich über das Gemeindegebiet Kleinmachnow hinaus. Die Gemeinde sieht hierin keinen Widerspruch zur Festsetzung im Reinen Wohngebiet. Die Tätigkeit eines ambulanten Pflegedienstes ist ihrem Wesen nach nicht auf die Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner eines einzelnen Wohngebiets beschränkt. Die Leistungen werden vielmehr entsprechend dem

individuellen Unterstützungsbedarf der zu versorgenden Personen an deren jeweiligen Wohnorten erbracht. Die überörtliche Tätigkeit des Pflegedienstes führt daher nicht zu einer entsprechenden Ausweitung oder Intensivierung der Nutzung des Grundstücks Klausenerstraße 15.

Am Standort selbst ist aufgrund der geringen Beschäftigtenzahl von vier Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern nur mit einem begrenzten Betriebs- und Publikumsverkehr zu rechnen. Die überwiegende Tätigkeit der Beschäftigten findet außerhalb des Grundstücks statt. Von der Nutzung als Basisstation sind daher keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Wohnruhe zu erwarten. Insbesondere ist aufgrund der Art und des Umfangs der Nutzung nicht mit einem für das Reine Wohngebiet untypischen Verkehrs- oder Besucheraufkommen oder mit sonstigen erheblichen Störungen zu rechnen.

Die Aufnahme von Anlagen für soziale Zwecke sowie von den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für gesundheitliche Zwecke ermöglicht eine gezielte Ergänzung der Nutzungsstruktur und trägt zugleich dem Schutz des bestehenden Wohngebietscharakters Rechnung. Eine darüberhinausgehende Öffnung des Reinen Wohngebiets für weitere Nutzungsarten ist nicht beabsichtigt.

Die übrigen in § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen – insbesondere Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie gesundheitliche Anlagen, die nicht den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner des Gebiets dienen – sollen von der vorgesehenen Ergänzung nicht erfasst werden. Mit der bewussten Beschränkung soll insbesondere die bestehende Basisstation des ambulanten Pflegedienstes planungsrechtlich gesichert und zugleich eine Grundlage für die ausnahmsweise Zulassung vergleichbarer sozialer und gebietsbezogener gesundheitlicher Nutzungen geschaffen werden.

6. Planungsrecht

Das bereits bestehende Planungsrecht nach § 30 BauGB auf Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“, in der Fassung der 2. Änderung, wird durch die Textliche Festsetzung Nr. 2a ergänzt.

Im Übrigen haben die Zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“, in der Fassung der 2. Änderung, weiterhin Bestand.

7. Verfahren

7.1. Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

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

Durch die geplante Änderung 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. 7a 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 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Gebrauch gemacht.

7.2. Tabellarische Übersicht Bebauungsplan-Verfahren

1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom 16.11.2023 (DS-Nr. 098/23)
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom 22.01.2024 (Nr. 01/2024)
2.	Billigung des Entwurfes	Beschluss vom 12.12.2024 (DS-Nr. 117/24)
3.	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom (Nr. /)
	Auslegung (Zeitraum)	Aushang vom bis einschließlich Vom bis einschließlich
4.	Förmliche Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Schreiben vom
5.	Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	Beschluss vom (DS-Nr. /)
	Mitteilung Abwägungsergebnis	Schreiben vom
6.	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom (DS-Nr. /)
7.	Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	
	Bekanntmachung im Amtsblatt	Amtsblatt vom (Nr. /)

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S.22).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9).

Anlage 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ für das Grundstück Klausenerstraße 15 (ohne Maßstab, Kartengrundlage ALKIS)



Anlage 2: Auszug aus dem Bebauungsplan KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“, i. d. F. 1.
Änderung (Planzeichnung ohne Maßstab, Grundstück Klausenerstraße 15 rot umrandet)

Bearbeitung:

B-Plan:

Margret Hollinger
Büro für Stadtplanung
Steifensandstr. 4
14057 Berlin
Tel. 030/35102609

GO-Plan:

Landschaft Planen & Bauen
Schlesische Str. 27
10997 Berlin



Stand:

Juni 2001

Maßgabenerfüllung:

27. September 2001

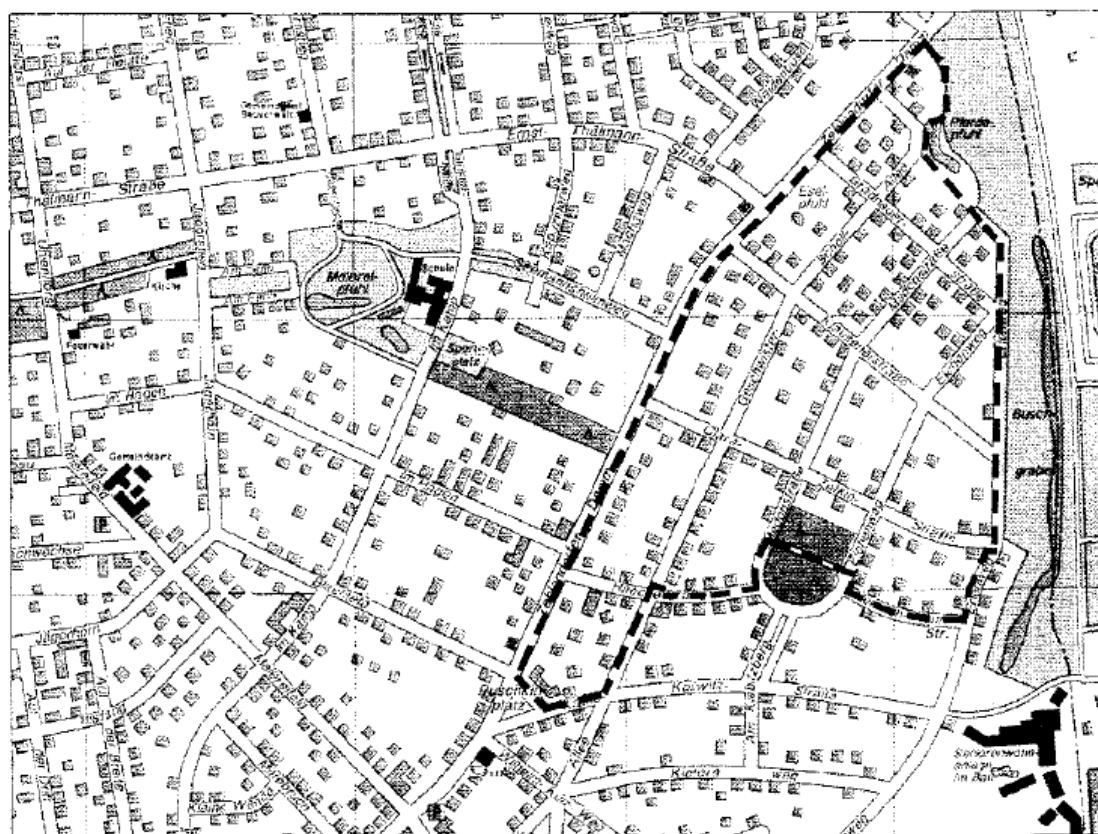
1. Änderung:

25.11.2004 (Satzungsbeschluss)

BEBAUUNGSPLAN KLM-BP-022

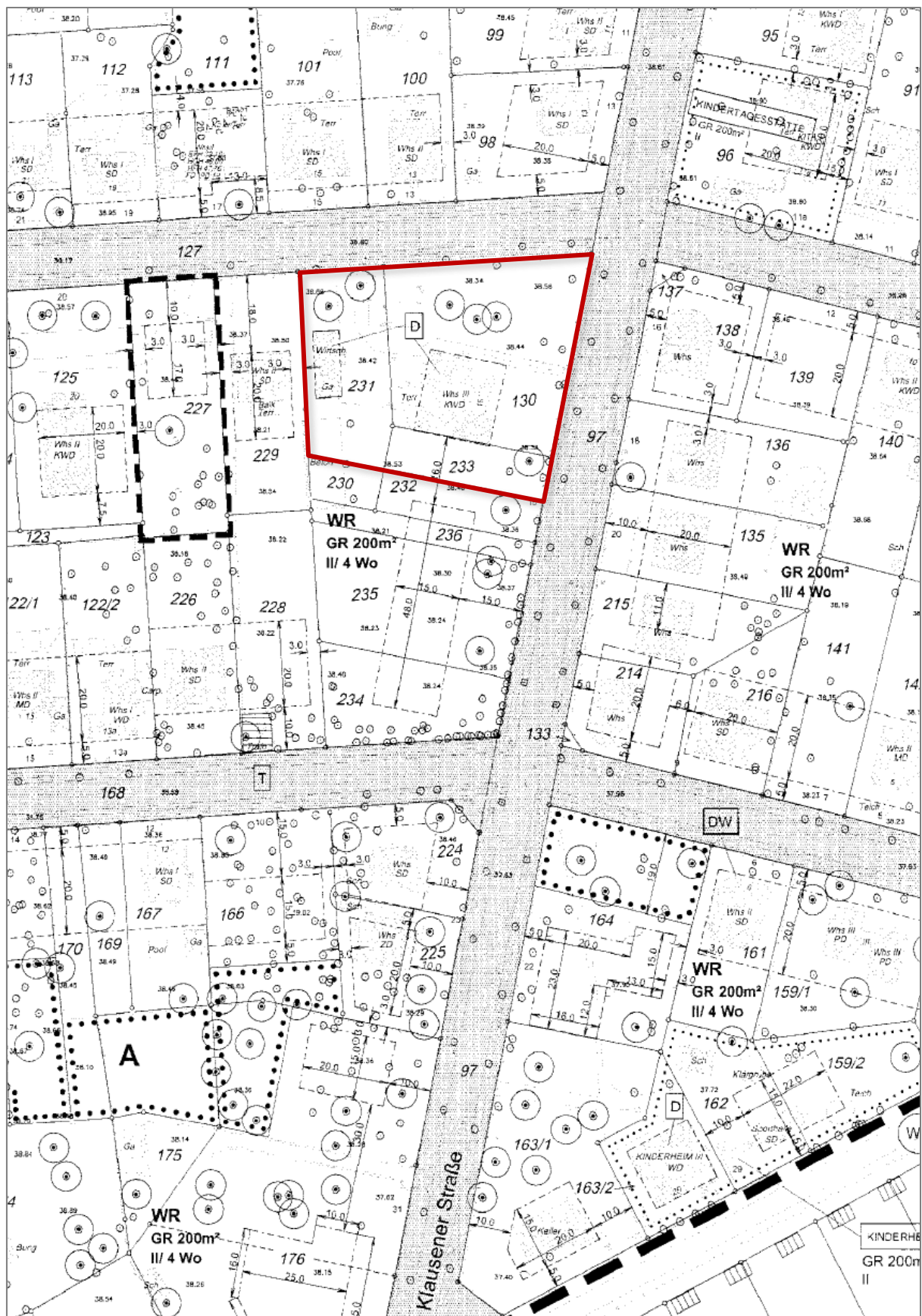
"Alte Zehlendorfer Villenkolonie"

in der Fassung der 1. Änderung



Ortsteil Kleinmachnow

ohne Maßstab



Zeichenerklärung

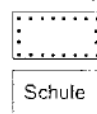
Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Reine Wohngebiete	(§3 BauNVO)	
Allgemeines Wohngebiet	(§4 BauNVO) z.B.	
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	z.B.	4 Wo
Grundfläche	z.B.	GR 200 m²
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	z.B.	II
Baugrenze		

Flächen für den Gemeinbedarf

z.B.



Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

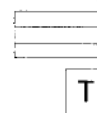


Straßenbegrenzungslinie



Flächen für Versorgungsanlagen

z.B. Trafostation



Umgrenzungen von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



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

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung



Erhaltung von Bäumen (Hinweis: Mindestabstand 5.0 m)



Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



Zugrunde gelegt sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), die Brandenburgische Bauordnung (BbgBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVBl. I S. 82) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Nachrichtliche Übernahmen

Fläche für Wald



Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Bodendenkmal



Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen



Teil B: Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
2. In den allgemeinen Wohngebieten sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB)
3. Die festgesetzte Grundfläche bezieht sich auf die einzelne bauliche Anlage je Baugrundstück.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO)
4. Beträgt die zulässige Grundfläche 200 m², so ist je Doppelhaushälfte eine Grundfläche von 150 m² zulässig. Doppelhäuser sind auf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
5. In den allgemeinen Wohngebieten, im reinen Wohngebiet und auf der Fläche für Gemeinbedarf dürfen bauliche Anlagen eine Firsthöhe von 12,0 m und eine Traufhöhe von 7,00 m nicht überschreiten. Die als Höchstmaß festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen beziehen sich auf den Mittelwert der auf dem Baugrundstück tatsächlich vorhandenen eingetragenen Geländehöhen über HN.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)
6. Ausnahmsweise ist im allgemeinen Wohngebiet – WA² - und im reinen Wohngebiet ein 3. Vollgeschoss zusätzlich zulässig, wenn die Grundfläche des 3. Vollgeschosses 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet und wenn die Dachneigung des Daches über dem 3. Vollgeschoss maximal 20° beträgt. Für diese Ausnahmeregelung (Staffelgeschoss) gilt die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe gemäß textlicher Festsetzung 5 nicht.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)
7. In den allgemeinen Wohngebieten und im reinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig; Doppelhäuser sind auf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO)
8. In den allgemeinen Wohngebieten und im reinen Wohngebiet sind die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in offener Bauweise zu errichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO)
9. Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind nur ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
10. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)