Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage		öffentlich				
Datum: 30.09.2015		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 112/15	
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk:						
☐ Genehmigung		☐ Anzeige		☐ Ankündigung		☐ Veröffentlichung
☐ Bekanntmachung						
☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				12.10.2015		
Hauptausschuss				02.11.2015		
Gemeindevertretung				12.11.2015		
Betreff: 2. Änderung des Bebauungsplanes						
KLM-BP-009-2 "Märkische Heide/Heidefeld"						
(Aufstellungsbeschluss)						
Beschlussvorschlag:						
1. Der Bebauungsplan KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“, z.Zt. rechtswirksam i. d. F. der 1. Änderung (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow vom 27.02.2015), soll geändert werden. Mit der 2. Änderung wird insbesondere angestrebt, die Zulässigkeit von Einfriedungen neu zu regeln. Hierzu soll eine Änderung der Textlichen Festsetzungen TF-Nr. 4.8 und 4.9 erfolgen (vgl. Anlage 3) . Außerdem soll auf vier Grundstücken, bei denen momentan nur Doppelhäuser zulässig sind, auch die Bebauung mit Einzelhäusern zulässig und damit eine für das Orts- und Landschaftsbild verträglicher dimensionierte Bebauung ermöglicht werden (vgl. Anlage 4 und 5) .						
2. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben von der Änderung unberührt.						
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.						
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Entwurf erarbeiten zu lassen und diesen der Gemeindevertretung zur Billigung vorzulegen.						
Anlagen						
1. Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“						
2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan Kleinmachnow, Stand 31.07.2014						
<i>Nur zur Information:</i>						
3. Gegenüberstellung der rechtswirksamen und angestrebten Änderungen der Textlichen Festsetzungen 4.8 und 4.9 (Einfriedungen)						
4. Ausgewählte Grundstücke mit der Festsetzung „nur Doppelhäuser zulässig“, Auszüge B-Plan						
5. ders., Gegenüberstellung der Auswirkungen der rechtswirksamen und angestrebten Änderungen hinsichtlich der Bodenversiegelung						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:					Gemeindevertreter	
Beratungsergebnis:			Gremium:		Sitzung am:	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister			Fachbereichsleiter(in)	
Antragseinreicher						

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	☒ ja	☐ nein
	Beteiligungen	☐ ja	☒ nein
	Produktgruppe:		5110
	Teilhaushalt/Budget:		50/18
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		☒ ja	☐ nein
	EURO:		2.000,00
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		☐ ja	☐ nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		☐ ja	☐ nein

Problembeschreibung/Begründung:

Der Bebauungsplan KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“ trat mit Bekanntmachung am 26.02.2010 in Kraft (Amtsblätter für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 02/2010 v. 26.02.2010 und Nr. 03/2010 v. 31.03.2010). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, das Grundstück Sperberfeld 7 betreffend, trat mit Bekanntmachung am 27.02.2015 in Kraft (Amtsblatt Nr. 02/2015).

Der Geltungsbereich (**vgl. Anlage 1**) wird nördlich durch den Bannwald, östlich durch das Gebiet des B-Planes KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd“, südlich durch den B-Plan KLM-BP-016 „Hohe Kiefer“ und westlich durch die Neubauernsiedlung (Außenbereich, § 35 BauGB) begrenzt.

Dem Beratungsergebnis der Sitzung des Bauausschusses vom 31.08.2015 folgend, in welchem mit dem Informationspapier „INFO 005/15“ über Änderungsbedarf bei dem B-Plan hinsichtlich Einfriedungen vorinformiert wurde, soll nun ein Änderungsverfahren eingeleitet werden.

Nach den Textlichen Festsetzungen 4.8 und 4.9 des B-Planes sind derzeit allseitig nur Einfriedungen bis max. 1,3 m Höhe als offene Zäune oder Hecken zulässig. Aus städtebaulicher Sicht ist jetzt, wie in dem Informationspapier „INFO 005/15“ dargestellt, eine Neuorientierung hinsichtlich der zulässigen Einfriedungshöhe notwendig.

Bei der Neuregelung der Einfriedungshöhe sollen straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze weiterhin offene Zäune oder Hecken bis zu max. 1,3 m Höhe zulässig bleiben. Einfriedungen im hinteren Grundstücksbereich sowie ab der vorderen Baugrenze sollen als offene Zäune bis max. 1,8 m Höhe zugelassen werden. Die Vorgabe, dass nur offene und keine geschlossenen Einfriedungen gestattet sind, bleibt unverändert (**vgl. Anlage 3**).

Mit dieser Änderung wird es möglich, die städtebaulichen Ziele im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild beizubehalten, aber zugleich einen vertretbaren Ausgleich zwischen den öffentlichen Belangen und den Wünschen zahlreicher Grundstückseigentümer nach höheren Einfriedungen zu erreichen. Es wird hierbei auch der von der Gemeindevertretung mehrheitlich gebilligte Antrag zur Aufhebung von Höhenbegrenzungen bei Einfriedungen (DS-Nr. 001/15 v. 19.02.2015) aufgegriffen.

Mit dem B-Plan-Änderungsverfahren soll außerdem die Festsetzung, wonach einige Grundstücke ausschließlich mit Doppelhäusern bebaubar sind, für vier Grundstücke angepasst werden. Es handelt sich um die Grundstücke Heidefeld 11 (Fl. 6, Flst. 65), Heidereiterweg 15 (Fl. 5, Flst. 110), Lupinenschlag 16 (Fl. 5, Flst. 109) und Märkische Heide 17 (Fl. 5, Flst. 62; **vgl. Anlage 4**).

Zur Wahrung des Bestandes und des ortstypischen Erscheinungsbildes soll die Möglichkeit gegeben werden, auf diesen vier Grundstücken auch eine Bebauung mit Einzelhäusern zu realisieren. Hierdurch würden Grundstücksteilungen, wie sie bei der bisher festgesetzten Bauweise nötig sind, nicht mehr zwingend erforderlich. Teilungen würden zu einer gebietsuntypischen kleinteiligen Parzellierung führen. Des Weiteren wird im Falle einer Einzelhausbebauung auf den o. g. Grundstücken eine geringere Bodenversiegelung erfolgen, als es mit Doppelhaushälften der Fall wäre, da die Festsetzungen zum Nutzungsmaß „Grundfläche“ unverändert bleiben (**vgl. Anlage 5**).

Die festgesetzte Bauweise für die genannten Grundstücke soll deshalb von „nur Doppelhäuser zulässig“ in zukünftig „Einzel- oder Doppelhäuser zulässig“ geändert werden.