

Gemeinde Kleinmachnow

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-050 „Bereich Mittebruch“

Abwägungsprotokoll

zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.09.2017 bis einschließlich 20.10.2017

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 12.02.2018 bis einschließlich 28.02.2018, wobei bestimmt wurde, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden konnten, gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Spalte „Einwender Nr.“:

Bei der Weitergabe personenbezogener Daten im Rahmen der Abwägung (hier: Namen und Anschriften der Einwender) ist § 10 Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG) zu beachten. Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind im Abwägungsprotokoll daher lediglich nummeriert und ohne Namen und Anschriften der Einwender wiedergegeben. Der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen wird getrennt zum Abwägungsbeschluss ein vertraulich zu behandelndes Schlüsselverzeichnis übergeben, in dem die fortlaufenden Nummern aus dem Abwägungsprotokoll den jeweiligen Einwendern namentlich zugeordnet sind.

Legende

Spalte "weitere Bearbeitung" (Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung):

- P = Änderung der Planzeichnung
- L = Änderung der Legende
- T = Änderung / Ergänzung der textlichen Festsetzungen bzw. textlichen Hinweise
- B = Änderung der Begründung / Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
- H = Sonstiger Handlungsbedarf
- K = Keine Abwägung, da keine abwägungsbedürftige Äußerung vorliegt
- N = Nichtberücksichtigung
- V = Vorschlag wurde bereits berücksichtigt
- Z = Zurückweisung der Argumentation

Anlage 2... DS-Nr. 027/18

Gemeinde Kleinmachnow
Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-050 „Bereich Mittebruch“
 – Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.09.2017 bis einschließlich 20.10.2017 –

Einwen der Nr.	Schreiben vom	Thema	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bear- beitung N
1	25.09.2017	Unkorrekte Darstellung bestehender Bebauung	Die Bebauung auf dem Grundstück Förster-Funke-Allee 11 ist nicht korrekt dargestellt. Es befinden sich wie auf dem Grundstück Förster-Funke-Allee Nr. 13 drei Carport-Stellplätze auf dem Grundstück.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bestätigt. In der Plangrundlage sind die beiden östlichen Carports dargestellt, der dritte, westliche, dagegen nicht. Der Hinweis berührt jedoch nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern nur seine Plangrundlage. Bebauungspläne werden auf der Grundlage amtlicher Kartierungen erstellt. Die Plangrundlage zum Bebauungsplan wurde durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) auf Grundlage der automatisierten Liegenschaftskarte erstellt, die durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark geführt wird. In dieser Kartengrundlage werden nicht alle Nebenanlagen auf den Grundstücken ständig aktualisiert. Ergänzungen und Anpassungen durch den ÖbVI wurden nur für Gebäudehöhen, Geschossigkeit und Dachformen vorgenommen. Eine Bestandsaufnahme der rückwärtigen Grundstücksflächen war dagegen nicht beauftragt und wäre in Anbetracht der beabsichtigten, bestandsorientierten Festsetzungen auch kostenseitig unverhältnismäßig gewesen. Umfang und Genauigkeit der Plandarstellung entsprechen der üblichen Rechtspraxis für Bebauungspläne im Bestand. Alle Carports befinden sich außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Der genaue Umfang dieser rückwärtigen baulichen Anlagen hat daher keine Bedeutung für die Planfestsetzungen. Die Anregung führt daher nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans.	N
11	20.10.2017	Widerspruch zur Aufstellung des Bebauungsplans, Sicherer Bestandsschutz, Kein Wertverlust	Der Einwender legt Widerspruch gegen die Aufstellung des Bebauungsplans ein. In den vergangenen Jahren wurde die Bebauung stets nach § 34 beurteilt, daher ist die Aufstellung des Bebauungsplans unverstänlich, erst recht im beschleunigten Verfahren. Sollte der Bebauungsplan dennoch in Kraft treten, erwartet der Einwender für den vorhandenen Bestand von Haus und Gartenhäuschen vollen Bestandsschutz, der auch für die Neuerrichtung und	Die Aufstellung des Bebauungsplans schafft eine verbindliche planungsrechtliche Rahmensezung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet weit über den aktuellen Zeitpunkt hinaus. Planungsrechtlich war der Geltungsbereich des Bebauungsplans bislang als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB) zu beurteilen. Die städtebauliche Dichte von Neubauvorhaben würde sich ohne den begründeten Ordnungsrahmen eines Bebauungsplans voraussichtlich eher an den heute am dichtesten bebauten Grundstücken orientieren und vermutlich im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB	V, N

Einwen der Nr.	Schreiben vom	Thema	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bear- beitung
2, 4, 8	02.10.2017, 11.10.2017, 18.10.2017	Mangelnde Er- fordernis der Planaufstellung	Die Planaufstellung sei aus Sicht der Einwender nicht erforderlich, da es sich nur um sehr wenige Grundstücke handelt, die aktuell frei für eine Bebauung sind. Die rechtliche Notwendigkeit und eine nachvollziehbare Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplans seien aus dem Entwurf des Bebauungsplans leider nicht erkennbar. Die nachhaltige Entwicklung des betroffenen Gemeindegebiets sei bisher auch ohne einen Bebauungsplan gewährleistet.	auch zulässig sein. Einer weiteren Verdichtung, die über kurz oder lang die Gebietstypik wesentlich verändern würde, könnte ohne den Bebauungsplan nicht Einhalt geboten werden. Damit wäre das im Aufstellungsbeschluss formulierte Ziel der Erhaltung der in Kleinmachnow üblichen und den im Plangebiet vorhandenen, zurückhaltenden Größenordnungen der Bebauung und Bebauungsdichte nicht erreichbar. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist daher erforderlich, was in der Entwurfsfassung bereits ausführlich begründet ist. Der Bestandsschutz ist im Bebauungsplan in vielen Punkten so geregelt, dass er auch für die Wiederherstellung von Bestandsgebäuden gilt. Dies gilt unabhängig vom Eigentümer des Grundstücks. Die Anregungen führen daher nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans.	
			Die Aufstellung des Bebauungsplans schafft eine verbindliche planungsrechtliche Rahmensetzung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet weit über den aktuellen Zeitpunkt hinaus. Planungsrechtlich war der Geltungsbereich des Bebauungsplans bislang als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Die städtebauliche Dichte von Neubauvorhaben würde sich ohne den begründeten Ordnungsrahmen eines Bebauungsplans voraussichtlich eher an den heute am dichtesten bebauten Grundstücken orientieren und vermutlich im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB auch zulässig sein. Sukzessive würde daher über kurz oder lang eine erhebliche Verdichtung des Plangebietes eintreten. Der Regelungsbedarf zur künftigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes ist nicht auf die sehr wenigen heute bebauten Grundstücke beschränkt. Einerseits bieten auch unbebaute Grundstücke teilweise Platz für bauliche Ergänzungen. Sie können aber auch durch Abbruch des Bestandes wieder zu bebaubaren Grundstücken werden. Einer weiteren Verdichtung, die über kurz oder lang die Gebietstypik wesentlich verändern würde, könnte ohne den Bebauungsplan nicht Einhalt geboten werden. Damit wäre das im Aufstellungsbeschluss		N

050_Abwägung Öffentlichkeit_Stand_23.03.2018; gedruckt: 23.03.2018

Gemeinde Kleinmachnow
Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-050 „Bereich Mittebruch“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.09.2017 bis einschließlich 20.10.2017 –

Einwen der Nr.	Schreiben vom	Thema	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bear- beitung
				nahe der Förster-Funke-Allee, Dichtefestsetzungen (GRZ) variieren nach Grundstücksgröße. Im Bebauungsplan KLM-BP-037 wird ebenfalls entlang der Straße Meiereifeld WR (mit GRZ 0,2) und nur an der Förster-Funke-Allee WA (GRZ 0,2) festgesetzt. Der Bebauungsplan KLM-BP-002-c setzt am Meiereifeld WA mit einer GRZ von 0,2 fest. Eine eindeutige Ableitung einer Gebietstypik aus der Nachbarschaft ist hier nicht gegeben, vielmehr weist jedes Gebiet für sich eine spezifische Struktur auf, die sich in den Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne niederschlägt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan KLM-BP-050 resultieren ebenfalls aus der typologischen Untersuchung des Gebäudebestands in diesem Plangebiet. Die Verschiebung der Grenze zwischen WA 1 und WA 2 nach Süden folgt sinngemäß der Darstellung abgestufter Baugebiete mit unterschiedlicher Dichte im Flächennutzungsplan. Hier wird zwischen dem Gebiet differenziert, das eher dem Einflussbereich des Zehlendorfer Damms zuzuordnen ist (überwiegend bzw. ausschließlich gewerblich genutzte Grundstücke Meiereifeld 2 und Zehlendorfer Damm 121), welches auch in den Darstellungen des FNP eine höhere Dichte erhält, und dem Gebiet, das sich nördlich davon am Meiereifeld erstreckt (geringere Dichte und Darstellung als WR im FNP). Aufgrund der teilweise vorhandenen gemischten Nutzung zwischen (überwiegend) Wohnen und teilweise unterlagernden Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen wurde dagegen auf eine Nutzung als WA, allerdings bei geringerer Dichte als im WA 1 orientiert. Die Anmerkung zum § 19 BauNVO bezieht sich nicht auf die Dichtefestsetzung an sich, sondern auf die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Dichte durch Nebenanlagen. Die Regelung bezieht sich jedoch auf eine Einzelfallprüfung (z. B. im bauaufsichtlichen Verfahren) und nicht auf generelle Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Einwendungen führen daher nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans.	

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-050 „Bereich Mittebruch“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.09.2017 bis einschließlich 20.10.2017 –

Einwen der Nr.	Schreiben vom	Thema	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bear- beitung Z, N, B
8	18.10.2017	Kein sachlicher Grund für BILDUNG des Bau- gebietes WA 2, Verringerter Lärmschutz	Für die Abspaltung eines neuen Baugebiets WA 2 vom übrigen Baugebiet WR gebe es keine sachlichen Gründe. Vielmehr sei auch dieser Bereich des Meiereifelds weiter als reines Wohngebiet auszuweisen bzw. festzusetzen. Es werde zwar ausgeführt, dass diese Festsetzung den tatsächlichen Differenzierungen von Nutzung und Dichte Rechnung trägt, die konkreten Unterschiede zwischen WR und WA im Bestand seien aber nicht erläutert worden. Die Bestandsaufnahme hinsichtlich der Nutzung sei unzureichend und es wurde verkannt, dass es auch keine gesetzliche Grundlage für die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gebe, da die Voraussetzungen nach § 4 BauNVO dafür nicht vorliegen (keine Gebietstypik als Allgemeines Wohngebiet). Es werde als Hilfsargument auf Gewerbebetriebe verwiesen, die außerhalb des Gebietes WA 2 liegen, es werde aber der Eindruck erweckt, sie lägen innerhalb des beplanten Gebiets. Das Argument der Begründung sei daher unbedeutend, dass eine Festsetzung des Baugebietes WA 2 als reines Wohngebiet bestehende Nutzungen auf Dauer in Frage stellen würde, weil sie keine Entwicklungsmöglichkeiten hätten. Die Festsetzung diene tatsächlich allein dazu, die derzeit aus der Festsetzung eines reines Wohngebietes im Flächennutzungsplan abzuleitenden Lärmgrenzen im Bereich des Meiereifelds nach oben zu verschieben, damit der vorhandene Lärm in die dann höheren Grenzwerte eines allgemeinen Wohngebietes passe. Die Sachverhaltsermittlung hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung und Schutzbedürftigkeit sei	Die Typik der einzelnen Bereiche des Geltungsbereiches ist ausführlich in Kapitel 3.1 der Begründung sowohl im Hinblick auf städtebauliche Unterschiede als auch im Hinblick auf Unterschiede in der Nutzung — auch hinsichtlich ihrer historischen Entwicklung — dargestellt. Die Unterteilung in verschiedene Baugebiete ist damit begründet. Das WA 2 wird in dieser Ableitung nicht vom WR „abgespalten“, sondern der Bereich an der Förster-Funke-Allee, am Zehendorfer Damm und im Meiereifeld wird als Allgemeines Wohngebiet charakterisiert. Dass das im Meiereifeld durch die überwiegende Wohnnutzung nur sehr eingeschränkt der Fall ist, ist in der Begründung erläutert. Die Abstufung innerhalb dieses Gesamt-WA in ein WA 1 und ein WA 2 folgt wiederum hauptsächlich städtebaulichen Erwägungen (Dichte, Geschossigkeit, Dachform). Einer unstrittig überwiegend schon vorhandenen Typik als WA bedarf das Gebiet jedoch nicht, um es als solches im Bebauungsplan festzusetzen. Allein die gewerbliche Nutzung des Dentallabors ist — da nicht dem Gebiet dienend — durch eine Festsetzung als WR auf Dauer in ihrem Bestand gefährdet, da sie unter den strengen Maßgaben eines WR nicht neu zugelassen werden könnte. Das gilt unabhängig von derzeit fehlenden Absichten des Betreibers, das Gewerbe zu erweitern, wie vom Einwender vorgetragen. Tatsächlich gelten in einem Allgemeinen Wohngebiet andere Maßstäbe für die Beurteilung von Lärm als in einem reines Wohngebiet. Die Beurteilungspegel nach DIN 18005 sind im Reinen Wohngebiet tagsüber und nachts um 5 dB niedriger. Das ist jedoch nicht der Beweggrund, sondern die Konsequenz der oben begründeten Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet. Der Bebauungsplan trifft notwendige Festsetzungen für eine Bestandssituation mit einer Vorprägung, sowohl was die Bebauung, als auch, was den bestehenden Straßenverkehr angeht. Nach einschlägiger Rechtsprechung können hier nicht die gleichen Maßstäbe angesetzt werden, wie in einem Neubaugebiet. Der Lärmkonflikt zwischen der Nutzung als Wohn-	

Einwen der Nr.	Schreiben vom	Thema	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bear- beitung
			offensichtlich unzureichend erfolgt und führe offensichtlich zu unzutreffenden Ergebnissen und Schlussfolgerungen. Ein Abwägungsvorgang sei aus der Begründung nicht erkennbar. Dem Bebauungsplan fehle es an einer Festsetzungsvoraussetzung einer auf die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung gerichteten Planung. Es werde z. B. angesprochen, dass ein Durchfahrtsverbot über 7,5 t im Meiereifeld möglich wäre, die Umsetzung werde aber nicht wirklich in Betracht gezogen. Das widerspreche klar einem vorhandenen Gemeinderatsbeschluss zur Umsetzung der Tonnagebegrenzung im Meiereifeld. Diese Tonnagebegrenzung wäre eindeutig das mildere Mittel, um die derzeitigen Lärmschutzvorgaben für das reine Wohngebiet einzuhalten. Der Lärmaktionsplan der Gemeinde werde im Bebauungsplan nicht einmal erwähnt. Es würden zudem verkehrliche Situationen in der Förster-Funke-Allee und dem Meiereifeld unzutreffend miteinander verglichen (Anteil der Geschwindigkeitsüberschreitungen). Schließlich werde der unzutreffende Eindruck erweckt, die Anwohner seien mit einer Erhöhung der Lärmpegel einverstanden, das sei gerade nicht der Fall. Die Möglichkeit der Verschlechterung der Lärmsituation durch hinzukommendes Gewerbe in einem allgemeinen Wohngebiet werde bei der Abwägung nicht berücksichtigt.	gebiet und dem — teilweise auch dem Wohngebiet dienenden — Straßenverkehr kann nicht vollständig durch planerische Maßnahmen bewältigt werden. Der Bebauungsplan hat jedoch die Maßnahmen festzusetzen, die planerisch geboten sind, um den Konflikt zu minimieren. Das erfolgt durch die Festsetzung von Schallschutzfestsetzungen am Gebäude, die wirksam werden, falls neu gebaut oder ein Gebäude wesentlich verändert wird. Eine Festsetzung des WA 2 als Reines Wohngebiet würde für alle Beteiligten zu höheren technischen Anforderungen führen, ohne dass damit der Konflikt besser gelöst würde. Es steht jedem Bauherren frei, selbst höhere Anforderungen an den Schallschutz zu erfüllen, diese für alle zu fordern, erscheint aber auch aus der Vorprägung des Plangebietes unangemessen. Die Einschätzung des Einwenders, dass eine unzureichende Bestandserfassung stattgefunden habe, trifft nicht zu. Allerdings wurden die erfassten Daten (z. B. Zahl der Wohnungen in einzelnen Gebäuden, Nutzungsangaben) nur soweit im Bebauungsplan dargestellt, wie sie zum Verständnis der städtebaulichen Überlegungen erforderlich sind. Es liegen der Gemeinde zum Gebiet umfangreiche Daten vor, die zum Teil aus Bauantragsverfahren resultieren. Diese wurden im planerischen Verfahren berücksichtigt. Dabei sind auch Datenschutzgründe zu berücksichtigen gewesen. Mögliche Lärmauswirkungen durch eine zusätzliche Bebauung sind im Kapitel 5.2 angesprochen. Auch im Allgemeinen Wohngebiet sind jedoch nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Daher ist allenfalls von einer im Verhältnis zum Bestand geringfügigen Lärmpegelerhöhung durch z. B. Kunden- und Lieferverkehr auszugehen. Die Ausführungen im Bebauungsplan zum Straßenverkehrslärm und zu möglichen Maßnahmen beziehen sich sämtlich auf vorhandene Konzepte und allgemein verfügbare Unterlagen, die hier nur nachrichtlich ausgeführt werden. Situationen in der Förster-Funke-Allee und im Meiereifeld werden nicht unzulässig verglichen, sondern hilfsweise herangezogen, um die Verhältnisse in der Gemeinde insgesamt zu berücksichtigen (es gibt einen	

Einwen der Nr.	Schreiben vom	Thema	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bear- beitung
8	18.10.2017	Verstoß gegen das Entwick- lungsgebot aus dem FNP für das WA 2	Die Festsetzung des WA 2 verstöße gegen das Gebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, den Bebauungsplan aus dem vorhandenen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im FNP sei ein Reines Wohngebiet dargestellt, sachliche Erwägungen für die Festsetzung eines WA 2 seien nicht ersichtlich. Letztendlich sei es dem Plangeber gerade nicht um die Stärkung der Wohnfunktion gegangen, sondern um die Vermeidung einer Beschränkung emissionsrelevanter sonstiger Nutzungen, die zudem noch außerhalb des Baugebietes lägen. Der Bebauungsplan sei im WA 2 nicht nur nicht aus dem FNP entwickelt, sondern die Festsetzung als WA 2 solle noch als Begründung dazu dienen, den FNP nachträglich zu „berichtigen“. Mit diesem Vorgehen würden auch Beteiligungsrechte Betroffener ausgehöhlt. Die Darstellung der Begründung, von nicht unerheblichen gewerblichen Nutzungen im Erdge-	gewissen Anteil Geschwindigkeitsüberschreitungen). Da jedoch keine belastbaren Messungen für das Meiereifeld vorliegen, wird der Passus aus der Begründung entfernt, da offensichtlich Missverständnisse hervorgerufen hat. Der Lärmaktionsplan war den Planern bekannt, wird aber tatsächlich nicht erwähnt, da darin keine planungsrechtlichen Anforderungen gestellt werden. Ein Hinweis auf den Lärmaktionsplan und den aktuellen Stand sollte ergänzt werden. Dies führt jedoch nicht zu einer anderen Einschätzung der planerischen Lösung. Die Anregungen führen daher nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans. Missverständliche Angaben zu Messungen im Meiereifeld werden aus der Begründung gestrichen, Erläuterungen zum Lärmaktionsplan und zum aktuellen Stand der Aktualisierung werden in der Begründung ergänzt. Dabei handelt es sich um redaktionelle Ergänzungen. Die Grundzüge der Planung werden davon nicht berührt. Es ist in der Rechtsprechung unstreitig, dass aus einer Darstellung als Reines Wohngebiet im Flächennutzungsplan eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (und umgekehrt) entwickelt werden kann. Die Anpassung des Flächennutzungsplans resultiert beim vorliegenden Verfahren aus der zulässigen Anwendung des beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Beteiligung findet im Rahmen des Bebauungsplans statt und ist nicht eingeschränkt. Die Darstellung des Einwenders, dass sich die angeführten Erläuterungen in der Begründung auf das WA 2 beziehen, ist falsch. An dieser Stelle beziehen sie sich auf das gesamte Meiereifeld und beziehen dabei auch die im WA 1 gelegenen Grundstücke mit ein, die sämtlich von Gewerbenutzungen im Erdgeschoss, teils sogar gänzlicher Gewerbenutzung, geprägt sind. Die mehrfach vom Einwender vorgetragene Ansicht, dass das WA 2 vom WR abgespalten worden sei, ist unrichtig. Vielmehr wurde eine Bereich, der so gut wie gar nicht von gewerblicher Nutzung geprägt ist, als WR eingestuft, der Rest als WA,	

Einwen der Nr.	Schreiben vom	Thema	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bear- beitung
3	21.09.2017	Reduzierte bauliche Dichte und Gebäudehöhe durch Verschiebung der Baugebiete WA 1 und WA 2	Durch die Verschiebung der Knotenlinie zwischen dem Baugebieten WA 1 und WA 2 nach Osten zwischen die Grundstücke Meiereifeld 2a und 2b, im Vergleich zum Vorentwurf, erfolgt für das Grundstück Meiereifeld 4a eine weitere Reduzierung der möglichen baulichen Anlage, woraus sich wiederholt ein Umlanungsfordernis ergibt. Damit scheint in jüngerer Zeit errichteten Gebäuden mit einer geringeren Grundstücksausnutzung als im Gebiet typisch in der Abwägung ein höheres Gewicht eingeräumt worden zu sein als gebietsprägender Bebauung mit höherer Dichte.	dieses wurde nur hinsichtlich von Dichtefestsetzungen in zwei Gebiete unterteilt, WA 1 und WA 2. Die Grenzziehung zwischen diesen beiden Gebieten wurde im Aufstellungsverfahren auch aufgrund von Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung verändert. Die Anregungen führen daher nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans. Sowohl der Vorentwurf als auch der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans gehen, was die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) am Meiereifeld angeht, über die (nicht parzellenscharfe) Darstellung im Flächennutzungsplan hinaus. Dem Flächennutzungsplan wird jedoch Rechnung getragen, indem eine Abstufung der Dichte vorgenommen wird. Für die Lage der Abgrenzung zwischen WA 1 und WA 2 gab es unterschiedliche Argumente in der Diskussion in der Gemeindevertretung und ihren Gremien. Beschlussmäßig durchgesetzt hat sich letztlich eine Grenzziehung, die stärker als im Vorentwurf der Darstellung im Flächennutzungsplan folgt. Zusätzlich zu den beiden ersten Grundstücken am Meiereifeld wird damit in das Gebiet mit höherer Dichte nur das Grundstück Meiereifeld 2a einbezogen, das bereits im Bestand eine höhere Dichte als die Mehrzahl der nördlich angrenzenden Grundstücke aufweist. Der Bebauungsplan in seiner ausgelegten Fassung trägt der Entscheidung der Gemeindevertretung Rechnung. Die seitens des Einwenders vorgetragenen Argumente führen nicht zu einer anderen Beurteilung der Sachlage. Die Einwendungen führen daher nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans.	N
6	13.10.2017	Ausweisung des WA 2 im Gegensatz zur Darstellung FNP, Lärmschutz	Die Festsetzung des Bereiches westlich Meiereifeld als Allgemeines Wohngebiet (WA) werde kritisch gesehen. Der FNP stelle hier ein Reines Wohngebiet (WR) dar, was der Gebietscharakteristik im Bestand eher entspreche als ein WA. Bestehende Nutzungen seien zumindest als Ausnahmen auch in Reinen Wohngebieten zulässig.	Richtig ist, dass ein einzelner, nicht störender Handwerksbetrieb im als WA 2 vorgesehenen Teilbereich des Bebauungsplans bereits vorhanden ist. Historisch waren mehr solche Betriebe (u. a. ein Baubetrieb) vorhanden. In einem Reinen Wohngebiet sind im Vergleich zu einem Allgemeinen Wohngebiet in der Regel strengere Maßstäbe anzulegen, was die Zulässigkeit solcher Betriebe angeht. Ist z. B. bei einem Friseursalon der Bezug zur Gebietsversorgung ohne Zweifel gegeben,	N

Einwen der Nr.	Schreiben vom	Thema	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bear- beitung
			Außerdem werde durch die Festsetzung als WA der zulässige Lärmpegel erhöht, was ebenfalls kritisch gesehen werde, da in der Straße ein erheblicher Lärmpegel herrsche.	kann dies bei einem Zahnlabor schon strittig sein. Mit einer Festsetzung als Reines Wohngebiet ist daher immer auch die Gefahr verbunden, dass auf Dauer ausnahmsweise zulässige Nutzungen verdrängt werden, was nicht den gemeindlichen Zielvorstellungen für das Gebiet entspricht. Auch bei einer Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist die Wohnfunktion maßgeblich für die Beurteilung der Zulässigkeit von Nutzungen, sie erlaubt aber eine flexiblere und damit oft praxistauglichere Umsetzung. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird daher beibehalten. Tatsächlich gelten in einem Allgemeinen Wohngebiet andere Maßstäbe für die Beurteilung von Lärm als in einem reinen Wohngebiet. Die Beurteilungspegel nach DIN 18005 sind im Reinen Wohngebiet tagsüber und nachts um 5 dB niedriger. Das ist jedoch nicht der Beweggrund, sondern die Konsequenz der oben begründeten Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet. Vor diesem Hintergrund führen die Anregungen daher nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans.	
2	02.10.2017	Festsetzung bestimmter Dachformen im Meiereifeld	Obwohl im Meiereifeld Mansarddächer/Steilmansarddächer vorhanden sind, sollen sie bei Neubauten nicht mehr zugelassen werden. Das sei unverständlich.	Der differenzierten Festsetzung der zulässigen Dachformen basiert auf einer typologischen Untersuchung der Bau- und Dachformen im Plangebiet. Tatsächlich gehören vereinzelte Waln- und Krüppelwalmdächer zum Bestand im Gebiet. Für den Baubestand der 1930er Jahre spiegeln sie sogar bestimmte – auch seinerzeit schon als historisierend einzuschätzende – Gestaltungsströmungen wieder und machen damit die Entwicklung des Gebietes ablesbar. Eine Beschränkung auf einen bestimmten Kanon von Dachformen im Plangebiet für Neubauten erschien jedoch aus zwei Gründen ratsam: Zum einen dient die Festlegung von Dachformen und Dachneigungen der Kubaturfestsetzung und damit der Begrenzung der realisierbaren Nutzflächen, zum zweiten dient die Bestimmung eines bestimmten gebietstypischen Kanons von Dachformen der Erhaltung und Entwicklung der Gebietstypik. Abweichungen von diesem Kanon sollen nur zulässig sein.	N

Einwen der Nr.	Schreiben vom	Thema	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bear- beitung
				wenn es sich um bereits im Bestand vorhandene Gebäude handelt und die abweichende Dachform wieder hergestellt werden soll. Für den angesprochenen Neubau ist daher kein Krüppelwalmdach zulässig, sondern nur ein Sattel-, Walm-, oder Zelddach. Die Anregung führt daher nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans.	
2	02.10.2017	Baumpflanzung	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen im Bebauungsplanentwurf stimmen nicht mit den gestellten Anforderungen an konkrete Bauvorhaben überein, die sich aus dem Bebauungsplanentwurf ableiten lassen müssten. (Keine Anrechnung von bestehenden Bäumen auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume).	Der Sachverhalt wurde geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die Zahl der zu pflanzenden Bäume in dem in Rede stehenden Einzelfall nach den Angaben des Bauantrags (unter Berücksichtigung zur Fällung vorgesehener Bäume) korrekt bilanziert wurde. Daher ist die Darstellung des Einwenders nicht zutreffend. Die Anregung führt daher nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans.	Z
4	11.10.2017	Mindestgrundstücksgößen	Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgößen von 650 bzw. 900 m² sei nicht nachvollziehbar, zumal sie zum Teil von Straßenseite zu Straßenseite unterschiedlich ausfällt und es zahlreiche Ausnahmen für Grundstücke mit abweichender Größe gibt. Im Bebauungsplan Nr. 031 sei keine Mindestgrundstücksgöße und eine GRZ von 0,2 mit drei Normalgeschossen festgesetzt.	Die historische Entwicklung der Grundstücke im Plangebiet ist untersucht worden und wird ausführlich in der Begründung dargestellt. Eine der wenigen von vornherein gegebenen typischen Merkmale der baulichen Entwicklung ist, dass nur sehr selten von den grundsätzlichen Größenklassen abgewichen wurde. Die Abweichungen im Detail (Ausnahmen) sind hinsichtlich der Größenabweichung nur gering und stellen den Grundsatz (z. B. 900 m² in den betreffenden Bereichen) nicht in Frage. Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgößen ist ein bewährtes Mittel z. B. zur Abwehr einer Bebauung in zweiter Reihe, wie sie für das Gebiet gänzlich untypisch ist, bei Teilung großer in mehrere kleine Grundstücke aber möglich sein würde. Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgößen hat sich in vielen Bebauungsplänen in Kleinmachnow in der Praxis bewährt und wird daher beibehalten. Die Anregungen führen daher nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans.	N
4	11.10.2017	Baugrenzen, mangelnder Bestandsschutz für bauliche Anlagen	Die Baugrenzen seien nicht nachvollziehbar. Bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in ihrem Bestand gefährdet, da sie ggf. materiell	Die festgesetzten Baugrenzen leiten sich aus der Analyse der bestehenden Bebauung ab. Die Baugrenzen wurden so gelegt, dass ein einheitlicher, fast überall im Bestand eingehaltener vorderer Abstand zur Straße aufgenommen wird. Die Bau-	N

Einwen der Nr.	Schreiben vom	Thema	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bear- beitung
		lagen außerhalb der Baugrenzen	baurechtswidrig werden, selbst wenn sie mit einer Baugenehmigung errichtet wurden. Der Bestandsschutz müsse im konkreten Einzelfall erst durch den Eigentümer nachgewiesen werden. Für das bestehende Wohnhaus möge durch die Gemeinde bestätigt werden, dass der Bestandsschutz energetische Sanierungen einschließlich des Baus von Wintergärten, den Bau von Gauben oder die Aufstockung des Gebäudes auf 2 1/2 Geschosse ausdrücklich mit einbezieht. Für bestehende Anlagen außerhalb der Baugrenzen möge durch die Gemeinde bestätigt werden, dass Bestandsschutz gilt.	grenzen erhielten zudem eine Tiefe, die auf jeden Fall die bestehenden Hauptgebäude umfassen und meist noch einen gewissen Spielraum für eine ergänzende Bebauung einräumten. Dies ist bei einzelnen Gebäuden mit sehr hoher Tiefe allerdings nicht der Fall. Sofern die Baugrenzen nicht nur vorder- und rückseitige Grenzen, sondern auch seitliche Grenzabstände berücksichtigen, nehmen diese nur die bauordnungsrechtlich geforderten Mindestabstände von 3,0 m auf. Die überwiegend vorhandene Bebauung der Gebäude zur Straße hin wurde als Grundregel aufgenommen. Bereits im Bestand vorhandene Abweichungen wurden jedoch entsprechend berücksichtigt. Die Baugrenzen gewährleisten damit eine Ordnung der Bebauung in straßenseitige Hauptgebäude mit Nebenanlagen und einer weitgehend frei zu haltenden rückwärtigen Grundstücksfläche. Diese trägt neben aus dem typischen Bestand abzuleitenden Aspekten zusätzlich ökologischen Aspekten Rechnung sowie der Anforderung an eine Minimierung der Versiegelung. Der notwendige Nachweis der Rechtmäßigkeit der errichteten baulichen Anlage als Grundlage für die Inanspruchnahme des Bestandsschutzes ändert sich im Übrigen durch den Bebauungsplan nicht. Bestandsschutz kann stets nur für Gebäude in Anspruch genommen werden, deren Rechtmäßigkeit (Vorliegende Genehmigung oder Nachweis der Genehmigungsfreiheit zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage) nachgewiesen werden kann. Die Rechtmäßigkeit der Errichtung wird zudem im Zweifelsfall nicht durch die Gemeinde Kleinmachnow, sondern durch das Bauaufsichtsamt des Landkreises Potsdam-Mittelmark geprüft. Dafür wäre eine Bestätigung der Gemeinde, wie sie der Einwander fordert, irrelevant. Sie erübrigt sich daher. Die Anregungen führen daher nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans.	
5	14.10.2017	Mangelnder Bestandsschutz	Im Fall von Naturkatastrophen und/oder anderen Katastrophen sei zu befürchten, dass ein Wieder-	Der Bebauungsplan enthält bereits eine ganze Reihe von Ausnahmen, die dem Bestandsschutz Rechnung tragen. Stets ist	N

Einwen der Nr.	Schreiben vom	Thema	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bear- beitung
			aufbau von Haus und Nebengebäuden im ursprünglichen Zustand nicht mehr möglich sein wird. Der Charakter von Haus und Grundstück ist historisch gewachsen und sollte unveränderbar bleiben.	nicht nur die Erhaltung bestehender Anlagen, sondern auch die Wiederherstellung ausdrücklich zulässig. Diese Festsetzungen berücksichtigen gerade die historische gewachsenen Strukturen im Gebiet. Bebauungsplanfestsetzungen gelten stets nicht nur für den Bestand, sondern auch für Entwicklungen, die sich bei bewusster Beseitigung oder Veränderung des Bestandes ergeben (z. B. Abriss von Bestandsgebäuden für einen Neubau). Die Anforderung, dass der Charakter von Haus und Grundstück unveränderbar bleiben sollen, kann daher im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Die Anregungen führen daher nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans.	
4	11.10.2017	Stellplätze / Parken	Die Beschreibung der Bestandssituation in der Entwurfsbegründung, dass überwiegend auf den Grundstücken geparkt wird, sei nicht zutreffend. Überwiegend werde auf der Straße geparkt, was nachteilig sei und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (Stellplätze) noch begünstigt werde. Aus der Parksituation Im Kamp (einseitiges Parken ohne Kontrolle) ergebe sich bereits ein schlechter Straßenzustand, der zu erheblichem Kostenaufwand für eine Reparatur durch die Gemeinde führe. Darauf sei die Gemeinde bereits mehrfach aufmerksam gemacht worden.	Die Darstellung in der Begründung, dass überwiegend auf den Grundstücken geparkt wird, ist richtig und bezieht sich auf die Grundstücksnutzung. Auf den meisten Grundstücken befinden sich Stellplätze und/oder Garagen/Carports, die überwiegend auch genutzt werden. Das ergibt sich sowohl aus der Bestandsaufnahme vor Ort als auch aus der Auswertung von Luftbildern. Im Gebiet wird zulässigerweise auch auf der Straße geparkt, was durch planungsrechtliche Regelungen im Bebauungsplan gar nicht eingeschränkt werden könnte. Das wird auch weiterhin notwendig sein, um den Bedarf zu decken, spätestens für Gäste, Kunden und Lieferanten. Die Straße überwiegend frei zu halten und dadurch eine weit stärkere Versiegelung von Grundstücken in Kauf zu nehmen widerspricht grundsätzlichen städtebaulichen Zielen und Anforderungen. Stellplätze auf den Grundstücken sind notwendig, sollen aber möglichst im straßenseitigen Teil der Grundstücke eingeordnet werden, auch um den rückwärtigen Bereich mittelfristig weiter von Lärm zu entlasten, der auf der Straßenseite durch Fahrzeugverkehr weiterhin erzeugt wird. Die Anregung führt daher nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans.	Z, N
7	19.10.2017	Schutz der Wohnbevölkerung	Es wird angeregt, eine Ergänzung der Textlichen Festsetzungen wie folgt vorzunehmen: „Im Gebiet	Die möglichen Schäden durch verschiedene Arten von Strahlung werden durch den Einwender bezogen auf das Baugebiet	N, T, B

Einwen der Nr.	Schreiben vom	Thema	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bear- beitung
		rung und der Pflanzenwelt im Plangebiet vor den Auswirkun- gen unnötiger Funkbelastung	des Bebauungsplans ist es zum Schutz des Baum- und Pflanzenbestandes und zum Erhalt gesunder Wohnbedingungen verboten, Energieverbrauchsähler in oder an Gebäuden installieren zu lassen, die Daten über die Nutzung des Mediums Luft per Funk übermitteln (sogenannte „Smart-Meter“ für Gas, Strom oder Wasser).“ Die Anregung wird durch Regelungen zum Schutz der Wohngesundheit und der Lebensgrundlagen der Tiere gestützt, verwiesen wird auf Art. 13 Abs. 1 und Art. 20 a des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland (GG) sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1, 7 a und c Baugesetzbuch (BauGB). Ebenfalls werden herangezogen § 1 des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes (Zusammenwirken der Nachbarn zur Vermeidung von Beeinträchtigungen), § 15 BauNVO (Zulässigkeit von Anlagen, von denen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes unzumutbar sind). Der Stellungnahme sind zur weiteren Erläuterung umfangreiche Unterlagen als Anlage beigelegt, u. a. Fachartikel und erläuternde Fotodokumentationen, teilweise mit unmittelbarem Gebietsbezug.	anschaulich dargelegt. Der Stellungnahme umfänglich beigefügtes Informationsmaterial liefert durchaus Anhaltspunkte für einen Zusammenhang zwischen Strahlung und festgestellter Schädigung insbesondere an Pflanzen (Mutationen und Fehlwuchs an Baumkronen, schädliche Veränderungen an Sträuchern, Blättern) im Bebauungsplangebiet und dessen Umgebung. Eindeutige Belege fehlen aber. Der Vorschlag zur rechtlichen Umsetzung im Bebauungsplan durch Aufnahme einer Festsetzung zu „Smart-Metern“ dürfte von § 15 BauNVO nicht gedeckt sein, weil es sich nicht um bauliche Anlagen und auch nicht um sonstige Anlagen nach BauNVO handelt. Überwiegend handelt es sich wohl um Antennen im Innenraum oder an Gebäuden, die nicht im engeren Sinne Mobilfunkanlagen sind. Eine Festsetzungsmöglichkeit im Sinne der Anregung im Bebauungsplan hat daher keine Rechtsgrundlage. Der Einwender und die Gemeinde sind daher darauf verwiesen, zu informieren und über schädliche Auswirkungen von Funkbelastungen aufzuklären, um Haus- und Grundstückseigentümern sowie Bewohnern die Möglichkeit zu geben, selbst zu entscheiden, ob sie auf Funklösungen oder auf Datenerfassung ohne Funkübertragung setzen. Die Gemeinde hat sich in der Vergangenheit bereits erfolgreich darum bemüht, die Anzahl von Mobilfunkmasten auf ein für eine adäquate Netzabdeckung notwendiges Maß zu beschränken und entsprechende Abstimmungen und Vereinbarungen mit Mobilfunkbetreibern getroffen. Rechtswirksam als textliche Festsetzung in Bebauungsplänen kann aufgenommen werden, dass in Reinen Wohngebieten (WR) die Zulassung von Mobilfunkanlagen beschränkt werden kann, sofern sichergestellt ist, dass dadurch eine angemessene Netzversorgung nicht beeinträchtigt wird. Das ist in Kleinmachnow der Fall. Außerdem ist Voraussetzung, dass städtebauliche Gründe den Ausschluss rechtfertigen. Das ist in Bezug auf mastähnliche Anlagen auf Dächern oder als freistehende Anlagen aufgrund der städtebaulichen Eigenart des Bebauungsplangebietes der Fall (Störung des Ortsbilds durch solche Anlagen). Für kleinere oder im Inneren der Gebäude angeordnete Anlagen gilt dies jedoch	

Einwen der Nr.	Schreiben vom	Thema	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bear- beitung
				nicht. Damit wird der Anregung im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten von Bebauungsplänen Rechnung getragen. <u>Abwägungsvorschlag:</u> Der Bebauungsplan wird durch folgende Festsetzung ergänzt: „Die Zulassung von Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbstständige bauliche Anlagen durch Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO wird in den reinen Wohngebieten (WR) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgeschlossen.“	
8	18.10.2017	Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren	Aus der Begründung des Bebauungsplans sei nicht zu entnehmen, dass die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a, Abs. 1 BauGB geprüft wurden und vorliegen.	Die Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind geprüft worden. Eine ausführliche Erläuterung dazu enthält Kapitel 6.2 des Bebauungsplans. Die Darstellung des Anwenders ist unzutreffend und führt daher nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans.	Z
8	18.10.2017	Zulassung von fünf Wohnungen je Haus im Baugebiet WA 2	Die Begründung verweise auf Seite 45 zur Begrenzung auf fünf Wohnungen je Wohngebäude darauf, dass dies der Erhaltung des gebietstypischen Maßes dienen würde. Dabei gibt es im Baugebiet WA 2 – wenn überhaupt – allenfalls ein Wohngebäude mit vier bis fünf Wohnungen. Alle anderen Gebäude weisen deutlich weniger Wohnungen auf. Aus der Gebietstypik heraus wäre eine Begrenzung auf höchstens zwei bis drei Wohnungen geboten.	Die festgesetzte Zahl von fünf Wohnungen ist eine Obergrenze und berücksichtigt eine angemessene Entwicklung im Bestand und vor allem für den Neubau, der auf heute unbebauten oder durch Abriss von Gebäuden frei werdenden Grundstücken erfolgen kann. Im Bestand haben tatsächlich die meisten Gebäude im WA 2 zwei Wohnungen, vereinzelt aber auch drei oder vier. Die Obergrenze von fünf Wohnungen ist daher eine angemessene Begrenzung nach oben. Eine höhere Zahl von Wohnungen wäre nicht mehr gebietstypisch, da sehr kleine Wohnungen mit entsprechend hohem Fahrzeugverkehr entstehen würden, eine sehr geringe Zahl von Wohnungen würde dagegen zu unangemessenen Beschränkungen im Bestand führen. Die Anmerkung führt daher nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans.	Z
9	14.10.2017	Grundsätzliches	Der Einwander sei mit dem Bebauungsplan nicht einverstanden und lege Protest ein. Weitere Ausführungen werden nicht vorgetragen.	Die Äußerung ist nicht beurteilungsfähig, da weder schriftlich noch zur Niederschrift Gründe für den formulierten Protest vorgetragen wurden.	K
10	18.10.2017	Unangemessen niedrige GRZ von 0,15 im Mittebruch	Der Einwander beklagt, dass im Mittebruch nur eine GRZ von 0,15 zugelassen sei. Viele der nach 1990 entstandenen Gebäude wiesen aber eine höhere GRZ von 0,2 auf. Mit Nebenanlagen führe	Die GRZ von 0,15 gilt generell für das gesamte WR und das WA 2. Sie entspricht dem größeren Teil der bebauten Grundstücke, ist aber niedriger als viele der vor allem in den letzten 25 Jahren bebauten Grundstücke. Eine Anhebung der GRZ	N

Gemeinde Kleinmachnow
Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-050 „Bereich Mittebruch“
 – Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.09.2017 bis einschließlich 20.10.2017 –

Einwen der Nr.	Schreiben vom	Thema	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bear- beitung
			dies zum Teil bei kleinen Grundstücken zu einer Versiegelung von 50 % der Grundstücksfläche. Mit der GRZ von 0,15 würden Eigentümer älterer Bestandsgebäude dagegen benachteiligt, da neuere Bauten Bestandsschutz für ihre höhere Ausnutzung des Grundstücks erhielten. Aus Gleichbehandlungsgründen wird angeregt, im Mittebruch generell eine GRZ von 0,2 festzusetzen.	würde dem Ziel, die aufgelockerte Bauweise im Gebiet beizubehalten, zuwiderlaufen. Sie würde stattdessen zu dichter Bebauung und mittelbar zu einem Druck auf die geringer ausgenutzten Grundstücke führen, die auch bei einer Beachtung der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans zu einer deutlichen Veränderung des Ortsbildes führen würden. Das gemeindliche Ziel, das Ortsbild zu bewahren, wäre damit konterkariert. Besonders auf den größeren Grundstücken im Gebiet, auf die sich der Einwohner bezieht, lässt die GRZ von 0,15 aber noch Spielraum für angemessene Erweiterung im Rahmen des Ortsbildeerhalts zu. Die Anregung führt daher nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans.	