Anlage 3
zur DS-Nr 099/19

Gemeinde Kleinmachnow

Fachbereich Bauen/Wohnen

Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“

für einzelne Grundstücke nördlich Wolfswerder und für Einfriedungen

(Textbebauungsplan)

Stand: 04.07.2019

Inhaltsverzeichnis

I. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT ... 3

II. GELTUNGSBEREICH ... 4

III. PLANINHALT ... 4

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL 1 ... 5

1.1 Änderungen in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1 ... 5

a) Ergänzung Satz 5 ... 5

b) Ergänzung Satz 6 ... 6

c) Ergänzung Satz 7 ... 7

d) Ergänzung Satz 8 ... 8

1.2 Änderungen in der textlichen Festsetzung Nr. 6.4 ... 8

2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – TEIL 2 (TABELLE) ... 8

IV. VERFAHREN ... 9

TABELLARISCHE ÜBERSICHT ... 11

V. RECHTSGRUNDLAGEN ... 11

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN ... 12

ANLAGE ... 13

I. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT

Der Bebauungsplan KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee" ist seit dem 31.03.2008 rechtswirksam. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betraf lediglich die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) auf dem Grundstück Föhrenwald 51 auf Antrag der Eigentümer und ist seit dem 30.10.2015 rechtswirksam.

Die 2. Änderung sollte sich ursprünglich (Aufstellungsbeschluss vom 16.11.2017, DS-Nr. 159/17) auf die Anpassung der Nutzungsmaße und überbaubaren Grundstücksflächen für die Grundstücke Wolfswerder 50, 52, 68, 70 und 72 beschränken.

Die Grundstücke nördlich der Straße Wolfswerder sind in privatem Eigentum und bestehen aus jeweils einem straßenseitigen und rückwärtigen Flurstück. Bei diesen Flurstücken handelte es sich nach dem Grundbuch - jedenfalls zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes KLM-BP-035 - um zwei getrennte (Buch-)Grundstücke. Sie waren aufgrund ihrer Lage unmittelbar an der Berliner Mauer und der langjährigen Nutzung als Postenweg auf einem anderen Grundbuchblatt verzeichnet und im Eigentum des Bundes, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Wichtiges städtebauliches Ziel für das Plangebiet ist es, eine rückwärtige Bebauung in zweiter Baureihe auszuschließen. Vor diesem Hintergrund wurde bei der Festsetzung von Nutzungsmaßen und überbaubaren Grundstücksflächen nur das jeweils straßenseitige Flurstück herangezogen. Bei den Grundstücken Wolfswerder 50, 52, 68, 70 und 72 blieben entsprechend die dort vorhandenen rückwärtigen Flurstücke unberücksichtigt.

Auf den straßenseitigen Flurstücken Wolfswerder 50, 52, 68, 70 und 72 ist gemäß rechtswirksamen Bebauungsplan eine Bebauung durch die Hauptanlagen von jeweils 100 m² zulässig (GR 100 m²). In der Begründung zum Bebauungsplan findet sich unter Punkt 2.2.2 (Maß der baulichen Nutzung) die Erläuterung, dass die Grundstücksgrößenverteilung im Plangebiet seinerzeit maßgeblich für die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundfläche (GR) war. So wurde zwischen drei gewählten Größenklassen differenziert, um eine weitestgehende Gleichbehandlung bei der Nutzung und der baulichen Erweiterung zu erzielen. Es erfolgte für Baugrundstücke kleiner 500 m² die Festsetzung einer zulässigen GR von 100 m², für Grundstücke zwischen 500 m² und kleiner 800 m² eine GRZ-Festsetzung von 0,2 und für größere Grundstücke über 800 m² eine Begrenzung der GR auf 160 m².

Mit Schreiben vom 12.05.2017 beantragte die Eigentümerin des Grundstückes Wolfswerder 68 (Flur 9, Flurstücke 535/1 und 535/2) die Änderung des Bebauungsplanes.

Im Mai 2008 – nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes – erwarb die Antragstellerin das straßenseitige Flurstück 535/2. Ein Jahr später erfolgte der Kauf des rückwärtigen Flurstückes 535/1 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die zuvor in einem Schreiben von März 2009 im Falle einer Arrondierung beider Flurstücke eine Erhöhung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten auf eine GRZ von 0,2 in Aussicht stellte. Der Argumentation lag die Systematik des Bebauungsplanes

einer festgesetzten GRZ von 0,2 für Baugrundstücke mit einer Größe von über 500 m² zu Grunde. Dies spiegelte sich auch im Verkaufspreis wider.

Die Gemeinde wurde zu der vom Bund in Aussicht gestellten höheren Nutzungsmöglichkeit nicht befragt. Entscheidungen über Festsetzungen in einem Bebauungsplan oder deren Änderung obliegen aber (nur) der Gemeinde.

Die Eigentümerin des Grundstückes Wolfswerder 68 beantragt nun eine Bebauungsplanänderung mit dem Ziel - nach Zusammenlegung des straßenseitigen und des rückwärtigen Flurstückes zu einem Grundstück mit einer Fläche von dann insgesamt 690 m² - anstelle der bislang festgesetzten GR von 100 m² analog der Nachbargrundstücke Wolfswerder 60, 62, 64 und 66 eine GRZ von 0,2 ausnutzen zu dürfen. Die beiden Flurstücke 535/1 und 535/2 der Flur 9 („Wolfswerder 68") wurden mittlerweile zu einem (Buch-)Grundstück zusammengelegt.

Im Sinne der Gleichbehandlung soll diese Änderung auch den Fall der Zusammenlegung der straßenseitigen und rückwärtigen Flurstücke der Grundstücke Wolfswerder 70 und 72 sowie 50 mit einbeziehen. Beim Grundstück Wolfswerder 52 beträgt die Grundstücksgröße nach Zusammenlegung der Flurstücke mehr als 800 m². Eine Anhebung der GR auf 160 m² folgt der Systematik des Ursprungsbebauungsplanes.

Mit der Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses vom 13.12.2018 (DS-Nr. 130/18) wird der Geltungsbereich der 2. Änderung von den bisher umfassenden fünf Grundstücken nördlich Wolfswerder (Wolfswerder 50, 52, 68, 70 und 72) auf den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee" erweitert. Vor dem Hintergrund des Beschlusses zur Aufhebung von Höhenbegrenzungen vom 19.02.2015 (DS-Nr. 001/15) soll die bestehende textliche Festsetzung bzgl. der Zulässigkeit von Einfriedungen überprüft und modifiziert werden.

II. GELTUNGSBEREICH

Das gesamte Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-035 befindet sich im Nordosten der Gemeinde Kleinmachnow und wird im Wesentlichen durch die Landesgrenze zu Berlin und dem Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide" im Norden, Zehlendorfer Damm im Osten und Ernst-Thälmann-Straße im Süden sowie der Straße Ginsterheide im Westen begrenzt. Der Ortskern Kleinmachnow mit dem Rathausmarkt befindet sich in etwa 2 km Entfernung in südwestlicher Richtung.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee" (Textbebauungsplan). Die 1. Änderung betraf nur das Grundstück Föhrenwald 51 (Gemarkung Kleinmachnow, Flurstücke 500, 501 der Flur 9) des Bebauungsplanes KLM-BP-035.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst damit eine Fläche von 29,38 ha.

III. PLANINHALT

Bei dem Bebauungsplan KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee" handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), der als Textbebauungs-

plan aufgestellt wurde. Der Bebauungsplan enthält somit nur textliche Festsetzungen und keine zeichnerischen Festsetzungen innerhalb einer Planzeichnung. Auch die 1. Änderung, die nur die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) auf dem Grundstück Föhrenwald 51 betraf, ist als Textbebauungsplan in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan KLM-BP-035 i.d.F. der 1. Änderung besteht aus zwei Teilen mit textlichen Festsetzungen - Teil 1 und Teil 2 (Tabelle).

1 Textliche Festsetzungen - Teil 1

1.1 Änderungen in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1

Im Teil 1 der textlichen Festsetzungen werden in der Nr. 1.1.1 zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche) folgende vier Sätze (Satz 5 bis 8) ergänzt:

a) Ergänzung Satz 5

Im Falle einer grundbuchlichen Vereinigung der folgenden zum Zeitpunkt 01.10.2018 getrennten Flurstücke der Flur 9
Flurstücke 335/1 und 335/2 („Wolfswerder 50"),
Flurstücke 536/1 und 536/2 („Wolfswerder 70") und
Flurstücke 537/1 und 537/2 („Wolfswerder 72")
zu einem Baugrundstück
sowie für die Flurstücke 535/1 und 535/2 („Wolfswerder 68")
wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt, die durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf.

Beim ursprünglichen Bebauungsplan KLM-BP-035 wurde bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zwischen drei gewählten Größenklassen differenziert, um eine weitestgehende Gleichbehandlung bei der Nutzung und der baulichen Erweiterung zu erzielen. Es erfolgte für Baugrundstücke kleiner 500 m² die Festsetzung einer zulässigen GR von 100 m², für Grundstücke zwischen 500 m² und kleiner 800 m² eine GRZ-Festsetzung von 0,2 und für größere Grundstücke über 800 m² eine Begrenzung der GR auf 160 m².

Diese Systematik soll nun auch für die Grundstücke Wolfswerder 50, 68, 70 und 72 im Falle einer (bereits erfolgten bzw. künftigen) Zusammenlegung der bisher grundbuchlich getrennten Flurstücke gelten.

Im Fall einer künftigen Zusammenlegung der straßenseitigen und rückwärtigen Flurstücke der Grundstücke Wolfswerder 50, 70 und 72 ergibt sich für diese Grundstücke eine GRZ-Festsetzung von 0,2 (für Grundstücke zwischen 500 m² und kleiner 800 m²).
Für das Grundstück Wolfswerder 68 wird mit der Rechtswirksamkeit der 2. Änderung eine GRZ von 0,2 zulässig sein, da die beiden getrennten Flurstücke bereits auf einem Grundbuchblatt zusammengelegt wurden und somit ein (Buch-)Grundstück bilden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf generell durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Neben-

anlagen im Sinne des § 14 BauNVO und unterirdische bauliche Anlagen) um 50 % überschritten werden.

Bei der Festsetzung in Satz 5 handelt es sich für die Grundstücke Wolfswerder 50, 70 und 72 um eine aufschiebende Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. Dies bedeutet, dass die Zulässigkeit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 erst bei Eintritt bestimmter Umstände erfolgt. Die Umstände, die in der textlichen Festsetzung hinreichend bestimmt werden müssen, ist hier die jeweilige Zusammenlegung der zum Zeitpunkt 01.10.2018 getrennten Flurstücke 335/1 und 335/2 (Wolfswerder 50), Flurstücke 536/1 und 536/2 (Wolfswerder 70) und Flurstücke 537/1 und 537/2 (Wolfswerder 72) der Flur 9 zu einem Baugrundstück.

Bis zum Eintritt dieser Umstände ist für die straßenseitigen Flurstücke Wolfswerder 50, 70 und 72 eine Bebauung durch die Hauptanlagen von jeweils 100 m² zulässig (GR 100 m²).

In besonderen Fällen kann gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplan eine solche aufschiebende Bedingung festgesetzt werden. Die Historie der Grundstücke zeigt bereits, dass es sich um besondere Fälle handelt. Wie in Abschnitt I – Anlass und Erforderlichkeit bereits ausgeführt, handelte es sich nach dem Grundbuch - jedenfalls zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes KLM-BP-035 - um jeweils zwei getrennte (Buch-) Grundstücke. Sie waren aufgrund ihrer Lage unmittelbar an der Berliner Mauer und der langjährigen Nutzung als Postenweg auf einem anderen Grundbuchblatt verzeichnet und im Eigentum des Bundes, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Wichtiges städtebauliches Ziel für das Plangebiet war es, eine rückwärtige Bebauung in zweiter Baureihe auszuschließen. Vor diesem Hintergrund wurde bei der Festsetzung von Nutzungsmaßen und überbaubaren Grundstücksflächen nur das jeweils straßenseitige Flurstück herangezogen. Bei den Grundstücken Wolfswerder 50, 52, 68, 70 und 72 blieben entsprechend die dort vorhandenen rückwärtigen Flurstücke unberücksichtigt.

Durch die Ergänzung des Satzes 5 in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1 (Teil 1) wird die Gleichbehandlung bei der Nutzung und der baulichen Erweiterung der Grundstücke im Sinne der Systematik des Ursprungsbebauungsplanes erzielt.

b) Ergänzung Satz 6

Das in den textlichen Festsetzungen – Teil 2 (Tabelle), Spalte 10 und Spalte 11 dargestellte Maß der Nutzung (GRZ und GR) gilt im Falle einer grundbuchlichen Vereinigung der zum Zeitpunkt 01.10.2018 getrennten Flurstücke sowie für das Grundstück Wolfswerder 68 aus Satz 5 nicht mehr.

Durch Ergänzung des Satzes Nr. 5 in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1 (Teil 1) wird das maximal zulässige Maß der Nutzung, festgesetzt als maximal zulässige Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ), neu geregelt. Daher sind die textlichen Festsetzungen in Teil 2 (Tabelle) bzgl. der GR/GRZ dementsprechend anzupassen, um keinen Widerspruch zwischen den beiden Textteilen zu verursachen.

c) Ergänzung Satz 7

Im Falle einer grundbuchlichen Vereinigung der folgenden zum Zeitpunkt 01.10.2018 getrennten Flurstücke der Flur 9
Flurstücke 336/1 und 336/2 („Wolfswerder 52“)
zu einem Baugrundstück wird als zulässige Grundfläche i.S. von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, eine Grundfläche (GR) von 160 m² festgesetzt.

Beim Grundstück Wolfswerder 52 beträgt die Grundstücksgröße nach Verschmelzung mehr als 800 m². Eine Anhebung der GR auf 160 m² folgt der Systematik des Ursprungsbebauungsplanes.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf generell durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und unterirdische bauliche Anlagen) um 50 % überschritten werden.

Bei der Festsetzung in Satz 7 handelt es sich für das Grundstück Wolfswerder 52 um eine aufschiebende Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. Dies bedeutet, dass die Zulässigkeit der festgesetzten Grundfläche von 160 m² erst bei Eintritt bestimmter Umstände erfolgt. Die Umstände, die in der textlichen Festsetzung hinreichend bestimmt werden müssen, ist hier die Zusammenlegung der zum Zeitpunkt 01.10.2018 getrennten Flurstücke 336/1 und 336/2 (Wolfswerder 52) der Flur 9 zu einem Baugrundstück.

Bis zum Eintritt dieser Umstände ist für das straßenseitigen Flurstück Wolfswerder 52 eine Bebauung durch die Hauptanlagen von 100 m² zulässig (GR 100 m²).

In besonderen Fällen kann gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplan eine solche aufschiebende Bedingung festgesetzt werden. Dass es sich bei diesen Flurstücken um besondere Fälle handelt, zeigt bereits die Historie der Grundstücke. Wie in Abschnitt I – Anlass und Erforderlichkeit bereits ausgeführt, handelte es sich nach dem Grundbuch - jedenfalls zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes KLM-BP-035 - um zwei getrennte (Buch-)Grundstücke. Sie waren aufgrund ihrer Lage unmittelbar an der Berliner Mauer und der langjährigen Nutzung als Postenweg auf einem anderen Grundbuchblatt verzeichnet und im Eigentum des Bundes, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Wichtiges städtebauliches Ziel für das Plangebiet war es, eine rückwärtige Bebauung in zweiter Baureihe auszuschließen. Vor diesem Hintergrund wurde bei der Festsetzung von Nutzungsmaßen und überbaubaren Grundstücksflächen nur das jeweils straßenseitige Flurstück herangezogen. Bei den Grundstücken Wolfswerder 50, 52, 68, 70 und 72 blieben entsprechend die dort vorhandenen rückwärtigen Flurstücke unberücksichtigt.

Durch die Ergänzung des Satzes 7 in der textlichen Festsetzungen Nr. 1.1.1 (Teil 1) wird die Gleichbehandlung bei der Nutzung und der baulichen Erweiterung des Grundstückes im Sinne der Systematik des Ursprungsbebauungsplanes erzielt.

d) Ergänzung Satz 8

> Das in den textlichen Festsetzungen – Teil 2 (Tabelle), Spalte 10 und Spalte 11 dargestellte Maß der Nutzung (GRZ und GR) gelten im Falle einer grundbuchlichen Vereinigung der zum Zeitpunkt 01.10.2018 getrennten Flurstücke aus Satz 7 nicht mehr.

Durch Ergänzung des Satzes Nr. 7 in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1 (Teil 1) wird das maximal zulässige Maß der Nutzung, festgesetzt als maximal zulässige Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ), für das Grundstück Wolfswerder 52 neu geregelt. Daher sind die textlichen Festsetzungen in Teil 2 (Tabelle) bzgl. der GR/GRZ dementsprechend anzupassen, um keinen Widerspruch zwischen den beiden Textteilen zu verursachen.

1.2 Änderungen in der textlichen Festsetzung Nr. 6.4

Im Teil 1 der textlichen Festsetzungen wird ebenfalls die textliche Festsetzung Nr. 6.4 bzgl. Einfriedungen wie folgt geändert:

> Einfriedungen sind als offene Zäune oder als Hecken auszuführen. Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze 1,5 m und im hinteren Grundstücksbereich sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze 2,0 m - gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche - nicht überschreiten. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, darf die Höhe aller straßenseitigen Einfriedungen 1,5 m nicht überschreiten.

Mit der 2. Änderung sind im gesamten Geltungsbereich straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze statt bisher 1,3 m künftig 1,5 m hohe Einfriedungen zulässig. Im hinteren Grundstücksbereich sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze sind statt bisher 1,8 m künftig 2,0 m hohe Einfriedungen erlaubt. Die Einfriedungen sind wie bisher als offene Zäune oder Hecken herzustellen.

Die Festsetzung entspricht den im Gebiet überwiegend vorhandenen Verhältnissen und den üblichen Festsetzungen auch in angrenzenden Baugebieten Kleinmachnows und dient der angemessenen Setzung eines gestalterischen Rahmens für Einfriedungen. Es wird somit der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde entsprochen, die Höhe und Gestaltung von Einfriedungen zu regeln. Damit wird ebenfalls dem Beschluss zur Aufhebung von Höhenbegrenzungen bei Einfriedungen (DS-Nr. 001/15 vom 19.02.2015) gefolgt.

2 Textliche Festsetzungen – Teil 2 (Tabelle)

In den Textlichen Festsetzungen – Teil 1 – werden in Nr. 2.3 die Baugrenzen wie folgt definiert: Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch eine vordere Baugrenze (siehe Textliche Festsetzungen Teil 2 – Spalte 14) und eine rückwärtige Baugrenze (siehe Textliche Festsetzungen Teil 2 – Spalte 15, vgl. Anlage) parallel zur Flurstücksgrenze zu dem in der Spalte 2 benannten öffentlichen Straßenland. [...]

Bei den Grundstücken Wolfswerder 70 (Flurstücke 536/1 und 536/2), Wolfswerder 72 (Flurstücke 537/1 und 537/2) und Wolfswerder 68 (Flurstücke 535/1 und 535/2) fällt die rückwärtige Baugrenze mit der Flurstücksgrenze zusammen, so dass es im Falle einer Zusammenlegung der bisher

getrennten Flurstücke und dem Wegfall dieser Flurstücksgrenze erforderlich wird, die rückwärtige Baugrenze festzusetzen.

Die rückwärtige Baugrenze wird in Spalte 15 daher von bisher „-“ auf „20,0 m“ festgesetzt. Sie entspricht damit künftig der bisherigen Flurstücksgrenzen und orientiert sich an der überbaubaren Grundstücksfläche der Grundstücke Wolfswerder 64 und 66. Die vordere Baugrenze wird nicht verändert. Die textliche Festsetzung zu dieser Änderung lautet wie folgt:

> In den Textlichen Festsetzungen – Teil 2 (Tabelle) werden im Falle einer grundbuchlichen Vereinigung der folgenden zum Zeitpunkt 01.10.2018 getrennten Flurstücke der Flur 9
>
> Flurstücke 536/1 und 536/2 („Wolfswerder 70“) und Flurstücke 537/1 und 537/2 („Wolfswerder 72“) zu einem Baugrundstück sowie für die Flurstücke 535/1 und 535/2 („Wolfswerder 68“) für Nr. 416 „Wolfswerder 68“, Nr. 418 „Wolfswerder 70“ und Nr. 420 „Wolfswerder 72“ die Spalte 15 wie folgt geändert:
> Spalte 15 „rückw. Baugrenze (m)“ von bisher „-“ auf „20,0 m“.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-035 i.d.F. der 1. Änderung sind nicht betroffen.

IV. VERFAHREN

Der Bebauungsplan KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“ trat am 31. März 2008 in Kraft.

In ihrer Sitzung am 16.11.2017 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-035 für einzelne Grundstück nördlich Wolfswerder (DS-Nr. 159/17). Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Beschluss vom 13.12.2018 daher gehend ergänzt, dass das Bebauungsplanverfahren unter der geänderten Bezeichnung 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“ für einzelne Grundstücke nördlich Wolfswerder und Einfriedungen weitergeführt wird (DS-Nr. 130/18). Zugleich wird der Geltungsbereich erweitert und neu abgegrenzt, so dass dieser nun den vollständigen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes enthält. Diese Erweiterung ist notwendig, da mit der 2. Änderung ebenfalls die Regelungen zur Einfriedungshöhe für den gesamten Geltungsbereich modifiziert werden sollen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden/ sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Auslegungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-035 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow am 13.12.2018 (DS-Nr. 131/18) gefasst.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.02.2019. Von 25 angeschriebenen Stellen, haben 19 eine Stellungnahme abgegeben. Es gingen nur Hinweise ein, die sich insbesondere auf die Bauausführung im Baugenehmigungsverfahren bezogen und nicht zu Änderungen des Bebauungsplanes oder der Begründung geführt haben.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs (Textbebauungsplan) erfolgte vom 11.02.2019 bis einschließlich 15.03.2019. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-035 soll in der Sitzung der Gemeindevertretung am 05.09.2019 gefasst werden.

Danach erfolgt die Ausfertigung des Bebauungsplanes und die Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow, mit der die 2. Änderung sodann in Kraft treten wird.

Tabellarische Übersicht

1.	**Aufstellungsbeschluss** (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	16.11.2017	(DS-Nr. 159/17)
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	30.04.2018	Nr. 05/2018
2.	**Ergänzung des Aufstellungs-beschlusses**	Beschluss vom	13.12.2018	(DS-Nr. 130/18)
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	18.01.2019	Nr. 01/2019
3.	**Landesplanerische Anfrage** (vgl. BbgLPlG u. §§ 4, 12 ROG)	Schreiben vom Antwort vom	28.01.2019 19.02.2019	
4.	**Auslegungsbeschluss**	Beschluss vom	13.12.2018	(DS-Nr. 131/18)
5.	**Beteiligung der Behörden** (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)	Schreiben vom	06.02.2019	
6.	**Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB)			
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	18.01.2019	Nr. 01/2019
	Auslegung (Zeitraum)	vom 11.02.2019	bis 15.03.2019	
7.	**Abwägungsbeschluss**	Beschluss vom		(DS-Nr.)
	Mitteilung Abwägungsergebnis	Schreiben vom		
8.	**Satzungsbeschluss**	Beschluss vom		(DS-Nr.)
9.	**Inkrafttreten**			
	Bekanntmachung im Amts-blatt	Amtsblatt vom		

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]).

Nachrichtliche Übernahmen

Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow (Gehölzschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2007 (Amtsblatt 08/2007), in der jeweils gültigen Fassung.

Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 2007 (Amtsblatt 01/2007), in der jeweils gültigen Fassung.

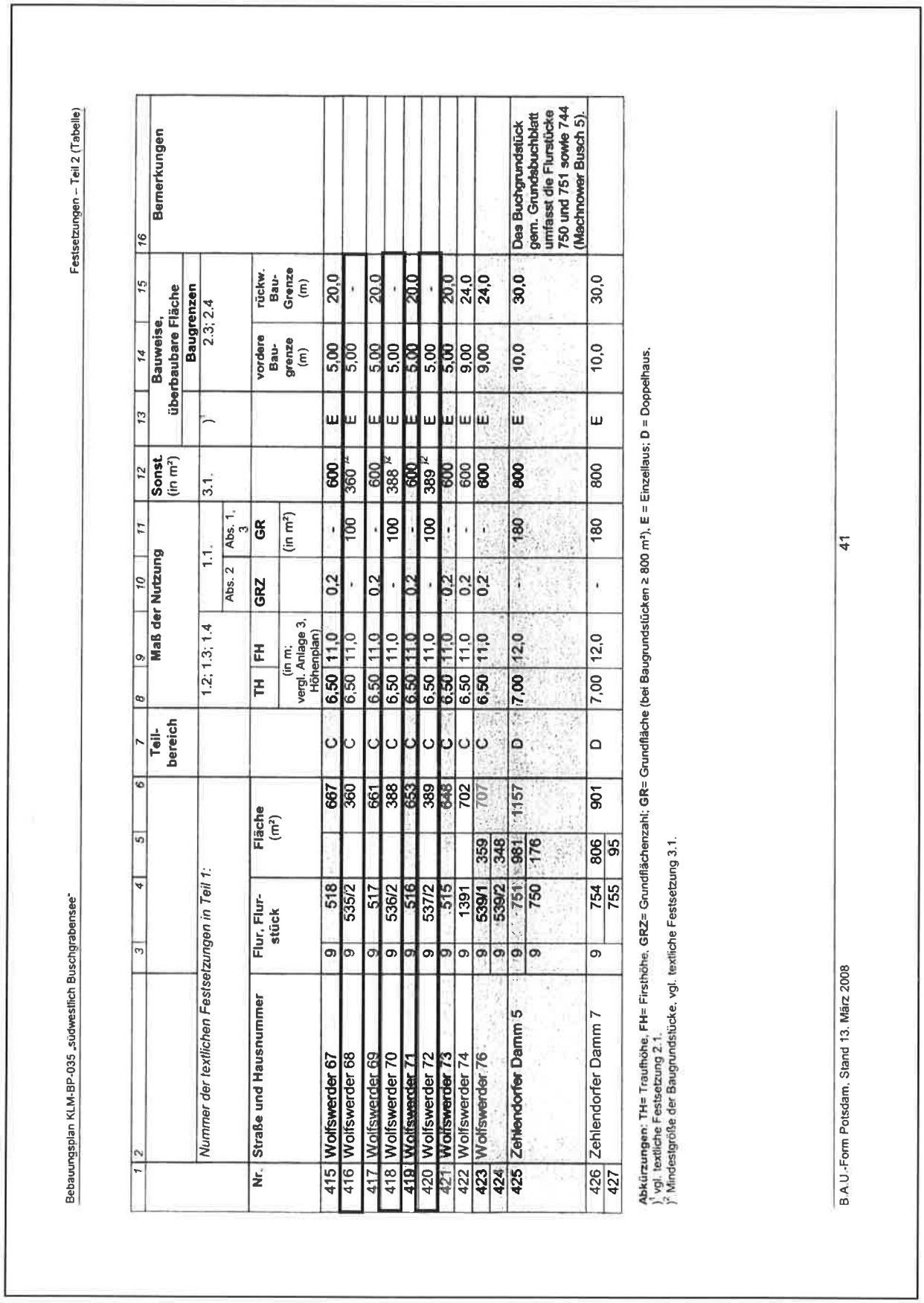
Werbeanlagensatzung der Gemeinde Kleinmachnow in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. August 2009 (Amtsblatt 12/2009), in der jeweils gültigen Fassung.

Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Kleinmachnow in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2003 (Amtsblatt 06/2003), in der jeweils gültigen Fassung.

Die Gemeinde Kleinmachnow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Der Teltow". Es gelten die Satzung und Vertragsbestimmungen des WAZV „Der Teltow".

ANLAGE

Auszug aus dem Bebauungsplan KLM-BP-035 i.d.F. der 1. Änderung (Textliche Festsetzungen – Teil 2 (Tabelle)



Bebauungsplan KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee" Festsetzungen – Teil 2 (Tabelle)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
						Teil-bereich	Maß der Nutzung				Sonst. (in m²)	Bauweise, überbaubare Fläche			Bemerkungen
													Baugrenzen		
	Nummer der textlichen Festsetzungen in Teil 1:						1.2; 1.3; 1.4		1.1.		3.1.	) [1]	2.3; 2.4		
									Abs. 2	Abs. 1, 3					
Nr.	Straße und Hausnummer	Flur, Flurstück			Fläche (m²)		TH (in m; vergl. Anlage 3, Höhenplan)	FH (in m; vergl. Anlage 3, Höhenplan)	GRZ	GR (in m²)			vordere Baugrenze (m)	rückw. Baugrenze (m)	
415	Wolfswerder 67	9	518		667	C	6,50	11,0	0,2	-	600	E	5,00	20,0	
416	Wolfswerder 68	9	535/2		360	C	6,50	11,0	-	100	360 [4]	E	5,00	-	
417	Wolfswerder 69	9	517		661	C	6,50	11,0	0,2	-	600	E	5,00	20,0	
418	Wolfswerder 70	9	536/2		388	C	6,50	11,0	-	100	388 [4]	E	5,00	-	
419	Wolfswerder 71	9	516		653	C	6,50	11,0	0,2	-	600	E	5,00	20,0	
420	Wolfswerder 72	9	537/2		389	C	6,50	11,0	-	100	389 [4]	E	5,00	-	
421	Wolfswerder 73	9	515		648	C	6,50	11,0	0,2	-	600	E	5,00	20,0	
422	Wolfswerder 74	9	1391		702	C	6,50	11,0	0,2	-	600	E	9,00	24,0	
423	Wolfswerder 76	9	539/1	359	707	C	6,50	11,0	0,2	-	600	E	9,00	24,0	
424		9	539/2	348											
425	Zehlendorfer Damm 5	9	751	981	1157	D	7,00	12,0	-	180	800	E	10,0	30,0	Das Buchgrundstück gem. Grundbuchblatt umfasst die Flurstücke 750 und 751 sowie 744 (Machnower Busch 5).
		9	750	176											
426	Zehlendorfer Damm 7	9	754	806	901	D	7,00	12,0	-	180	800	E	10,0	30,0	
427			755	95											

Abkürzungen: TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe, GRZ= Grundflächenzahl; GR= Grundfläche (bei Baugrundstücken ≥ 800 m²), E = Einzelhaus; D = Doppelhaus.
[1] vgl. textliche Festsetzung 2.1.
[4] Mindestgröße der Baugrundstücke, vgl. textliche Festsetzung 3.1.

B.A.U.-Form Potsdam, Stand 13. März 2008 41