

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 23.03.2011		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 064/11	
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk:						
<input type="checkbox"/> Genehmigung		<input type="checkbox"/> Anzeige		<input type="checkbox"/> Ankündigung		<input type="checkbox"/> Veröffentlichung
						<input type="checkbox"/> Bekanntmachung
						<input type="checkbox"/> Auslage
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				04.04.2011		
Hauptausschuss				18.04.2011		
Gemeindevertretung				05.05.2011		

Betreff: 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 "Alte Zehlendorfer Villenkolonie" für Festsetzungen zu Garagen und Nebenanlagen sowie zu Einfriedungen (Aufstellungsbeschluss)						
Beschlussvorschlag:						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Bebauungsplan KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ in der Fassung der 1. Änderung, in Kraft getreten am 16.08.2005, soll geändert werden. Die Änderung soll sich beschränken auf die textlichen Festsetzungen (TF-Nr. 9) zu Garagen und Nebenanlagen sowie die Klarstellung der TF zu Einfriedungen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen unverändert beibehalten bleiben. 2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen. 3. Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Entwurf zur 2. Änderung erarbeiten zu lassen und diesen der Gemeindevertretung zur Billigung vorzulegen. 						
Anlagen:						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 2. Auszug aus dem rechtswirksamen B-Plan KLM-BP-022, Teil B (Textliche Festsetzungen) 3. Änderungsvorschlag Garagen und Nebenanlagen: Gegenüberstellung „TF Istzustand – Konzept“ 4. Änderungsvorschlag Einfriedungen: Gegenüberstellung „TF Istzustand – Konzept“ 						
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:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Veranschlagung:		
<input checked="" type="checkbox"/> Ergebnis-HH 2011	EURO: 3.000,00	Budget/Teilhaushalt: 5018
<input checked="" type="checkbox"/> Finanz-HH 2011	EURO: 3.000,00	Produktgruppe: 5110
<input type="checkbox"/>	EURO:	Maßnahmen-Nr:
Problembeschreibung/Begründung:		
<p>Der Bebauungsplan KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ trat am 30.10.2001 in Kraft. Eine 1. Änderung, das Grundstück Medonstraße 18 und die dortige überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) betreffend, wurde am 16.08.2005 rechtswirksam.</p> <p>Mit der beabsichtigten 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 ist vorgesehen, die textlichen Festsetzungen (TF-Nr. 9) zu Garagen und Nebenanlagen zu ändern und TF-Nr. 25-27 zu Einfriedungen klarzustellen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen unverändert beibehalten bleiben.</p> <p><u>Erläuterung zur Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen</u></p> <p>Im rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-022 (i. d. F. der 1. Änderung) sind „Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze“ erst ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Zu Nebenanlagen werden keine Festsetzungen getroffen (vgl. Anlage 2).</p> <p>Für das unmittelbar südlich angrenzende Plangebiet KLM-BP-015 „Käthe-Kollwitz-Straße / Kiefernweg“, dessen Bebauungsstruktur dem Bereich der Alten Zehlendorfer Villenkolonie ähnlich ist, gilt, dass „Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen (...)“ erst ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig sind. Offene Stellplätze sind dagegen planungsrechtlich auch ohne Mindestabstand schon im Vorgartenbereich zulässig.</p> <p>Städtebauliches Ziel für beide Plangebiete ist es, den Vorgartenbereich von baulichen Anlagen weitgehend frei zu halten, um das Orts- und Landschaftsbild zu bewahren und eine offene und durchgrünte Bebauungsstruktur zu erreichen.</p> <p>Aus diesem Grund sollen Nebenanlagen wie z.B. Schuppen, Gartenhäuser etc. im Bebauungsplan KLM-BP-022 künftig erst ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig sein.</p> <p>Im Geltungsbereich des B-Planes 022 führt die im Hinblick auf Stellplätze bisherige striktere Regelung – auch offene Stellplätze im Vorgartenbereich sind ausgeschlossen – jedoch zu einem höheren Versiegelungsgrad, weil die dort ohnehin vorhandenen Zufahrten zu Garagen und weiteren Stellplätzen nicht als offener Stellplatz mitgenutzt werden dürfen.</p> <p>In der Sitzung des Bauausschusses am 21.02.2011 unterbreitete die Verwaltung daraufhin den Vorschlag im Bebauungsplan KLM-BP-022 künftig offene Stellplätze im Vorgartenbereich – wie in allen anderen Plangebieten in Kleinmachnow – zu ermöglichen.</p> <p>Da die Ausschussmitglieder den Vorschlag der Verwaltung offene Stellplätze im Vorgartenbereich zu ermöglichen und den Versiegelungsgrad geringer zu halten nicht gefolgt sind, wird die textliche Festsetzung dementsprechend angepasst. Somit sind künftig Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sowie Nebenanlagen erst ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig (vgl. Anlage 3).</p> <p><u>Erläuterungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen</u></p> <p>In dem rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-022 sind in der textlichen Festsetzung Nr. 25 – 27 Art und Höhe zulässiger Einfriedungen bestimmt, nicht jedoch der Höhenbezug (vgl. Anlage 2). Die Regelung ist auch nach Auffassung des Landkreises Potsdam-Mittelmark ausreichend bestimmt und damit vollziehbar.</p> <p>Dennoch soll im Verfahren zur 2. Änderung des B-Planes 022 vorsorglich auch der Höhenbezug für Einfriedungen klargelegt und dazu eine Textliche Festsetzung Nr. 28 angefügt werden. Maßgeblich ist und bleibt die Fläche, die von der jeweiligen Einfriedung, von der Sockelmauer bzw. von Pfeilern überdeckt wird (vgl. Anlage 4).</p>		

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird zu prüfen sein, ob vor dem Hintergrund der großzügigen Grundstückszuschnitte in der Villenkolonie auch die zulässige Höhe der straßenseitigen und seitlichen Einfriedungen anzupassen ist. Der rechtswirksame Bebauungsplan legt für diese Einfriedungen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze eine max. zulässige Höhe von 1,30 m fest (textliche Festsetzung Nr. 25). Im Rahmen einer Bestandsaufnahme wird die Höhe der Einfriedungen im Plangebiet zurzeit aufgenommen und bis zum Auslegungsbeschluss vervollständigt.