

| Gemeinde Kleinmachnow | | | | | | |
|--|-----------------|----------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------------|---|
| Beschlussvorlage | | | öffentlich | | | |
| Datum: 13.09.2021 | | Einreicher: Der Bürgermeister | | DS-Nr. 103/21 | | |
| 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 | | | | 20.09.2021 | | |
| Hauptausschuss | | | | 04.10.2021 | | |
| Gemeindevertretung | | | | 04.11.2021 | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-026 "Verlängerung Wolfswerder" (Aufstellungsbeschluss) | | | | | | |
| Beschlussvorschlag: | | | | | | |
| 1) Für die Grundstücke im Bereich „Wolfswerder“ und „Am Rund“ (Flurstücke 510 bis 514, 540 bis 552, 1552, 1553 und Teile der Flurstücke 509 u. 527) soll ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-026 „Verlängerung Wolfswerder“ aufgestellt werden. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in <u>Anlage 1</u> dargestellt. | | | | | | |
| 2) Mit dem Bebauungsplan sollen auf den Grundstücken im Geltungsbereich durch Festsetzung u.a. einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 und von überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) die Voraussetzungen für eine behutsame ergänzende Wohnbebauung und für einen möglichst umfassenden Baumerhalt geschaffen werden. Weitere, insbesondere gestalterischen Festsetzungen sollen sich an den Regelungen im angrenzenden Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“ orientieren. | | | | | | |
| 3) Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. | | | | | | |
| 4) Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Vorentwurf erarbeiten zu lassen und diesen der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen zur Beratung und Billigung vorzulegen. | | | | | | |
| <u>Anlagen:</u> | | | | | | |
| 1) Abgrenzung des Geltungsbereiches KLM-BP-026 | | | | | | |
| 2) Flächennutzungsplan Kleinmachnow (FNP), Auszug | | | | | | |
| <u>Nur zur Information:</u> | | | | | | |
| 3) DS-Nr. 204/17 vom 20.09.2018 | | | | | | |
| Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf: | | | | | Gemeindevertreter | |
| Beratungsergebnis: | | | Gremium: | | Sitzung am: | |
| einstimmig | Stimmenmehrheit | JA | NEIN | ENTHALTUNG | lt. Beschluss | abw. Beschluss |
| | | | | | | |
| Leiter/in der Sitzung: | | | | | | |
| Bürgermeister (Endunterschrift) | | Bürgermeister | | Fachbereichsleiter(in) | | |

| | | | |
|---|----------------------|--|--|
| Finanzielle Auswirkungen: | Gemeindehaushalt | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| | Beteiligungen | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| | Produktgruppe: | | 5110 |
| | Teilhaushalt/Budget: | | 50/18 |
| | Maßnahmen-Nr: | | |
| Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt: | | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| | EURO: | | |
| Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt: | Ergebnis-HH | Jahr | EURO: |
| | Finanz-HH | Jahr | EURO: |
| Mittelfristig bereits veranschlagt: | | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| Mittelfristig neu zu veranschlagen: | | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |

Problembeschreibung/Begründung:

Mit DS-Nr. 204/17 „Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke „Wolfswerder“ und „Am Rund“ (Flurstücke 510 bis 514, 540 bis 552)“ beschloss die Gemeindevertretung am 20.09.2018, für diese Flächen Baurecht zu schaffen (vgl. [Anlage 3](#)).

Bei den Grundstücken handelt es sich um 20 bereits in den 1930er Jahren gebildete Parzellen an den Straßen „Wolfswerder“ und „Am Rund“. Dieser Bereich und größere, östlich angrenzende Flächen waren im Jahr 1999 vom Landesamt für Bauen, Bautechnik u. Wohnen (LBBW) als der damals zuständigen höheren Verwaltungsbehörde von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes (FNP) ausgenommen worden. Die Darstellung der Flächen als Wohnbauland verstieß gegen Landesrecht. Deshalb waren die Grundstücke im FNP, also auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, fortan „weiß“, d. h. ohne Art der Bodennutzung dargestellt.

Am 12.12.2019 beschloss die Gemeindevertretung mit DS Nr. 144/19 die 11. FNP-Änderung für Flächen im Bereich Verlängerung Wolfswerder, die der Landkreis Potsdam-Mittelmark mit Schreiben vom 29. Juli 2020 (Az. 05/20) genehmigte und die mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 09/2020 am 30. November 2020 wirksam wurde.

Damit ist der hier in Rede stehende Geltungsbereich im FNP jetzt als Wohnbaufläche (Reines Wohngebiet, WR) dargestellt, vgl. [Anlage 2](#), FNP-Auszug. Ebenfalls im auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wurde darüber hinaus festgelegt, dass die Grundflächenzahl (GRZ) für künftige Baugrundstücke eine GRZ von 0,15 nicht überschreiten soll.

Der Geltungsbereich KLM-BP-026 hat eine Größe von ca. 1,5 ha. Er zählt planungsrechtlich bisher zum Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch; vgl. [Anlage 1](#), Abgrenzung des Geltungsbereiches).

Entwickelt aus den FNP-Darstellungen sollen mit dem Bebauungsplan durch Festsetzung u.a. der GRZ von max. 0,15 und von überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) die Voraussetzungen für eine behutsame ergänzende Wohnbebauung und für einen möglichst umfassenden Baumerhalt geschaffen werden. Weitere, insbesondere gestalterischen Festsetzungen sollen sich an den Regelungen im angrenzenden Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“ orientieren.

Parallel zum oben genannten FNP-Änderungsverfahren und in Vorbereitung für das Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-026 beauftragte die Verwaltung bereits im Jahr 2019 ein Artenschutzgutachten für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien. Die dafür erforderlichen artenschutzfachlichen Erfassungen fanden im Zeitraum 08/2019 bis 11/2020 statt, inzwischen liegt das fertiggestellte Gutachten einschließlich einer Reihe von Vorschlägen für Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen vor. Das Gutachten wird im bevorstehenden Bebauungsplan-Verfahren berücksichtigt werden.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Sodann ist ein Bebauungsplan-Vorentwurf zu erarbeiten und der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen zur Beratung und Billigung vorzulegen.