

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage		öffentlich				
Datum: 07.11.2022		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 111/22	
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				14.11.2022		
Hauptausschuss				28.11.2022		
Gemeindevertretung				15.12.2022		
Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-100						
"Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien"						
(Aufstellungsbeschluss zur Änderung div. Bebauungspläne)						
Beschlussvorschlag:						
1) Die in den Anlagen 1 (Auflistung) und 2 (Übersicht) gekennzeichneten Bebauungspläne sollen geändert werden. Das Änderungsverfahren wird unter der Bezeichnung <i>KLM-BP-100 „Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien“</i> geführt. Der Geltungsbereich beschränkt sich auf Bebauungspläne für Wohngebiete in offener Bauweise und einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern. Mit dem Verfahren sollen in den einbezogenen Bebauungsplänen Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung und zur Zulässigkeit von Nebenanlagen so geändert werden, dass die Errichtung von Anlagen für regenerative Energien bauplanungsrechtlich zulässig wird und eine geordnete Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes gewährleistet bleibt. Die vom Verfahren KLM-BP-100 nicht berührten Festsetzungen bleiben unverändert wirksam.						
2) Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.						
3) Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Entwurf erarbeiten zu lassen und diesen der Gemeindevertretung zur Beratung und Billigung vorzulegen.						
<u>Anlage/-n:</u>						
1) Abgrenzung des Geltungsbereiches, Auflistung einbezogener Bebauungspläne						
2) ders., Übersicht (Karte im Format DIN A 3)						
3) Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu Nebenanlagen und zu Fassaden						
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:		
	Teilhaushalt/Budget:		
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	EURO:		
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Problembeschreibung/Begründung:

Vorbemerkung

Der Klimawandel und damit einhergehende Risiken für Mensch und Umwelt sind allgegenwärtig und dabei zum jetzigen Zeitpunkt noch kaum vorhersehbar. Gleichzeitig und verstärkt durch den Krieg in der Ukraine steigen die Preise für fossile Energieträger. Die Abhängigkeit von Energieimporten ist so spürbar wie selten zuvor. Diese Herausforderungen verlangen entschlossenes Handeln auch von Kommunen und privaten Haushalten, die beide einen entscheidenden Beitrag leisten können.

Integriertes Klimaschutzkonzept (IKK) Kleinmachnow

Im Jahr 2020 formulierte die Gemeindevertretung als politisches Ziel die „Klimaneutrale Kommune bis 2035“ (DS-Nr. 065/20 v. 04.06.2020) und beauftragte den Bürgermeister, ein Integriertes Klimaschutzkonzept (IKK) erstellen zu lassen, welches sowohl Ziele als auch Maßnahmen sowie ein Monitoring-Konzept beinhaltet. Das Integrierte Klimaschutzkonzept liegt inzwischen vor.

Um das selbstgesteckte Ziel erreichen zu können, soll gemäß DS-Nr. 084/22 v. 20.10.2022 zeitnah mit der Umsetzung von konkreten Maßnahmen zum Klimaschutz begonnen werden. Als ein primäres Handlungsfeld wurde die Energieversorgung identifiziert. Fossile Energieträger zur Wärme- und Stromerzeugung sollen abgelöst werden durch die Erschließung und Nutzung regenerativer Alternativen.

Damit diese Energiewende in Kleinmachnow erfolgreich, zügig und im Einklang mit anderen (öffentlichen) Belangen gelingt, sind die Bürgerinnen und Bürger gefordert, Maßnahmen zu ergreifen, um ihren Energiebedarf spürbar zu reduzieren bzw. diesen durch die Nutzung regenerativer Energieträger zu decken, z.B. durch die energetische Sanierung von Wohnhäusern und deren Ausstattung mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, Umgebungswärme und dergleichen mehr. Anhand zunehmender Anfragen und Antragstellungen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen oder Wärmepumpen auf dem eigenen Wohnhaus bzw. Grundstück zeigt sich, dass das Interesse und die Bereitschaft der Einwohnerschaft dazu groß sind.

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-100

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die für die Nutzung regenerativer Energien passenden Rahmenbedingungen zu schaffen. Das ist insbesondere dort erforderlich, wo bauplanungsrechtliche Regelungen den Ausbau von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien gegenwärtig noch erschweren.

Mit dem Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-100 „Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sollen Festsetzungen in rechtswirksamen Bebauungsplänen der Gemeinde Kleinmachnow etwa zur Dach- und Fassadengestaltung oder zur Zulässigkeit von Nebenanlagen so geändert werden, dass die Errichtung von Anlagen für regenerative Energien bauplanungsrechtlich zulässig wird und eine geordnete Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes gewährleistet bleibt.

Abgrenzung des Geltungsbereiches

In das Änderungsverfahren KLM-BP-100 einbezogen werden rechtswirksame Bebauungspläne für Wohngebiete in offener Bauweise und einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern. Diese Gebiete bilden den überwiegenden Teil des Kleinmachnower Siedlungsraumes. Der in Aussicht genommene Geltungsbereich ist in den **Anlagen 1 und 2** gekennzeichnet.

Nicht einbezogen werden Bebauungspläne mit Flächen für den Geschosswohnungsbau sowie mit Misch-, Kern und Gewerbegebieten, da es nicht möglich bzw. praktikabel ist, über verschiedene Baugebiete mit teils sehr unterschiedlichen Bebauungsstrukturen hinweg vereinheitlichende Festsetzungen mit insbesondere gestalterischen Anforderungen an Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zu entwickeln. Für Gebiete mit Geschosswohnungsbau sowie Misch-, Kern- und Gewerbegebiete sollen deshalb zu einem späteren Zeitpunkt eigenständige Bebauungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt werden.

Nicht in das Änderungsverfahren einbeziehen lässt sich außerdem der sog. „unbeplante Innenbereich“ gemäß § 34 BauGB. Dort ergibt sich die Zulässigkeit der Bebauung vorrangig aus der Eigenart der näheren Umgebung. Andere bauplanungsrechtliche Vorgaben bestehen nicht, die Änderung solcher Vorgaben, wie mit dem Verfahren KLM-BP-100 angestrebt, ist entsprechend nicht möglich.

Für das ebenfalls zum „unbeplanten Innenbereich“ (§ 34 BauGB) zählende Gebiet der Sommerfeldsiedlung, für die eine Erhaltungssatzung und - insbesondere – eine Gestaltungssatzung bestehen, soll ein eigenes Verfahren zur Änderung der Gestaltungssatzung durchgeführt werden (vgl. DS-Nr. 112/22).

Ebenfalls nicht einbezogen werden können Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Änderungsbedarf bei Textlichen Festsetzungen

Die im Laufe von rund 25 Jahren aufgestellten und in Kraft gesetzten Bebauungspläne enthalten zahlreiche Regelungen, mit denen aus städtebaulichen Gründen die Neubebauung und Nachverdichtung zunehmend besser gesteuert und im Wesentlichen in einem dem Orts- und Landschaftsbild entsprechenden Rahmen gehalten werden konnte.

Bei den Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern und Fassaden sowie zur Anordnung von Nebenanlagen wurden allerdings oft unterschiedliche Formulierungen gewählt, die für die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Mieterschaft heute, im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien, uneinheitliche und unterschiedlich günstige Rahmenbedingungen zur Folge haben. Außerdem bedeutet der Umstand vieler unterschiedlicher Festsetzungen für die Verwaltung einen verhältnismäßig hohen Zeitaufwand in der Bearbeitung von Anfragen.

Einen Überblick dazu gibt **Anlage 3**, in dem die Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu Nebenanlagen und zu Fassaden wiedergegeben sind, die mit dem Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-100 geändert werden sollen. Ziel ist es, die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien in Einfamilien- und Doppelhausgebieten in Kleinmachnow unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und gestalterischer Belange neu zu ordnen.

Neben der Klärung, wo und unter welchen Bedingungen energetische Anlagen bauplanungsrechtlich zulässig sind, soll der Bebauungsplan der breiteren Ermöglichung und Vereinfachung sowie der Vereinheitlichung der Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien in den einbezogenen Wohngebieten dienen. Darüber hinaus sollen der zuletzt deutlich gestiegene Verwaltungsmehraufwand für die Bearbeitung von Anfragen und die Prüfung von Anträgen sowie für verwaltungsinterne Klärungsbedarfe auf lange Sicht reduziert werden.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Bebauungspläne werden mit dem vorgeschlagenen Verfahren nur hinsichtlich der genannten Festsetzungen geändert. Die vom Verfahren KLM-BP-100 nicht berührten Festsetzungen bleiben unverändert wirksam.

Für die Erarbeitung eines Bebauungsplan-Entwurfes sind weitere detaillierte Untersuchungen der Wohngebiete und ihrer jeweiligen Festsetzungen erforderlich. Außerdem ist eine externe Prüfung nötig, um das Verfahren tatsächlich rechtssicher durchführen zu können. Auch technische Fachleute z. B. zu Fragen des Immissionsschutzes, werden im Zuge der Entwurfsarbeit einzubeziehen sein.

Aus Sicht der Verwaltung soll das Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-100 Klarheit bei der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien in Wohngebieten in offener Bauweise und mit einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern schaffen und damit einen wichtigen Beitrag für die Energiewende in Kleinmachnow leisten. Die Gemeinde möchte mit diesem Planänderungsverfahren auch ein Signal an die Bürgerinnen und Bürger sowie die ortsansässigen Unternehmen senden, dass Bestrebungen, erneuerbare Energien verstärkt zu nutzen, unterstützt werden.

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses sollen die rechtlichen Möglichkeiten eines auf diese Weise gebündelten B-Plan-Änderungsverfahrens geprüft und anschließend ein Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet und dieser der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen zur Beratung und Billigung vorgelegt werden.