

## Gemeinde Kleinmachnow

**Beschlussvorlage****öffentlich**

Datum: 18.10.2024 Einreicher: Der Bürgermeister

DS-Nr. 120/24

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				11.11.2024		
Hauptausschuss				25.11.2024		
Gemeindevertretung				12.12.2024		

**Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-100 "Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien", hier: Präzisierung des Beschlusses DS-Nr. 111/22 v. 15.12.2022, Weiterführung in Gruppen**

**Beschlussvorschlag:**

- 1) Das Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-100 „Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien“, vgl. Aufstellungsbeschluss DS-Nr. 111/22 vom 15.12.2022, wird in für jeden einbezogenen Bebauungsplan eigenständigen Änderungsverfahren und in Gruppen weitergeführt. Die Einteilung der einbezogenen Bebauungspläne in Gruppen ist in den **Anlagen 2** (Auflistung) und **3** (Übersicht) dargestellt. Die jeweiligen verfahrensleitenden Beschlüsse sollen gemeinsam für die Bebauungsplan-Gruppen gefasst werden.
- 2) Die Verfahren werden unter der zusammenfassenden Bezeichnung „*Projekt 100 „Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und von Einfriedungen“*“ weitergeführt. Der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens KLM-BP-100 (**Anlage 5**) stellt künftig den Bearbeitungsbereich des Projekts 100 dar (**Anlage 1**). Den eigenständigen Änderungsverfahren innerhalb der Gruppen werden jeweils separate Geltungsbereiche zugewiesen.
- 3) Mit dem Projekt 100 sollen in den einbezogenen Bebauungsplänen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie zur Dach- und Fassadengestaltung so geändert werden, dass die Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energien bauplanungsrechtlich zulässig wird und eine geordnete Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes gewährleistet bleibt. Außerdem soll die Zulässigkeit von Einfriedungen neu geregelt werden. Die vom Projekt 100 nicht berührten Festsetzungen bleiben unverändert wirksam.
- 4) Der Beschluss zur Präzisierung und Weiterführung des Verfahrens ist ortsüblich bekannt zu machen.

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

**Fortsetzung Beschlussvorschlag:**Anlage/-n:

- 1) Abgrenzung des Bearbeitungsbereiches des Projekts 100, Stand 30.09.2024
- 2) Einteilung der einbezogenen Bebauungspläne in Gruppen (Auflistung), Stand 30.09.2024
- 3) Übersicht der Gruppen von Bebauungsplänen (Karte im Format DIN A3), Stand 30.09.2024
- 4) Bestehende textliche Festsetzungen zu Nebenanlagen, zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zu Einfriedungen, Stand 26.09.2024

*Nur zur Information:*

- 5) Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes KLM-BP-100, Stand 14.11.2022
- 6) Beschluss zur zulässigen Höhe von Einfriedungen, Antrag DS-Nr. 001/15 v. 19.02.2015

**Problembeschreibung/Begründung:**Projekt 100

Im Jahr 2022 fasste die Gemeindevertretung mit DS-Nr. 111/22 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan KLM-BP-100 „Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien“. Mit dem Verfahren sollten Festsetzungen, die sich auf die Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien auswirken, in diversen bestehenden Bebauungsplänen vereinheitlichend und in nur einem Planverfahren geändert werden.

In Beratungen zum weiteren Ablauf dieses komplexen Verfahrens mit dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL) wurde der Gemeinde empfohlen, aus Gründen der Rechtssicherheit die Änderungen der einbezogenen B-Pläne in Form jeweils separater Änderungsverfahren vorzunehmen. Die einzelnen Verfahren können aber, zur verwaltungstechnischen Vereinfachung des Gesamtvorhabens, zu Gruppen („Cluster“) zusammengefasst werden, für welche dann gemeinsame Beschlüsse gefasst werden. Die Änderungen werden jedoch getrennt nach den einbezogenen B-Plänen in jeweils eigenen Satzungen festgesetzt.

Die einzelnen Verfahren, die zunächst unter der Bezeichnung KLM-BP-100 „Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien“ zusammengefasst werden sollten, werden unter der Bezeichnung „Projekt 100 „Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und von Einfriedungen““ weitergeführt.

Abgrenzung des Bearbeitungsbereiches

In das Projekt 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. Nicht einbezogen werden Bebauungspläne mit Flächen für den Geschosswohnungsbau, mit Misch-, Kern und Gewerbegebieten sowie der sog. „unbeplante Innenbereich“ gemäß § 34 BauGB und Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB (siehe hierzu DS-Nr. 111/22). Der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens KLM-BP-100 (**Anlage 5**) stellt künftig den Bearbeitungsbereich des Projekts 100 dar (**Anlage 1**).

### Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

In den einbezogenen B-Plänen sollen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie zur Dach- und Fassadengestaltung so geändert werden, dass die Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energien bauplanungsrechtlich zulässig wird, eine geordnete Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes jedoch auch weiterhin gewährleistet bleibt.

Bei den Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern und Fassaden sowie zur Anordnung von Nebenanlagen wurden in den Bebauungsplänen in der Vergangenheit oft unterschiedliche Formulierungen gewählt, die im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien uneinheitliche und unterschiedlich günstige Rahmenbedingungen zur Folge haben.

Ziel des Projektes 100 ist es, die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und gestalterischer Belange neu zu ordnen. Neben der Klärung, wo und unter welchen Bedingungen solche Anlagen bauplanungsrechtlich zulässig sein sollen, sollen die Bebauungsplan-Änderungen der breiteren Ermöglichung und Vereinfachung dienen und die Regelungen zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien in Wohngebieten vereinheitlichen.

### Zulässigkeit von Einfriedungen

Im Jahr 2015 nahm die Gemeindevertretung mit DS-Nr. 001/15 den Antrag zur „Aufhebung von Höhenbegrenzungen bei Einfriedungen“ an (vgl. **Anlage 6**). Ziel des Antrages war es, die zulässigen Einfriedungshöhen in den B-Plänen anzuheben, um viele unzulässig ausgeführte Einfriedungen im Gemeindegebiet zu legalisieren und außerdem dem privaten Bedürfnis nach höheren Einfriedungen entgegenzukommen. Vorgeschlagen wurde eine Einfriedungshöhe straßenseitig bis zur vorderen Baugrenze von bis zu 1,5 m und rückwärtig ab der vorderen Baugrenze von bis zu 2,0 m. Der Antrag wurde vor seiner Annahme dahingehend klargestellt, dass die Anhebung nur im Rahmen eines ohnehin beabsichtigten Bebauungsplan-Änderungsverfahrens geprüft wird und nur erfolgt, wenn sie im jeweiligen Bebauungsplan-Gebiet städtebaulich-gestalterisch tatsächlich vertretbar ist.

Für die o. g. Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien wird ohnehin eine Vielzahl von Bebauungsplänen geändert, in diesem Zusammenhang kann die Zulässigkeit von Einfriedungen und ihren Höhen geprüft und ggf. neu gefasst werden.

In der Regel sollen die im Antrag vorgeschlagenen Einfriedungshöhen festgesetzt werden. Soweit noch nicht vorhanden, sollen zur Vereinheitlichung der planungsrechtlichen Vorgaben im Gemeindegebiet in B-Plänen, in denen bisher keine entsprechenden Festsetzungen enthalten waren, ebensolche mit aufgenommen werden. Neben der maximalen Höhe soll dabei auch die Ausführung der Einfriedungen bestimmt werden. Ortsüblich und städtebaulich gewünscht sind offene Einfriedungen (Zäune) oder Hecken, zulässig sollen Sockelmauern und Pfeiler werden sowie Einfriedungen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarzäune), welche als geschlossene Einfriedungen bisher in der Regel unzulässig sind.

### Gruppierung der Bebauungspläne

Die Einteilung der einbezogenen B-Pläne in Gruppen erfolgte auf Basis der Ähnlichkeit ihrer textlichen Festsetzungen (TF) in den Kategorien *Nebenanlagen* sowie *Dach- und Fassadengestaltung* und kann den **Anlagen 2, 3 und 4** entnommen werden.

Die Gruppierung wurde dabei in erster Linie nach den TF zu Nebenanlagen vorgenommen, welche u. a. Wärmepumpen einschließen. Diese Anlagen sind aufgrund bestehender TF derzeit im Vorgartenbereich – einem der bevorzugten Aufstellorte – oftmals unzulässig. Da Wärmepumpen bedingt durch die vorherrschende kleinteilige Bebauung Kleinmachnows eine besondere Bedeutung für die kommunale Wärme wende zukommt, wurde die Kategorie der Nebenanlagen am höchsten gewertet.

In zweiter Linie wurde die Einteilung nach den TF zur Dachgestaltung vorgenommen, da Solaranlagen zur Energieerzeugung ebenfalls eine hohe Priorität beizumessen ist. Die Einteilung nach den TF zur Fassadengestaltung wurde nachrangig gewertet, da davon auszugehen ist, dass Solaranlagen an Fassaden aufgrund der geringeren Energie-Ausbeute auch künftig nur eine untergeordnete Rolle spielen werden.

In der Gruppe 4 – „Sonstige“, wurden B-Pläne mit uneinheitlichen TF zusammengefasst. In der Gruppe 5 bestehen lediglich Beschränkungen der Zulässigkeit von Solaranlagen an Fassaden. In der Gruppe 6 sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien bereits unbeschränkt zulässig – hier besteht lediglich Regelungsbedarf hinsichtlich der geordneten Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die TF zu Einfriedungen und ihren Höhen wurden als Teil des Projekts 100 mit in die tabellarische Be- standsaufnahme (**Anlage 4**) aufgenommen, sie wurden zur Gruppierung der B-Pläne jedoch nicht herangezogen.