

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage				öffentlich		
Datum: 18.10.2024		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 121/24		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				11.11.2024		
Hauptausschuss				25.11.2024		
Gemeindevertretung				12.12.2024		
Betreff: Bebauungsplan-Änderungen Projekt 100 "Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und von Einfriedungen", hier: Festlegungen zu den Aufstellungsverfahren der Gruppe 1						
Beschlussvorschlag: 1) Die in den Anlagen 2 und 3 aufgeführten Bebauungspläne sollen geändert werden. Die Änderungsverfahren (Abgrenzungen der Geltungsbereiche vgl. Anlage 1) werden unter folgenden Bezeichnungen geführt: 1.01) 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-a „Eigenherdsiedlung Nord“ 1.02) 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-b „Eigenherdsiedlung Nord“ 1.03) 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-c „Eigenherdsiedlung Nord“ 1.04) 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-g „Eigenherd Nord“ 1.05) 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-002-f „Eigenherdsiedlung Mitte“ 1.06) 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-003-a „Eigenherdsiedlung Süd“ 1.07) 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-010 „Musikerviertel“ 1.08) 4. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd“ Mit den Verfahren sollen in den jeweiligen Bebauungsplänen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie zur Dach- u. Fassadengestaltung so geändert werden, dass die Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energien bauplanungsrechtlich zulässig wird und zugleich eine geordnete Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes gewährleistet bleibt. Außerdem soll die Zulässigkeit von Einfriedungen neu geregelt werden. Die von den Änderungen nicht berührten Festsetzungen bleiben unverändert wirksam. 2) Die Änderungen der Bebauungspläne werden im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne frühzeitige Beteiligungen von Öffentlichkeit und Behörden / sonstigen Trägern öffentlicher Belange, durchgeführt. 3) Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. 4) Der Bürgermeister wird beauftragt, Entwürfe erarbeiten zu lassen und diese der Gemeindevertretung zur Beratung und Billigung vorzulegen.						
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	☒ ja	☐ nein
	Beteiligungen	☐ ja	☒ nein
	Produktgruppe:		
	Teilhaushalt/Budget:		
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		☐ ja	☐ nein
	EURO:		
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		☐ ja	☐ nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		☐ ja	☐ nein

Fortsetzung **Beschlussvorschlag:**

Anlage/-n:

- 1) Abgrenzungen der Geltungsbereiche
- 2) Auflistung der Bebauungspläne des Projekts 100 – Gruppe 1, Stand 01.10.2024
- 3) Übersicht der Bebauungspläne des Projekts 100 – Gruppe 1 (Karte im Format DIN A3), Stand 01.10.2024
- 4) Bestehende textliche Festsetzungen des Projekts 100 – Gruppe 1 zu Nebenanlagen, zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zu Einfriedungen, Stand 01.10.2024

Nur zur Information:

- 5) Aufhebung von Höhenbegrenzungen bei Einfriedungen, Antrag DS-Nr. 001/15 v. 19.02.2015

Problembeschreibung/Begründung

Zu ändernde Bebauungspläne:

- 1.01) Bebauungsplan KLM-BP-001-a „Eigenherdsiedlung Nord“, in Kraft getreten mit Bekanntmachung am 28.03.2002 (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 04/2002 v. 28.03.2002).
- 1.02) Bebauungsplan KLM-BP-001-b „Eigenherdsiedlung Nord“, in Kraft getreten mit Bekanntmachung am 30.11.2001 (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 16/2001 v. 30.11.2001) i. d. F. der 1. Änderung, in Kraft getreten mit Bekanntmachung am 30.10.2018 (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 11/2018 v. 30.10.2018).
- 1.03) Bebauungsplan KLM-BP-001-c „Eigenherdsiedlung Nord“, in Kraft getreten mit Bekanntmachung am 29.06.2001 (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 06/2001 v. 29.06.2001).
- 1.04) Bebauungsplan KLM-BP-001-g „Eigenherd Nord“, in Kraft getreten mit Bekanntmachung am 29.09.2000 (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 11/2000 v. 29.09.2000).
- 1.05) Bebauungsplan KLM-BP-002-f „Eigenherdsiedlung Mitte“, in Kraft getreten mit Bekanntmachung am 27.02.2004 (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 02/2004 v. 27.02.2004).
- 1.06) Bebauungsplan KLM-BP-003-a „Eigenherdsiedlung Süd“, in Kraft getreten mit Bekanntmachung am 01.12.1999 (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 10/99 v. 01.12.1999).
- 1.07) Bebauungsplan KLM-BP-010 „Musikerviertel“, in Kraft getreten mit Bekanntmachung am 30.04.2001 (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 03/2001 v. 30.04.2001) i. d. F. der 1. Änderung, in Kraft getreten mit Bekanntmachung am 31.03.2011 (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 02/2011 v. 31.03.2011).
- 1.08) Bebauungsplan KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd“, in Kraft getreten mit Bekanntmachung am 16.11.2007 (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 12/2007 v. 16.11.2007) i. d. F. der 1. Änderung, in Kraft getreten mit Bekanntmachung am 12.04.2013 (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 04/2013 v. 12.04.2013).

Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

In den o. a. B-Plänen des Projekts 100 – Gruppe 1 sollen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie zur Dach- und Fassadengestaltung (vgl. **Anlage 4**) so geändert werden, dass die Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energien bauplanungsrechtlich zulässig wird und zugleich eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes gewährleistet bleibt.

Bei den Festsetzungen zur Anordnung von Nebenanlagen sowie zur Gestaltung von Dächern und Fassaden wurden 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 5**). 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.