

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage				öffentlich		
Datum: 02.11.2011		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 171/11		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				14.11.2011		
Hauptausschuss				28.11.2011		
Gemeindevertretung				15.12.2011		
Betreff: Bebauungsplanes KLM-BP-019-9 "Wohngebiete im Ortskern", hier: Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses DS-Nr. 024/11/1 vom 24.03.2011, Ergänzung des Auslegungsbeschlusses						
Beschlussvorschlag: 1. Der Aufstellungsbeschluss DS-Nr. 024/11/1 vom 24.03.2011 wird wie folgt ergänzt: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-9 „Wohngebiete im Ortskern“ sollen entsprechend der Anlagen 2 – 4 auch 1.1 die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Einfriedungen sowie 1.2 die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen geändert werden. Die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses ist ortsüblich bekannt zu machen. 2. Der vorliegende Auslegungsbeschluss DS-Nr. 170/11 wird wie folgt ergänzt: Der Entwurf des Bebauungsplanes KLM-BP-019-9 „Wohngebiete im Ortskern“ (vgl. Anlage 5) sowie die Begründung werden in der vorliegenden Fassung vom 14.11.2011 gebilligt. Der Entwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Der Zeitraum ist rechtzeitig öffentlich bekannt zu machen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ist ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.						
Anlagen: 1) Abgrenzung des Geltungsbereiches KLM-BP-019-9 2) Aufstellungsbeschluss KLM-BP-019-9 vom 24.03.2011 (DS-Nr. 24/11/1) zu 1., Ziff. 1.1 (Einfriedungen): 3) Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen zu Einfriedungen (Istzustand – Konzept 11/2011) 4) Arbeitsplan (Visualisierung des Konzeptes) zu 1., Ziff. 1.2 (Stellplätze und Garagen): 5) Gegenüberstellung TF zu Stellplätzen u. Garagen (Istzustand – Konzept 11/2011) zu 2., Entwurf KLM-BP-019-9 „Wohngebiete im Ortskern“: 6) Textliche Festsetzungen, Stand 14.11.2011 (ergänzte Fassung)						
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:		☒ ja	☐ nein
Veranschlagung:			
☒ Ergebnis-HH 2011	EURO: 8.000,00	Budget/Teilhaushalt:	50 / 18
☒ Finanz-HH 2011	EURO: 8.000,00	Produktgruppe:	5110
☐	EURO:	Maßnahmen-Nr:	
Problembeschreibung/Begründung:			
Der Bebauungsplan KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“ (Ursprungsplan) trat erstmals mit dem 16.06.1999 in Kraft. Teile seines Geltungsbereiches sind sodann überplant worden, unter anderem durch ein als „3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-019“ bezeichnetes Änderungsverfahren (Anpassung GRZ bei Reihenmittelhaus-Grundstücken; in Kraft getreten am 15.01.2003) sowie durch die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-5 „Ortskern Kleinmachnow“ (Zulassung von Terrassentrennwänden und von Werbeanlagen für Anlagen für gesundheitliche Zwecke wie z. B. Arztpraxen in den Allgemeinen Wohngebieten, Änderung von Festsetzungen für die Flächen für den Gemeinbedarf, Festsetzung einer Fläche für Sport- u. Spielanlagen, Zweckbestimmung Kletterfelsen; in Kraft getreten am 30.01.2009). Am 24.03.2011 beschloss die Gemeindevertretung mit DS-Nr. 024/11/1 (vgl. Anl. 2), den Bebauungsplan KLM-BP-019 in seiner wirksamen Fassung erneut zu ändern und dazu einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-019-9 „Wohngebiete im Ortskern“ aufzustellen. Sie beschloss zugleich, das Änderungsverfahren auf die Anpassung des Höhenbezuges zu beschränken (Ziff. 1.3 des Aufstellungsbeschlusses), die vorgeschlagenen weiteren Modifikationen von Festsetzungen, nämlich zu Einfriedungen (Ziff. 1.1) und zu Stellplätzen und Garagen (Ziff. 1.2) wurden gestrichen. Die Verwaltung hat die Beschlussfassung vom 24.03.2011 zum Anlass genommen, den Änderungsbedarf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-019 (i. d. F. KLM-BP-019-5) nochmals zu überprüfen. <u>Erläuterung zu 1., Ziff. 1.1, Zulässigkeit von Einfriedungen</u> In der rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes KLM-BP-019 sind bisher nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Der Wunsch, die zulässige Höhe von Einfriedungen zu ändern, wurde bereits von zahlreichen Grundstückseigentümern an die Gemeinde herangetragen. Bei einer kleinteiligen Parzellierung und Bebauung mit Wohngebäuden, wie sie nach dem Bebauungsplan zulässig ist, besteht ein starkes Interesse daran, wenigstens Teile des Grundstücks vor Einsehbarkeit zu schützen, um auch im Garten über eine gewisse Privatsphäre zu verfügen. Aus der Anwohnerschaft heraus wurde deshalb der Antrag gestellt, Einfriedungen bis 2,0 m Höhe zuzulassen. Dieser Wunsch von Eigentümern ist abzuwägen gegen das städtebauliche Argument, dass höhere Einfriedungen gerade wegen der kleinen Grundstücke Einschränkungen für das Orts- und Landschaftsbild bedeuten würden. Die Verwaltung schlug in DS-Nr. 024/11/1 deshalb vor, im Vorgartenbereich offene Einfriedungen bis 1,30 m Höhe und auf den straßenabgewandten (rückwärtigen) Teilen der Grundstücke offene Einfriedungen bis 1,80 m Höhe zuzulassen. Diese Höhe ist für nahezu alle anderen Bebauungsplan-Gebiete in Kleinmachnow festgesetzt. Nachdem die Gemeindevertretung eine Änderung in diesem Umfang nicht befürwortete, wird nun vorgeschlagen, rückwärtig offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m und im Vorgartenbereich unverändert offene Einfriedungen bis 1,30 m Höhe zuzulassen (vgl. Anl. 3 u. 4). Durch diese Höhenbegrenzung soll der kleinteiligen Parzellenstruktur im Plangebiet in stärkerem Maße als im Entwurf vom März 2011 Rechnung getragen werden. <u>Erläuterungen zu 1., Ziff. 1.2, Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen</u> In der rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes KLM-BP-019 sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) u. a. Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) zulässig. Die Baufenster sind in den WA durch Baugrenzen in einem Abstand von 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie, d. h. der straßenseitigen Grundstücksgrenze, festgesetzt. Unter Abwägung mit den öffentlichen Belangen erscheint es weiterhin städtebaulich vertretbar,			

die Tiefe des von baulichen Anlagen grundsätzlich frei zu haltenden Vorgartenbereiches künftig auf einen 4,5 m tiefen Bereich entlang der Straßenflächen festzulegen. Die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen soll deshalb geändert werden (vgl. **Anl. 5**).

Die Beibehaltung dieses Vorschlages erfolgt auch, weil der Hauptausschuss der Gemeindevertretung in der Vergangenheit Anträgen auf Befreiung von dieser Festsetzung bereits zugestimmt hatte (vgl. DS-Nr. 013/01 vom 05.02.2001 für das Grundstück A.-Schönberg-Ring 81, DS-Nr. 150/02 vom 30.09.2002 für das Grundstück A.-Schönberg-Ring 23). Auch unter Bezugnahme auf diese daraufhin erteilten Befreiungen haben der Bauträger und/oder spätere Eigentümer auf weiteren Grundstücken im Geltungsbereich 019 Carports bzw. Garagen errichtet, ohne vorher, vor dem Hintergrund der entgegenstehenden Festsetzung im Bebauungsplan, eine planungsrechtliche Zustimmung der Gemeinde einzuholen.

Eine erneute Bestandaufnahme und Analyse des Plangebietes im Bereich Arnold-Schönberg-Ring im Jahr 2010 belegt, dass wegen der vom Bauträger vorgenommenen kleinteiligen Parzellierung der Wohngebiete Grundstücke entstanden sind, auf denen die bisherige Festsetzung mitunter nur schwer eine aus Sicht auch der Nutzer akzeptable Anordnung von Stellplätzen und Garagen ermöglicht.

Die Verwaltung schlägt vor, den Entwurf des Bebauungsplanes (vgl. DS-Nr. 170/11) in der hier in **Anl. 6** abgedruckten Fassung zur öffentlichen Auslegung zu bringen.