

Gemeinde Kleinmachnow
Fachbereich Bauen/Wohnen
Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung

Anlage **4**

Begründung

zum Bebauungsplan KLM-BP-019-9
„Wohngebiete im Ortskern“

(Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-019, zuletzt geändert durch
den Bebauungsplan KLM-BP-019-5, in Kraft getreten am 30.01.2009)

Inhaltsverzeichnis

I	PLANUNGSGEGENSTAND, PLANINHALT	3
1	VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	3
2	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	4
3	PLANGEBIET	5
3.1	Geltungsbereich.....	5
3.2	Bestand, Bebauungs- und Nutzungsstruktur	5
3.3	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	5
4	ABWÄGUNG, BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN.....	6
4.1	Gestalterische Festsetzungen / Gebäudehöhen	6
4.2	Vollgeschossbegriff	7
5	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME - DENKMALSCHUTZ.....	7
II	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	8
1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	8
2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE PERSÖNLICHEN LEBENSUMSTÄNDE.....	8
3	BODENORDNUNG	8
4	FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	8
III	VERFAHREN	9
	RECHTSGRUNDLAGEN	11

I PLANUNGSGEGENSTAND, PLANINHALT

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung von Bauanträgen für Einfamilienhäuser im Allgemeinen Wohngebiet WA 14 des Bebauungsplans KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“, zuletzt geändert durch den Bebauungsplan KLM-BP-019-5, hat sich herausgestellt, dass der in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhenbezug die Bebaubarkeit der Grundstücke in dem genannten Bereich deutlich einschränkt. Festgesetzt ist eine Bezugnahme auf die „festgesetzte Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche“. Nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche des Baugebietes WA 14 ist die Planstraße 5 (künftig „Am Bienenhaus“) mit drei festgesetzten Höhenbezugspunkten. Diese liegen auf der ca. 136 m langen künftigen öffentlichen Verkehrsfläche „Am Bienenhaus“ direkt an dem Anschluss zur Karl-Marx-Straße (44,00 m ü. HN) sowie nördlich und südlich am Wendehammer (42,20 m ü. HN und 42,00 m ü. HN).

Die tatsächliche Höhe der Baugrundstücke im WA 14 liegt jedoch teilweise deutlich über der heranzuziehenden Bezugshöhe, zum Beispiel:

Bezugshöhe laut Bebauungsplan: 42,20 m ü. HN – zulässige Traufhöhe (max. 7,0 m): 49,20 m ü. HN – tatsächliche Geländehöhe auf Beispielgrundstück nördlich der künftigen Straße „Am Bienenhaus“: 44,20 m ü. HN – Fazit: Die Bauherrschaft kann tatsächlich nur ein Wohngebäude mit Traufhöhe 5,0 m realisieren.

Bei Einhaltung des im Bebauungsplan vorgegebenen Höhenbezuges würde für die Bauherrschaft zweifellos eine planerisch offenbar nicht beabsichtigte Härte entstehen. Diese Problematik dürfte aber nicht nur eines, sondern voraussichtlich mehrere der inzwischen parzellierten Baugrundstücke betreffen. Da es sich somit nicht um einen atypischen Sonderfall handelt, sondern um eine Situation, die in den durch den Bebauungsplan KLM-BP-019 festgesetzten Wohngebieten im Ortskern von Kleinmachnow häufiger vorkommt, kommt eine Befreiung von der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nicht in Betracht.

Um den Grundstückseigentümern dennoch Baurecht in dem mit dem Bebauungsplan eingeräumten Umfang gewähren zu können, ist eine Änderung der textlichen Festsetzung C.4.1 erforderlich.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“, zuletzt geändert durch den Bebauungsplan KLM-BP-019-5, werden nicht geändert. Von der Änderung der textlichen Festsetzung C.4.1 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-9 erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Bebauungsplan KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“ (Ursprungsplan) trat erstmals mit dem 16.06.1999 in Kraft.

Teile seines Geltungsbereiches sind sodann überplant worden, und zwar durch die Bebauungspläne KLM-BP-019-1 „Gewerbevilla“ (in Kraft getreten am 15.08.2002) und -019-2 „Zentrumsbereich im Ortskern Kleinmachnow“ (in Kraft getreten am 30.10.2001). Durch diese beiden Änderungspläne wurden die Festsetzungen des Ursprungsplanes in den jeweiligen Geltungsbereichen 019-1 und 019-2 ersetzt und insoweit geändert.

Im Rahmen eines weiteren Verfahrens erfolgte für den verbliebenen Geltungsbereich des Ursprungsplanes 019 eine nunmehr als „3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-019“ bezeichnete Änderung (Anpassung GRZ bei Reihenmittelhaus-Grundstücken; in Kraft getreten am 15.01.2003).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-4 „Alten- und Pflegeheim“ (in Kraft getreten am 15.06.2007) wurden ein weiterer Teil des Geltungsbereichs des Ursprungsplanes 019 – nun i. d. F. der 3. Änderung – sowie ein Teil des Bebauungsplanes 019-2 überplant. Durch diesen Änderungsplan wurden in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Ursprungsplanes (i. d. F. der 3. Änderung) und des Bebauungsplanes KLM-BP-019-2 ersetzt und insoweit geändert.

Der Bebauungsplan KLM-BP-019-5 „Ortskern Kleinmachnow“ (in Kraft getreten am 30.01.2009), der für den verbliebenen Geltungsbereich des Ursprungsplanes KLM-BP-019 (i. d. F. der 3. Änderung) aufgestellt wurde, führte zu weiteren zeichnerischen und textlichen Modifikationen. Sie betrafen insbesondere die „Fläche für den Gemeinbedarf 4, Zweckbestimmung Kita“ (Kita Freundschaft) mit angrenzendem allgemeinem Wohngebiet – WA15 - (Grundstücke Karl-Marx-Straße 117 und 119), die „Fläche für den Gemeinbedarf 1, Zweckbestimmungen Schule, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Maxim-Gorki-Gesamtschule), einen Teil vom südwestlich angrenzenden „Wald nach LWaldG“ (Grundstücke Förster-Funke-Allee 106 und Schillerstraße/Heinrich-Heine-Straße; Flurstück 1489/1 teilweise) sowie einzelne textliche Festsetzungen. Die Festsetzungen des Ursprungsplanes KLM-BP-019 (i. d. F. der 3. Änderung), die vom Änderungsverfahren KLM-BP-019-5 nicht berührt waren, wurden unverändert beibehalten.

Im Rahmen der Bauleitplanung für den Seeberg beschloss die Gemeindevertretung am 24.04.2008, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-025 „Seeberg“ zu erweitern und dadurch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 019 im Einmündungsbereich Karl-Marx-Straße / Schopfheimer Allee [vormals Am Hochwald / westlicher Teil] auf der Fläche Gemarkung Kleinmachnow, Flur 8, Flurstück 1636 (teilweise) zu überplanen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes KLM-BP-025 „Seeberg“ am 16.04.2010 ist der Bebauungsplan KLM-BP-019 an dieser Stelle insoweit ersetzt.

Ebenfalls ausgelöst durch die Bauleitplanung für den Seeberg erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-6 „Anbindung Seeberg“ (in Kraft getreten am 20.03.2009), mit dem der Bebauungsplan 019-2 „Zentrumsbereich im Ortskern Kleinmachnow“ in zwei

Teilbereichen modifiziert wurde (Verlängerung Adolf-Grimme-Ring/Ost und Schutzwand an der kath. Kita).

Mit dem Bebauungsplan KLM-BP-019-8 „Barrierefreies Wohnen Heinrich-Heine-Straße“ (in Kraft getreten am 16.02.2012) erfolgte für einen weiteren Teilbereich des Ursprungsplans eine Änderung der bisherigen Festsetzungen. Der Bebauungsplan KLM-BP-019-8 hat in seinem Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne KLM-BP-019 in der Fassung der 3. Änderung bzw. KLM-BP-019-5 ersetzt.

Eingeleitet und noch im Verfahren befindet sich der Bebauungsplan KLM-BP-019-7 „Förster-Funke-Allee / Rathausmarkt“ für Anpassungen im Bereich Alten- und Pflegeheim und Fußwegeverbindung Seeberg (Aufstellungsbeschluss v. 09.07.2009).

Für das nunmehr durchzuführende Änderungsverfahren KLM-BP-019-9 hat die Gemeindevertretung Kleinmachnow am 24.03.2011 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

3 Plangebiet

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-9 umfasst die Flächen des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans KLM-BP-019, zuletzt geändert durch den Bebauungsplan KLM-BP_019-5, mit Ausnahme der Flächen, die durch die Bebauungspläne KLM-BP-019-1, -019-2, -019-4, -019-8 und -025 überplant worden sind oder sich im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans KLM-BP-019-7 befinden sowie mit Ausnahme einzelner Waldflächen im Bereich westlich der Maxim-Gorki-Gesamtschule.

Der Großteil der im Ursprungsplan ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete wird damit von dem Änderungs-Bebauungsplan KLM-BP-019-9 erfasst. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 19,7 ha.

3.2 Bestand, Bauungs- und Nutzungsstruktur

Große Teile des Plangebietes sind bereits entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans KLM-BP-019, zuletzt geändert durch den Bebauungsplan KLM-BP-019-5, bebaut worden. Noch unbebaut und brachliegend sind die Flächen nördlich der Förster-Funke-Allee im Westen des Plangebietes (WA 01, WA 02, WA 07). Die Flächen im Bereich des ehemaligen RFT-Geländes westlich der Karl-Marx-Straße, nördlich der Förster-Funke-Allee im Osten des Plangebietes (WA12-14) sind größtenteils bereits neu bebaut.

3.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Kleinmachnow liegt im Geltungsbereich des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009. Das Plangebiet ist darin als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt. Nach Ziel 4.5 (1) Nr. 2 LEP B-B ist hier eine

(Wohn-)siedlungsentwicklung ohne quantitative Beschränkung möglich. Innerhalb dieser Räume haben die Gemeinden große Spielräume zur maßstabsgerechten Differenzierung.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat auf die landesplanerische Anfrage hin am 18.04.2012 mitgeteilt, dass die Sicherung der Wohnnutzung in vielfältigen Angebotsformen in Übereinstimmung mit dem Arbeitsentwurf des Regionalplans vom 30.03.2012 steht. Der gesamte Geltungsbereich liegt im „Vorzugsraum Siedlung“ nach Plansatz 2.1.1 des Arbeitsentwurfs des Regionalplans.

4 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen

4.1 Gestalterische Festsetzungen / Gebäudehöhen

Inhalt des Bebauungsplanverfahrens KLM-BP-019-9 ist aus den unter Punkt I.1. beschriebenen Gründen die Anpassung der Textlichen Festsetzung C.4.1

Die Festsetzung C.4.1 regelt, dass die Traufhöhen des zweiten Vollgeschosses eine Höhe von 7,0 m, des dritten Vollgeschosses eine Höhe von 11,0 m und des vierten Vollgeschosses eine Höhe von 15,0 m nicht überschreiten dürfen. Die genannten Traufhöhen sollten sich dabei nach der bisherigen Festsetzung auf die Höhe über der festgesetzten Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche beziehen. Diese Festsetzung wird nunmehr gestrichen und durch eine Festsetzung ersetzt, bei der die Bezugnahme jetzt auf die tatsächliche (natürliche) Geländehöhe innerhalb der zu überbauenden Flächen erfolgt. Die Höhen sind künftig im Verhältnis zum Mittelwert der natürlichen Erdoberfläche innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird, zu bestimmen.

Mit dieser Änderung erfolgt keine Anhebung der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen (Traufhöhen). Es wird lediglich sichergestellt, dass die zulässige Gebäudehöhe auf dem jeweiligen Baugrundstück auch tatsächlich ausgenutzt werden kann.

Die bisherige Festsetzung berücksichtigte nicht hinreichend die bewegte Geländetopographie. Die relativ geringe Zahl an festgesetzten Höhenbezugspunkten in den öffentlichen Verkehrsflächen führte dazu, dass sich der nächstgelegene Höhenbezugspunkt unter Umständen recht weit entfernt vom Baugrundstück befindet und daher nicht für die Höhenermittlung der zulässigen Traufhöhe geeignet ist. Dies gilt umso mehr, als relativ niedrige Traufhöhen festgesetzt sind und damit bereits ein geringer Höhenunterschied von beispielsweise zwei Metern eine deutliche Einschränkung der Bebaubarkeit nach sich zieht. Dies führt dazu, dass auf mehreren Grundstücken eine Ausschöpfung der zulässigen Vollgeschosszahl nach den bisherigen Festsetzungen nicht sinnvoll möglich ist. Diese Situation entsprach zu keinem Zeitpunkt der Planungsintention der Gemeinde und stellt eine unbeabsichtigte Härte dar, die mit der Änderung der Festsetzung beseitigt werden soll.

Die Änderung der textlichen Festsetzung führt zu keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes, weil die mit der Festsetzung verfolgte Absicht, Gebäude mit übermäßig hohen Geschossen zu vermeiden, auch mit der Bezugnahme auf die tatsächliche Geländehöhe weiterhin sichergestellt ist.

4.2 Vollgeschossbegriff

Die Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden – wie alle weiteren Festsetzungen – durch den Bebauungsplan KLM-BP-019-9 nicht geändert. Somit ist für die Beurteilung, ob es sich bei einem Geschoss um ein Vollgeschoss handelt, weiterhin der zum Zeitpunkt der Festsetzung des Ursprungsplans KLM-BP-019 gültige Vollgeschossbegriff gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 der Brandenburgischen Bauordnung von 1998 heranzuziehen: Vollgeschosse sind Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

5 Nachrichtliche Übernahme - Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das in die Landesdenkmalliste eingetragene Denkmal „Wohnhaus mit Verkaufsbüro“ Karl-Marx-Straße 117 (Flur 8, Flurstück 1473). Dieses Gebäude wurde Anfang 2012 in die Denkmalliste eingetragen und ist dementsprechend im Ursprungs-Bebauungsplan noch nicht als Denkmal gekennzeichnet. Mit dem Änderungs-Bebauungsplan KLM-BP-019-9 erfolgt deswegen jetzt die nachrichtliche Übernahme dieses Denkmals in die Planzeichnung.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Zerstören, Beseitigen, Verbringen, Instandsetzen, Verändern oder Umnutzen von Denkmalen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedarf. Bauliche Maßnahmen an Denkmälern haben unter denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erfolgen.

Auch die nähere Umgebung eines Denkmals unterliegt dem Schutz des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes, soweit sie für Erhalt, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung des Denkmals erheblich ist (Umgebungsschutz gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG). Daher sind auch Maßnahmen in der näheren Umgebung eines Denkmals gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BbgDSchG erlaubnispflichtig.

III VERFAHREN

Der Bebauungsplan KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“ (Ursprungsplan) trat erstmals mit dem 16.06.1999 in Kraft und wurde zuletzt durch den Bebauungsplan KLM-BP-019-5 geändert, der am 30.01.2009 in Kraft trat.

In ihrer Sitzung am 24.03.2011 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan KLM-BP-019-9.

Da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Der Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan KLM-BP-019-9 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow am 15.12.2011 gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 19.03.2012 bis einschließlich 20.04.2012 im Rathaus der Gemeinde Kleinmachnow. Ausgelegt waren der Entwurf vom 19.03.2012 sowie der Entwurf der Begründung vom 19.03.2012. Die Auslegung wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 02/2012 vom 29.02.2012 öffentlich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 21.03.2012 wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB 13 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf vom 19.03.2012 aufgefordert; es gingen 6 Stellungnahmen ein. Es wurden keine Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf geäußert. Der Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“ sowie die NBB Netzgesellschaft Bln.-Brandenburg gaben Hinweise, die jedoch die Bauausführung betreffen und für das Bebauungsplanverfahren ohne Belang sind. Der Bitte der Unteren Denkmalschutzbehörde, das in die Landesdenkmalliste eingetragene Denkmal „Wohnhaus mit Verkaufsbüro“ Karl-Marx-Straße 117 (Gemarkung Klm, Flur 8, Flst. 1473) gem. PlanVO im Plan zu kennzeichnen, wurde nachgekommen. Hinweise zu Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen (s. 5. Nachrichtliche Übernahme – Denkmalschutz).

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Gemeindevertretung soll in ihrer Sitzung am 14.06.2012 die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis nehmen und die Schlussabwägung vornehmen (Abwägungsbeschluss).

Anschließend soll die Gemeindeversammlung den Beschluss über die Satzung der des Bebauungsplans KLM-BP-019-9 fassen und die Begründung billigen. Der Plan tritt nach Verkündung im Amtsblatt von Kleinmachnow in Kraft.

Tabellarische Übersicht Bebauungsplan-Verfahren

1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	24.03.2011	(DS-Nr. 024/11/1)
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	29.04.2011	Nr. 04/2011
2.	Landesplanerische Anfrage (vgl. BbgLPIG u. §§ 4, 12 ROG)	Schreiben vom	22.03.2012	
		Antwort vom	18.04.2012	
3.	Auslegungsbeschluss	Beschluss vom	15.12.2011	(DS-Nr. 170/11)
4.	Beteiligung der Behörden (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	Schreiben vom	21.03.2012	
5.	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)			
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	29.02.2012	Nr. 02/2012
	Auslegung (Zeitraum)		19.03.2012 bis 20.04.2012	

23/24

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

24/24