

Gemeinde Kleinmachnow
Fachbereich Bauen/Wohnen
Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung

Anlage...³.....
DS-Nr. 097/14

Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
KLM-BP-001-d
„Eigenherdsiedlung Nord“

Inhaltsverzeichnis

I	PLANUNGSGEGENSTAND	3
II	PLANINHALT	4
III	VERFAHREN	7
	TABELLARISCHE ÜBERSICHT	9
IV	RECHTSGRUNDLAGEN	10
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	10

I PLANUNGSGEGENSTAND

Der Bebauungsplan KLM-BP-001-d „Eigenherdsiedlung Nord“ ist seit dem 03.11.1999 rechtswirksam. Der Bebauungsplan enthält in der textlichen Festsetzung Nr. 6 das Höhenbezugssystem NHN (Höhen über Normalhöhennull) und in der Planunterlage gemäß Zeichenerklärung das Höhenbezugssystem HN (Höhen über Höhennull). Zwischen diesen Höhenbezugssystemen besteht eine Differenz von ca. 15 cm. Dies führte bei der Planung von Vorhaben und der Prüfung von entsprechenden Bauanträgen zu Unklarheiten hinsichtlich Einhaltung der jeweils zulässigen Trauf- und Firsthöhe.

Um die rechtssichere Anwendung der von der Gemeindevertretung Kleinmachnow beschlossenen Begrenzung von Trauf- und Firsthöhe zu gewährleisten, ist – ohne inhaltliche Änderung – klarzustellen, welcher Höhenbezug heranzuziehen ist.

Darüber hinaus soll durch die Aufnahme einer neuen textlichen Festsetzung die Zulassung von Mobilfunkanlagen in den reinen Wohngebieten (WR) durch Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen werden.

Aus diesen Gründen ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-d „Eigenherdsiedlung Nord“ vorgesehen.

II PLANINHALT

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan KLM-BP-001-d „Eigenherdsiedlung Nord“ regelt in der textlichen Festsetzung Nr. 6:

Die als Höchstmaß festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die festgesetzte Geländehöhe über **NHN**. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2 m über Firsthöhe zulässig.

Um die rechtssichere Anwendung der Höhenbegrenzung zu gewährleisten, wird der Bezug zum Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird, hergestellt. Das Höhenbezugssystem HN in der Zeichenerklärung kann unverändert bleiben, da es nur eine Information darstellt.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 soll wie folgt geändert werden:

Die als Höchstmaß festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf **den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird**. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2 m über Firsthöhe zulässig.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 03.11.2011 bei der die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Bebauungsplanverfahren 1. Änderung KLM-BP-001-d beschlossen wurde, wurde darüber hinaus festgelegt, die Zulassung von Mobilfunkanlagen in den reinen Wohngebieten (WR) durch Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO auszuschließen.

Daher wird die TF-Nr. 16 wie folgt neu in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die Zulassung von Mobilfunkanlagen in den reinen Wohngebieten (WR) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 Satz 2 und § 1 Abs. 6, 9 BauNVO)

Nach § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet. Der Ausschluss dieser Anlagen durch Festsetzung im Bebauungsplan ist in § 14 Abs. 2 BauNVO – anders als in § 14 Abs. 1 BauNVO für Nebenanlagen – nicht geregelt.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO kann jedoch im Bebauungsplan generell festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. § 1 Absatz 9 BauNVO erlaubt wiederum, dass im B-Plan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 des § 1 BauNVO festgesetzt

werden kann, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen nicht zulässig sind. Diese Vorschriften, die den Ausschluss von sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen ermöglichen, beziehen sich nach ihrem Wortlaut allerdings nur auf Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind.

Die Kommentarliteratur zu § 14 Abs. 2 BauNVO vertritt jedoch einhellig die Ansicht, dass die Ausschlussvorschriften des § 1 Abs. 6, 9 BauNVO nicht nur auf die Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, sondern auch auf die ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO anwendbar sind (vgl. Bielenberg in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, BauNVO – § 14, Rn. 29 (Lfg. 51, Januar 1995); Fickert / Fieseler, Baunutzungsverordnung (11. Aufl. 2008), § 14, Rn. 11.4 bis 11.7; Schidowski, Duikers, Mobilfunk und Gesundheitsschutz – zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Mobilfunksendeanlagen, in: Baurecht 09/2007). Zur Begründung wird angeführt, dass die Gemeinden mit § 1 BauNVO weitgehende Möglichkeiten zu einer differenzierenden Planung erhalten sollten. Ein solches Bedürfnis könne auch für die nach § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen nicht in Abrede gestellt werden. Allerdings müsse ein grundsätzlich möglicher Ausschluss städtebaulich eingehend gerechtfertigt werden; die Versorgung der Bevölkerung mit den nach § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen müsse flächendeckend, angemessen und ausreichend gesichert sein und erhalten bleiben.

Für den hier vorgenommenen Ausschluss von Mobilfunkanlagen im WR bedeutet dies folgendes: In Rechtsprechung und Literatur besteht Einigkeit darüber, dass Mobilfunkstationen unter den Begriff der fernmeldetechnischen Nebenanlagen zu subsumieren sind. Sie sind damit eine Unterart der fernmeldetechnischen Nebenanlagen. Als Rechtsgrundlage für einen Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit dieser Anlagen kommt § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO in Frage. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen auch einzelne Arten der in den Baugebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss von Mobilfunkanlagen ist danach unter zwei Voraussetzungen zulässig:

- Für den Ausschluss müssen städtebauliche Gründe vorliegen.
- Die Versorgung der Bevölkerung mit Mobilfunkmöglichkeit muss auch im Falle des Ausschlusses flächendeckend, angemessen und ausreichend gesichert sein und erhalten bleiben.

Für den Ausschluss von Mobilfunkanlagen in den reinen Wohngebieten im Geltungsbereich des B-Plans sprechen im vorliegenden Fall folgende städtebaulichen Gründe: Die überplanten Reinen Wohngebiete sind im Bestand nahezu vollständig bebaut. Es handelt sich überwiegend um Gebäude aus den 1930er Jahren des 20. Jahrhunderts – also aus einer Zeit, in der es noch keinen Mobilfunk gab. Im Plangebiet sind keine Mobilfunkmasten vorhanden. Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbständige Masten würden das vorhandene traditionelle Ortsbild beeinträchtigen. Auch bei einer äußerlichen Verkleidung wären die Anlagen jedenfalls für die Nachbarn noch als Fremdkörper erkennbar; sie würden – unabhän-

gig von jeder Verkleidung - als störend empfunden. Daher sprechen hier städtebauliche Gründe gegen die auch nur ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Anlagen.

Hinsichtlich der Gewährleistung einer flächendeckenden, angemessenen und ausreichenden Versorgung gilt folgendes: Die Gemeinde Kleinmachnow hat ein mit den Mobilfunkbetreibern abgestimmtes „Standortkonzept für Mobilfunkanlagen in der Gemeinde Kleinmachnow“ (DS-Nr. 127-1/07) erarbeitet. Eine erneute Abfrage bei den Mobilfunkbetreibern zur Aktualisierung dieses Konzepts erfolgte im März 2008. Die „Änderung des Standortkonzeptes für Mobilfunkanlagen in der Gemeinde Kleinmachnow“ wurde am 10.07.2008 (DS-Nr. 114-1/08) beschlossen.

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegenden Reinen Wohngebiete liegen außerhalb der „Suchbereiche für beabsichtigte Mobilfunkstandorte“. Es steht also fest, dass die Versorgung des Gemeindegebiets von Kleinmachnow mit Mobilfunk auch ohne Standorte für Mobilfunkanlagen in den vom Bebauungsplan betroffenen Reinen Wohngebieten ausreichend und dauerhaft gesichert ist. Der Ausschluss ist daher auch technisch möglich und gerechtfertigt.

Im Übrigen gilt unabhängig von dem hier vorgenommenen Ausschluss der Mobilfunkanlagen Folgendes:

Mobilfunkanlagen sind in reinen Wohngebieten über § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Ihre Zulassung erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen der Bauaufsichtsbehörde und der Gemeinde, die für die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB ihr Einvernehmen erteilen muss.

Von der Erteilung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauNVO darf im Wege der Ermessensausübung abzusehen werden, wenn die betreffende Anlage für die Versorgung der Baugebiete in der Gemeinde nicht erforderlich ist. Da konzeptionell und durch Nachfrage bei den Mobilfunkbetreibern geklärt ist, dass in den Baugebieten von Kleinmachnow die Versorgung auch ohne Mobilfunkanlagen in den Reinen Wohngebieten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans flächendeckend, angemessen und ausreichend gesichert ist, dürfte die Gemeinde Kleinmachnow ihr Ermessen, das sie bei der Erteilung des Einvernehmens für die Erteilung einer Ausnahme nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB auszuüben hat, für die reinen Wohngebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in der Weise ausüben, dass sie das Einvernehmen versagt.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben von der 1. Änderung unberührt.

III VERFAHREN

Der Bebauungsplan KLM-BP-001-d „Eigenherdsiedlung Nord“ trat am 03. November 1999 in Kraft.

In ihrer Sitzung am 16.12.2010 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-d.

Da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden und § 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.

In ihrem Schreiben vom 27.05.2010 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass die mit der 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes geplante Klarstellung des zugrunde gelegten Höhensystems nicht von raumordnerischen Belang ist.

Der Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-d wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow am 03.11.2011 gefasst.

In dieser Sitzung wurde ebenfalls beschlossen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig die Zulassung von Mobilfunkanlagen in den reinen Wohngebieten (WR) durch Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO auszuschließen.

Die Fortführung des Änderungsverfahrens im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist auch mit der Ergänzung der neuen textlichen Festsetzung Nr. 16 möglich, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Intention des Ursprungsbebauungsplanes KLM-BP-001-d war den damals stattfindenden baulichen Verdichtungsprozess im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu normieren sowie den Vegetationsbestand entsprechend der Planungsziele zu sichern und fortzuentwickeln. Die planerische Zielsetzung orientiert sich an der Wahrung der Naturpotentiale und des Ortsbildes und folgt somit dem städtebaulichen Leitbild der Erhaltung einer aufgelockerten und durchgrünten Baustruktur bei gleichzeitiger Verdichtung.

Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbständige Masten würden das vorhandene traditionelle Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Auch bei einer äußerlichen Verkleidung wären die Anlagen jedenfalls für die Nachbarn noch als Fremdkörper erkennbar; sie würden – unabhängig von jeder Verkleidung - als störend empfunden. Daher sprechen hier städtebauliche Gründe gegen die auch nur ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Anlagen in den reinen Wohngebieten und für die Aufnahme der textlichen Festsetzung in den Bebauungsplan.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 22.11.2011 bis einschließlich 23.12.2011 im Rathaus der Gemeinde Kleinmachnow. Ausgelegt waren der Entwurf (Deckblatt 1 – Textliche Festsetzungen – und 2 – Verfahrensvermerke – der 1. Änderung vom 03.11.2011) sowie der Entwurf der Begründung. Die Auslegung wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 13/2011 vom 14.11.2011 öffentlich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 22.11.2011 wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB 14 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf (Deckblatt vom 03.11.2011 mit den textlichen Festsetzungen und den Verfahrensvermerken der 1. Änderung) aufgefordert; es gingen 8 Stellungnahmen ein.

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Der Gemeindevertretung liegt zur Sitzung am 22.03.2012 ein Abwägungsbeschluss vor, mit dem die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung abgewogen werden.

Zur gleichen Sitzung liegt der Gemeindevertretung der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-001-d vor.

Die Gemeindevertretung beschloss die 1. Änderung des Bebauungsplanes in ihrer Sitzung vom 22.03.2012 (DS-Nr. 028/12) als Satzung. Deren Ausfertigung und die Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow stehen jedoch noch aus, nachdem die Ausfertigung nicht ohne eine Aktualisierung der Vermessungsgrundlage erreicht werden kann. Der Bebauungsplan ist damit noch nicht rechtswirksam.

Die Aktualisierung der Vermessungsgrundlage für vergleichbar geringfügige textliche Änderungen ohne bodenbedeutsame Auswirkungen auf die Grundstücke im Geltungsbereich stellt jedoch einen zu hohen Aufwand dar. Ziel der Planänderung war lediglich die Klarstellung des zugrunde gelegten Höhensystems sowie der Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum Ausschluss der Zulassung von Mobilfunkanlagen über die Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO in reinen Wohngebieten.

Daher soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Textbebauungsplan neu beschlossen werden. Zuvor ist der Satzungsbeschluss aufzuheben.

Die Gemeindevertretung liegt deshalb zur Sitzung am 02.10.2014 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 22.03.2012 (DS-Nr. 028/12) sowie der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-001-d als Textbebauungsplan vor.

Der Plan tritt nach Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow in Kraft.

Tabellarische Übersicht

1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	16.12.2010	(DS-Nr. 181/10)
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	16.02.2011	Nr. 01/2011
2.	Landesplanerische Anfrage (vgl. BbgLPIG u. §§ 4, 12 ROG)	Schreiben vom	05.05.2011	
		Antwort vom	01.06.2011	(Posteingang)
3.	Auslegungsbeschluss	Beschluss vom	03.11.2011	(DS-Nr. 145/11)
4.	Beteiligung der Behörden (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)	Schreiben vom	22.11.2011	
5.	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB)			
	Bekanntmachung Auslegung (Zeitraum)	Amtsblatt vom	14.11.2011	Nr. 13/2011 22.11.2011 bis 23.12.2011
6.	Abwägungsbeschluss	Beschluss vom	22.03.2012	(DS-Nr. 027/12)
7.	Satzungsbeschluss	Beschluss vom	22.03.2012	(DS-Nr. 028/12)
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom		Nr.
8.	Aufhebung Satzungsbeschluss	Beschluss vom		(DS-Nr. 096/14)
9.	Satzungsbeschluss	Beschluss vom		(DS-Nr. 097/14)
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom		Nr.

IV RECHTSGRUNDLAGEN

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

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 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 39]).

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg - **Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04 S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 28]).

Nachrichtliche Übernahmen

Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow (Gehölzschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2007, (Amtsblatt 08/2007), in der jeweils gültigen Fassung.

Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 2007, (Amtsblatt 01/2007), in der jeweils gültigen Fassung.

Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Kleinmachnow in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2003, (Amtsblatt 06/2003), in der jeweils gültigen Fassung.

Die Gemeinde Kleinmachnow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Der Teltow“. Es gelten die Satzung und Vertragsbestimmungen des WAZV „Der Teltow“.