

Gemeinde Kleinmachnow

Fachbereich Bauen/Wohnen

Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung



Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“
(Textbebauungsplan)
für das Grundstück Föhrenwald 51

Stand: 08.06.2015

Inhaltsverzeichnis

I	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT	3
II	GELTUNGSBEREICH	4
III	PLANINHALT	4
IV	VERFAHREN	4
	TABELLARISCHE ÜBERSICHT	7
V	RECHTSGRUNDLAGEN	7
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	8

I ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT

Der Bebauungsplan KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“ ist seit dem 31.03.2008 rechtswirksam.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) für das Grundstück Föhrenwald 51 derzeit in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Tiefe des Baufensters beträgt 15,0 m.

Die Grundstücke Föhrenwald Nr. 49 und Nr. 51 gehören denselben Eigentümern. Eine westlich an das Wohngebäude Föhrenwald 49 angebaute Tiefgarage mit darüber liegender Terrasse überschreitet die Grenze zum Grundstück Föhrenwald 51. Die Eigentümer beabsichtigen, ihre beiden Grundstücke unter Berücksichtigung dieser bestehenden Grenzüberbauung durch Tiefgarage/Terrasse neu zuzuschneiden und die noch unbebaute westliche Teilfläche Föhrenwald 51 mit einem Wohngebäude zu bebauen.

Die Eigentümer haben ursprünglich mit Schreiben vom 19.08.2013 beantragt, das Baufenster in den rückwärtigen Bereich ihres Grundstücks zu verschieben. Unter Verweis auf das Grundstück „Föhrenwald 47“ (Fl. 9, Flst. 503) sowie vorhandene Bebauungen auf weiteren Grundstücken sollte das Baufenster an die nach Abstandsflächenrecht maximal zulässige Stelle an der nördlichen Grundstücksgrenze verschoben werden (Abstand von 15,5 m zur Straßenbegrenzungslinie, Tiefe unverändert 15,0 m).

Eine Verschiebung des Baufensters in dem beantragten Umfang wurde aus städtebaulichen Gründen, aber auch auf Grund der dann sehr großen Nähe zu den benachbarten privaten Gartenbereichen für nicht vertretbar gehalten und die Beschlussvorlage (DS-Nr. 079/13) in der Sitzung der Gemeindevertretung am 14.11.2013 abgelehnt.

Vorstellbar seitens der Verwaltung war jedoch ein Abstand der vorderen Baugrenze von 11,5 m zur Straßenbegrenzungslinie, was den Baugrenzen auf dem unmittelbar westlich angrenzenden Grundstück Föhrenwald 53 (Fl. 9, Flst. 1041 u. 1042) entsprechen würde.

Die Eigentümer haben mit Schreiben vom 14.06.2014 erneut einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt, in dem sie der von der Verwaltung vorgeschlagenen Verschiebung des Baufensters folgen.

Aus diesen Gründen erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“ (Textbebauungsplan), mit der die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) von bisher 5,0 m Abstand auf 11,5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie auf dem Grundstück Föhrenwald 51 zugelassen wird.

II GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst lediglich das Grundstück Föhrenwald 51 (Gemarkung Kleinmachnow, Flurstücke 500, 501 der Flur 9) des Bebauungsplans KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“ (Textbebauungsplan).

Das gesamte Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-035 befindet sich im Nordosten der Gemeinde Kleinmachnow und wird im Wesentlichen von den Straßen Wolfswerder im Norden, Zehendorfer Damm im Osten und Ernst-Thälmann-Straße im Süden begrenzt. Der Ortskern Kleinmachnow mit dem Rathausmarkt befindet sich in etwa 2 km Entfernung in östlicher Richtung.

Das im Geltungsbereich der 1. Änderung gelegene Grundstück umfasst eine Fläche von 719 m², ist ca. 21 m breit und 34 m tief und unbebaut.

III PLANINHALT

Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“ ist die überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) für das Grundstück Föhrenwald 51 derzeit in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Tiefe des Baufensters beträgt 15,0 m.

Mit der 1. Änderung wird die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) von bisher 5,0 m Abstand auf 11,5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie verschoben.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-035 sind nicht von der Änderung betroffen.

Die erforderlichen stadtplanerischen Leistungen werden vollständig vom Fachdienst Stadtplanung/ Bauordnung ohne Inanspruchnahme externer Leistungen erbracht.

IV VERFAHREN

Der Bebauungsplan KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“ trat am 31. März 2008 in Kraft.

In ihrer Sitzung am 02.10.2014 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-035 für das Grundstück Föhrenwald 51.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden/ sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

In ihrem Schreiben vom 09.12.2014 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass die mit der 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes geplante Verschie-

bung der überbaubaren Grundstücksflächen keinen Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Der Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-035 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow am 18.12.2014 gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 09.03.2015 bis einschließlich 10.04.2015 im Rathaus der Gemeinde Kleinmachnow. Ausgelegt waren der Entwurf des Text-Bebauungsplanes (Stand: 24.11.2014) sowie der Entwurf der Begründung. Die Auslegung wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 02/2015 vom 27.02.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 09.03.2015 wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB 18 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf (Text-Bebauungsplan, Stand 24.11.2014) aufgefordert; es gingen zehn Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung offenbart den Konflikt zwischen den aktuell geltenden Regelungen aus LEP eV und LEP I und den Regelungen des in Kürze wieder in Kraft zu setzenden LEP B-B.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg (OVG) hat mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 für unwirksam erklärt. Die Beschwerde des Landes Brandenburg gegen die Nichtzulassung der Revision wurde durch das Bundesverwaltungsgericht mit Beschluss vom 17.03.2015 abgewiesen. Der LEP B-B ist damit für den Bereich des Landes Brandenburg unwirksam und kann derzeit keine Anwendung mehr finden.

Im Gegenzug leben die Vorgängerplanungen wieder auf und bilden im Land Brandenburg die Beurteilungsgrundlage für die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

Die Gemeinde Kleinmachnow ist nach den aktuell geltenden Regelungen aus LEP eV und LEP I kein Zentraler Ort. Nach der Hauptkarte des LEP eV liegt der Änderungsbereich im „Freiraum mit besonderem Schutzanspruch“, in dem die Belange von Natur und Landschaft und die Sicherung und Entwicklung der Freiraumfunktionen einschließlich Land- und Forstwirtschaft Vorrang haben. Siedlungserweiterungen sind hier unzulässig (vgl. Ziele Z 2.2.1 und Z 2.2.2 LEP eV).

Zudem sind insbesondere die Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007 (Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen) und § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 (Vermeidung der Inanspruchnahme und Zerschneidung des Freiraums; Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken) im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

In Aktualisierung der Zielmitteilung weist die Gemeinsame Landesplanungsabteilung auch darauf hin, dass die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Regionalplan Havelland-

Fläming 2020 am 16.12.2014 als Satzung beschlossen hat. Vor der Inkraftsetzung des Planes erfolgt nunmehr das Genehmigungsverfahren. Aufgrund des erreichten Verfahrensstandes mit der erfolgten Abwägung durch die RPG ist den in Aufstellung befindlichen Zielen mit besonderem Gewicht Rechnung zu tragen.

Nach der Festlegungskarte liegt das Plangebiet innerhalb eines „Vorzugsraumes Siedlung“. Diese Räume sollen gemäß Grundsatz 2.1.1 zukünftig für die Siedlungsentwicklung genutzt werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die überbaubare Grundstücksfläche (Bau- fenster) auf dem Grundstück Föhrenwald 51 von bisher 5,0 m Abstand auf 11,5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie verschoben.

Bereits mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan besteht auf dem Grundstück die planungsrechtliche Zulässigkeit, dieses gemäß den Festsetzungen zu bebauen. Mit der 1. Änderung wird keine Siedlungserweiterung geschaffen.

Eine Bebaubarkeit des Grundstückes wäre nach § 34 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, ebenfalls zulässig. Das Grundstück befindet sich innerhalb eines zusammenhängenden und mit Wohngebäuden bebauten Ortsteils.

Das Grundstück befindet sich nach der Hauptkarte des LEP eV an der Grenze zwischen Siedlungsbereich und Freiraum mit besonderem Schutzanspruch. Eine genaue Abgrenzung ist aufgrund der Maßstäblichkeit der Hauptkarte sicherlich schwer zu bewerkstelligen.

Gemäß dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung hat die Landesregierung Brandenburg am 28.04.2015 die Verordnung über die rückwirkende Widerinkraftsetzung des LEP B-B auf Grundlage des Raumordnungsgesetzes beschlossen. Mit der Verkündung ist alsbald zu rechnen. Die Planungsabsicht wäre nach der Wiederinkraftsetzung des LEP B-B an die Ziele der Raumordnung angepasst und entspräche auch den hier relevanten Grundsätzen der Raumordnung.

Die weiteren Stellungnahmen enthielten hauptsächlich Hinweise, die zur Kenntnis genommen wurden, jedoch nicht zu einer Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes führten.

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Der Gemeindevertretung liegt zur Sitzung am 09.07.2015 die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung vor, um die Schlussabwägung vornehmen (Abwägungsbeschluss).

Ihr liegt außerdem der Beschluss über die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-035 und die Begründung vor. Der Plan soll nach Verkündung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow in Kraft treten.

Tabellarische Übersicht

1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	02.10.2014	(DS-Nr. 095/14)
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	30.10.2014	Nr. 14/2014
2.	Landesplanerische Anfrage (vgl. BbgLPIG u. §§ 4, 12 ROG)	Schreiben vom	04.11.2014	
		Antwort vom	11.12.2014 (Posteingang)	
3.	Auslegungsbeschluss	Beschluss vom	18.12.2014	(DS-Nr. 161/14)
4.	Beteiligung der Behörden (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)	Schreiben vom	09.03.2015	
5.	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB)	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	27.02.2015 Nr. 02/2015
		Auslegung (Zeitraum)	vom 09.03.2015	bis 10.04.2015
6.	Abwägungsbeschluss	Beschluss vom		
	Mitteilung Abwägungsergebnis	Schreiben vom		
7.	Satzungsbeschluss	Beschluss vom		
8.	Inkrafttreten			
	Bekanntmachung im Amtsblatt	Amtsblatt vom		

V RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) - BauGB –

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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]).

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“.