

Gemeinde Kleinmachnow

Fachbereich Bauen/Wohnen

Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung



Begründung

**zur 2. Änderung des Bebauungsplanes
KLM-BP-002-a „Eigenherd Mitte“**

Stand: Satzungsbeschluss (31. August 2015)

Inhaltsverzeichnis

I	Veranlassung und Erforderlichkeit / Entwicklung der Planungsüberlegungen	3
I.1	Planaufstellung im beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB	5
I.2	Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen	6
II	Inhalt der Bebauungsplanänderung	7
II.1	Zeichnerische Festsetzungen	7
II.1.1	Allgemeines Wohngebiet – WA 1 a, WA 1 b	7
II.1.2	Fläche für den Gemeinbedarf	8
II.2	Textliche Festsetzungen	8
III	Auswirkungen des Bebauungsplanes	11
III.1	Auswirkungen auf die Umwelt	11
IV	Verfahren	12
V	Rechtsgrundlagen	14
V.1	Nachrichtliche Übernahmen	14

Begründung

zum Entwurf der 2. Änderung des **Bebauungsplanes KLM-BP-002-a „Eigenherd Mitte“** in Kleinmachnow gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Der Planbereich umfaßt die Grundstücke Meiereifeld 33 (Flur 12, Flurstück 495), 35 und 35 a (Flur 12, Flurstücke 2232 und 2233, ehemals Flurstück 496), Gemarkung Kleinmachnow. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt insgesamt 4.234 m².

I **Veranlassung und Erforderlichkeit / Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Die Gemeindevertretung hat am 14.11.2013 mit DS-Nr. 075/13 beschlossen, den Bebauungsplan KLM-BP-002-a "Eigenherd Mitte" i.d.F. der 1. Änderung (in Kraft getreten am 16.10.2009) für das Grundstück Meiereifeld 33 zu ändern. Mit Beschluss vom 15.05.2014 (DS-Nr. 022/14/1) wurden der Änderungsbereich erweitert und die benachbarten Grundstücke Meiereifeld 35 und Meiereifeld 35 a einbezogen.

Ziel des Bebauungsplanänderungs-Verfahrens ist es einerseits, auf dem gemeindeeigenen Grundstück Meiereifeld 33 statt dem bisherigen Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) eine Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festzusetzen.

In dem rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-002-a i.d.F. der 1. Änderung sind gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 2 im Allgemeinen Wohngebiet oberhalb des 1. Vollgeschosses (= Erdgeschoss) nur Wohnungen zulässig. Dies gilt auch für das Grundstück Meiereifeld 33, wo damit kulturelle, soziale oder gesundheitliche Nutzungen auf die Erdgeschoss-Ebene beschränkt sind.

Das reicht vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach geeigneten Gebäuden bzw. Räumen, die insbesondere für kulturelle Nutzungen durch z. B. Vereine verfügbar sind, und einem demgegenüber nur eng begrenzten Angebot nicht aus. Auf dem Grundstück Meiereifeld 33 sollen deshalb zukünftig gemeinbedarfsbezogene Nutzungen zulässig werden. Hierzu soll das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt werden. Auf dem Grundstück Meiereifeld 33 besteht zurzeit Baurecht durch jeweils ein Baufenster (überbaubaren Grundstücksfläche) im vorderen (WA 1) und rückwärtigen Grundstücksbereich (WA 2) mit einer jeweiligen maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,2. Durch das Bebauungsplan-Änderungsverfahren sollen die Baufenster entfallen und eine vordere Baugrenze sowie eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt werden, so dass hier eine von der Gemeinde gewünschte künftige Entwicklung zu einem insbesondere kulturell geprägten Standort stattfinden kann.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs soll von der Anwendung der kommunalen Stellplatzsatzung auf dem Grundstück Meiereifeld 33 abgesehen werden. Soweit ein Stellplatznachweis erforderlich wird, kann dieser auf dem gemeindeeigenen Grundstück Meiereifeld 30 (Flurstück 608) erbracht werden, auf dem sich eine entsprechende Stellplatzanlage bereits befindet.

Dieses Grundstück wird allerdings dann nicht als (Wohn-)Baufläche nutz- bzw. veräußerbar sein.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanänderungs-Verfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines sozialen Gemeinschaftswohnprojektes auf dem Grundstück Meiereifeld 35. Die Eigentümerin des Grundstückes plant die Errichtung eines Wohngebäudes mit barrierefreien Eigentumswohnungen für ältere Menschen, Familien und Menschen mit Behinderung als soziales Wohnprojekt. Dieses ist nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan nicht umsetzbar.

Daher hat die Eigentümerin mit Schreiben vom 16.01.2014 beantragt, den rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-002-a auch für das Grundstück zu ändern und in das Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung einzubeziehen.

Zur Realisierung des Vorhabens verzichtet die Eigentümerin auf die straßenseitige überbaubare Grundstücksfläche ("Baufenster"). Stattdessen sollen auf dem Grundstück Meiereifeld 35 das rückwärtige Baufenster angepasst sowie das Nutzungsmaß Grundfläche (GR), der geplanten Neubebauung entsprechend, erhöht werden.

Auf dem Grundstück Meiereifeld 35 besteht zurzeit Baurecht durch jeweils ein Baufenster (überbaubaren Grundstücksfläche) im vorderen (WA 1) und rückwärtigen Grundstücksbereich (WA 2) mit einer jeweiligen maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,2.

Eine rückwärtige Anordnung des Neubaus bei straßenseitiger Anordnung der Stellplätze und Verzicht auf die bisher zulässige straßenseitige Bebauung ist städtebaulich vertretbar. Belastungen des Blockinneren durch Emissionen aufgrund von dortigen Stellplatzflächen können auf diese Weise verringert werden.

Die beantragten Änderungen sind im Zusammenhang mit dem Grundstück Meiereifeld 35 a als neues Gemeindezentrum der Christengemeinschaft Kleinmachnow mit einer gemeinsamen Zufahrt anzusehen. Daher betrifft das geplante Bauvorhaben beide Grundstücke. Das Grundstück Meiereifeld 35 a ist bereits mit der Kapelle der Christengemeinschaft bebaut.

Die weiteren, von dem Änderungsverfahren nicht berührten Festsetzungen werden unverändert beibehalten.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird deshalb verzichtet. Zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-002-a "Eigenherd Mitte" wurden gleichwohl ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine Beurteilung bzgl. des Vorkommens geschützter Arten und ganzjährig geschützter Lebensstätten angefertigt (beide: Büro Trautmann Goetz Landschaftsarchitekten, Berlin, April 2015).

Ebenfalls abgesehen wird von frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

I.1 Planaufstellung im beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Bebauungspläne der Innenentwicklung erfassen solche Planungen, die u. a. der Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen u. a. innerhalb eines Siedlungsbereiches befindliche Gebiete mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Durch das Planverfahren sollen Aktualisierungen und Korrekturen sowohl zeichnerischer als auch textlicher Festsetzungen für die Grundstücke Meiereifeld 33, 35 und 35a vorgenommen werden. Der Bebauungsplan dient damit der Innenentwicklung. Mit den zukünftigen planungsrechtlichen Regelungen der 2. Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-002-a werden keine Vorhaben vorbereitet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Wie die Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zeigen, liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor.

Bei dem Änderungsbebauungsplan KLM-BP-002-a gelten die Schwellenwerte des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB. Der Schwellenwert bezieht sich auf die Summe der festgesetzten Grundflächen im (Änderungs-) Bebauungsplan. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-002-a setzt im Änderungsbereich eine zulässige Grundfläche von maximal rd. 1.075 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die deutlich unterhalb des vorgegebenen Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche liegt.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll,

2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann,
3. dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung i. S. des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

Nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-002-a „Eigenherd Mitte“ werden seine Festsetzungen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes KLM-BP-002a „Eigenherd Mitte“ i.d.F. der 1. Änderung teilweise ergänzen bzw. ersetzen.

I.2 Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen

Landes- und Regionalplanung

Auf der Ebene der gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg enthält der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg 2009 (LEP B-B 2009) Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Das Oberverwaltungsgericht erklärte den LEP B-B mit Urteil vom 16.06.2014 aus formalen Gründen für unwirksam, eine Beschwerde des Landes Brandenburg gegen die Nichtzulassung der Revision wurde vom Bundesverwaltungsgericht abgewiesen.

Inzwischen hat die Landesregierung Brandenburg am 28.04.2015 jedoch eine Verordnung zur rückwirkenden Inkraftsetzung des LEP B-B beschlossen, diese Verordnung wurde am 2. Juni 2015 verkündet. Der LEP B-B ist damit rückwirkend zum 15. Mai 2009 in Kraft getreten und (wieder) anwendbar.

Seitens der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wurde durch die Regionalversammlung am 16.12.2015 der Regionalplans Havelland-Fläming 2020 als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg wird vorbereitet. Der Regionalplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft

Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan Kleinmachnow ist genehmigt und mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow 01/2000 seit dem 05.01.2000 wirksam. Der Flächennutzungsplan i. d. F. der 14. Änderung, wirksam seit dem 15.07.2014, stellt für den Geltungsbereich der 2. Änderung derzeit noch Allgemeines Wohngebiet (WA) und für das gemeindeeigene Grundstück Meiereifeld 33 „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung“.

Mit DS-Nr. 009/15 vom 26.03.2015 hat die Gemeindevertretung inzwischen ein Verfahren zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes KLM-FNP-17 für Gewerbe- und sonstige Flächen eingeleitet. Im Rahmen dieses Verfahrens soll neben anderen Inhalten mit Änderung Nr. 2.05 die bisherige Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche, der Darstellungssystematik des FNP folgend, in „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ verändert werden. Die mit dieser Änderung des Bebauungsplanes verfolgten Ziele sind damit als aus dem FNP entwickelt anzusehen.

II Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Eine Intention der Bebauungsplan-Änderung ist es, auf dem Grundstück Meiereifeld 33 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche zu schaffen.

Weiterhin soll auf dem benachbarten Grundstück Meiereifeld 35 im Zusammenhang mit der Nutzung auf dem Grundstück Meiereifeld 35 a ein soziales Gemeinschaftswohnprojekt realisieren werden. Dazu ist u.a. eine Änderung der überbaubaren Flächen sowie des Nutzungsmaßes (Grundfläche - GR) erforderlich.

Die weiteren, von dem Änderungsverfahren nicht berührten Festsetzungen werden unverändert beibehalten.

II.1 Zeichnerische Festsetzungen

II.1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA 1 a, WA 1 b

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 (straßenseitig) und WA 2 (rückwärtig) für das ehemalige Flurstück 496 der Flur 12 (Meiereifeld 35 und 35a) entfallen. Dafür sollen die hier neu gebildeten Flurstücke 2232 und 2233 der Flur 12 als Allgemeines Wohngebiet - WA1a und WA1b - festgesetzt werden.

Im WA1 a soll das bisherige Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ 0,2 und einer GFZ 0,6 beibehalten werden. Ergänzt wird u.a. eine textliche Festsetzung für Baugrundstücke mit einer Fläche von mehr als 750 m² (TF-Nr. 5, s. II.2).

Im WA1 b soll das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 240 m² geregelt werden. Ergänzt wird u.a. eine textliche Festsetzung für Baugrundstücke mit einer Fläche von mehr als 1.000 m² (TF-Nr. 5, s. II.2).

Durch die Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass das soziale Gemeinschaftswohnprojekt im Plangebiet realisierbar werden kann, gleichzeitig aber der städtebauliche Charakter des Wohngebietes „Eigenherd“ gewahrt wird.

Das Baufenster auf dem Grundstück Meiereifeld 35 a (Flst. 2232, Flur 12) bleibt unverändert.

Auf dem Grundstück Meiereifeld 35 ist im rechtswirksamen Bebauungsplan jeweils ein Baufenster (überbaubaren Grundstücksfläche) im vorderen (WA 1) und rückwärtigen Grundstücksbereich (WA 2) festgesetzt. Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert, dass das straßenseitige Baufenster entfällt und rückwärtig, im Abstand von 26 m zur Straßenbegrenzungslinie (entspricht der straßenseitigen Grundstücksgrenze), eine vordere Baugrenze festgesetzt werden soll. Das Baufenster hat ab der vorderen Baugrenze eine Tiefe von 22 m.

Im vorderen Grundstücksbereich sollen die gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow erforderlichen Stellplätze hergestellt werden.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im WA 1 a und WA 1 b unverändert durch eine maximal zulässiger Traufhöhe von 7,0 m, eine Firsthöhe von 12,0 m bzw. Gebäudehöhe (OK) von 12,0 m zur Festsetzung vorgesehen.

Beibehalten werden im Änderungsplan die offene Bauweise sowie die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern.

Mit den vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird insgesamt sichergestellt, dass die in Aussicht genommenen Bauvorhaben im Plangebiet realisierbar sind, gleichzeitig aber der städtebauliche Charakter des Wohngebietes „Eigenherd“ gewahrt wird.

II.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Für das Grundstück Meiereifeld 33, welches bislang Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 (straßenseitig) bzw. WA 2 (im rückwärtigen Bereich) war, ist nunmehr die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen vorgesehen.

Vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach geeigneten Gebäuden bzw. Räumen, die insbesondere für kulturelle Nutzungen durch z. B. Vereine verfügbar sind, und einem demgegenüber nur eng begrenzten Angebot soll der Bebauungsplan KLM-BP-002-a i.d.F. der 1. Änderung geändert und auf dem Grundstück Meiereifeld 33 zukünftig gemeinbedarfsbezogene Nutzungen ermöglicht werden.

Im Abstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (entspricht der straßenseitigen Grundstücksgrenze) wird eine vordere Baugrenze festgesetzt, die dem ortsüblichen Abstand von baulichen Anlagen zur Straßenverkehrsfläche entspricht.

II.2 Textliche Festsetzungen

Im Zusammenhang mit den Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen für die Grundstücke Meiereifeld 33, 35 und 35a werden ebenfalls Änderungen der bisherigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes KLM-BP-002-a „Eigenherd Mitte“ i.d.F. der 1. Änderung u.a. zur Anpassung an die geänderte städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde erforderlich.

Zu den geänderten Planinhalten / zeichnerischen Festsetzungen und bezogen auf die Baugebiete WA 1 a und WA 1 b sowie auf die Fläche für den Gemeinbedarf werden neben redaktionellen Anpassungen und Verweisen folgende Textliche Festsetzungen (TF) *geändert*:

TF 1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im WA 1 a und WA 1 b sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

TF 5 Beträgt im allgemeinen Wohngebiet die Fläche des Baugrundstückes an öffentlichen Straßen mehr als 1.000 m², darf eine Grundfläche von 200 m² je Hauptgebäude nicht überschritten werden. Diese gilt nicht für rückwärtige Baugrundstücke (Hinterlandbebauung). Hier darf bei Baugrundstücken mit einer Größe von mehr als 750m² eine Grundfläche von 150m² je Hauptgebäude nicht überschritten werden.

Beträgt im allgemeinen Wohngebiet WA 1 a die Fläche des Baugrundstückes mehr als 750 m², darf eine Grundfläche von 150 m² je Einzelhaus nicht überschritten werden. Diese maximal zulässige Grundfläche im WA 1a darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Beträgt im WA 1b die Fläche des Baugrundstückes mehr als 1.000 m², darf eine Grundfläche von 240 m² je Einzelhaus nicht überschritten werden. Im WA 1 b kann eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 120 vom Hundert ausnahmsweise zugelassen werden.

Im WA 1b ist das Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (i. S. § 6 Abs. 7 Nr. 1-3 Brandenburgische Bauordnung - BbgBO) bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m, gemessen ab der Gebäudekante, ausnahmsweise zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Mit der Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 5 wird einerseits der Bestand gesichert (Kapelle der Christengemeinschaft auf dem Grundstück Meiereifeld 35 a). Andererseits werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des sozialen Gemeinschaftswohnprojektes auf dem Grundstück Meiereifeld 35 geschaffen.

Das Grundstück, das nach dem bisher rechtswirksamen Bebauungsplan im straßenseitigen und rückwärtigen Bereich bebaut werden kann, wird nun nur noch im rückwärtigen Bereich bebaut. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche wirkt einem zu hohen Versiegelungsgrad des Grundstückes entgegen.

Die erforderlichen Stellplätze für die Nutzungen auf den Grundstücken Meiereifeld 35 und 35 a werden auf dem Grundstück Meiereifeld 35 realisiert. Daher ist hier eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Nebenanlagen wie bspw. Stellplätze, Zufahrten, Schuppen, Gartenhäuser u.ä.) um bis zu 120 vom Hundert ausnahmsweise zulässig.

Die Überschreitung der Baugrenzen - in Anlehnung an § 6 Abs. 7 Nr. 1-3 Brandenburgische Bauordnung - durch untergeordnete Bauteile wie bspw. Terrassen, Treppen oder Balkone sind auf dem Grundstück Meiereifeld 35 bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m, gemessen ab der Gebäudekante, ausnahmsweise zulässig. Einer Verlängerung des Baufensters über die festgesetzten 22,0 m hinaus wird zum Schutz des Blockinnenbereiches nicht ermöglicht.

Das vom Eigentümer auf der Grundlage des künftigen Bebauungsplanes beabsichtigte Bauvorhaben wurde intensiv mit der Gemeindeverwaltung und Gemeindevertretung abgestimmt. Die zu erwartenden und hier eingeräumten Überschreitungen der Baugrenzen werden als städtebaulich vertretbar angesehen.

Neu aufgenommen wird die Textliche Festsetzung Nr. 5.1:

TF 5.1 Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, die durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 200 vom Hundert überschritten werden darf.

Aufgrund der gewünschten künftigen Entwicklung des Grundstückes in Richtung eines insbesondere kulturell geprägten Standorts und als gemeindeeigene Fläche, sind weitergehende, detaillierte Regelungen nicht erforderlich.

TF 6 Für das WA gilt: Die als Höchstmaß festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die festgesetzte Geländehöhe über HN. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,00 m über Firsthöhe zulässig.

Für WA 1 a und WA 1 b gilt: Ausnahmsweise sind technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) bis zu einer Höhe von 2,00 m über Firsthöhe/Oberkante baulicher Anlagen zulässig.

Ortsfeste Sendefunkanlagen, Sendemasten sowie Antennenanlagen dürfen auf Baugrundstücken der Straße Meiereifeld eine Höhe von 12,00 m nicht überschreiten.

Die als Höchstmaß festgesetzten Traufhöhen, Firsthöhen/Oberkanten baulicher Anlagen und Höhen der ortsfesten Sendefunkanlagen, Sendemasten und Antennenanlagen beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.

TF 7 entfällt

TF 10 Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 150 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum der Pflanzenliste mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen, um den Charakter eines Waldsiedlungsgebietes zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die gemäß Baumschutzverordnung unter Schutz stehenden Bäume einzurechnen. Es besteht die Möglichkeit, einen Baum durch die Pflanzung von 2 Obstbäumen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm zu ersetzen.

Für WA 1 a und WA 1 b gilt: Pro 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum der Pflanzenliste mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die gemäß Gehölzschutzsatzung unter Schutz stehenden Bäume einzurechnen. Es besteht die Möglichkeit, einen Baum durch die Pflanzung von 2 Obstbäumen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm zu ersetzen.

TF 13 Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern

Für WA 1 a und WA 1 b gilt: Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. [Anmerkung: Die textliche Festsetzung gilt für den Bereich der 2. Änderung.]

TF 14 *Die Stellplatzsatzung und die Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow finden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, keine Anwendung.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4, 9 BbgBO)*

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs soll von der Anwendung der kommunalen Stellplatzsatzung auf dem Grundstück Meiereifeld 33 abgesehen werden. Soweit ein Stellplatznachweis erforderlich wird, kann dieser auf dem gemeindeeigenen Grundstück Meiereifeld 30 (Flurstück 608 der Flur 12) erbracht werden, auf dem sich eine entsprechende Stellplatzanlage bereits befindet. Dieses Grundstück wird allerdings dann nicht als (Wohn-)Baufläche nutz- bzw. veräußerbar sein.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes KLM-BP-002-a i.d.F. der 1. Änderung unverändert weiter.

III Auswirkungen des Bebauungsplanes

III.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Unzumutbare negative Auswirkungen der geänderten Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, auf den Menschen und seine Gesundheit sind aufgrund der 2. Änderungen des Bebauungsplanes KLM-BP-002-a „Eigenherd Mitte“ und der Anpassung an die vorgegebenen Festsetzungen der Umgebung nicht zu erwarten.

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Büro: Trautmann Goetz Landschaftsarchitekten, Berlin) wurde geprüft, ob eine Beeinträchtigung von Schutzgütern bzw. der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu besorgen ist.

Im Ergebnis wird folgendes festgestellt:

- Wegen der geringen Größe der Flächen, der isolierten Lage inmitten eines von nicht dem Lebensraum der Art entsprechenden Siedlungsgebiets sowie der umgebenden Straßen wird ein Vorkommen von Zauneidechsen ausgeschlossen.
- Das Vorkommen von gefährdeten Arten der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs sowie von streng geschützten Arten und Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie kann ausgeschlossen werden.
- Zwergfledermäuse sind Gebäudefledermäuse könnten in den vorhandenen Gebäuden auf den Grundstücken vorkommen. Ein Nachweis wurde bisher nicht erbracht.

Es wird empfohlen, zum Schutz möglicherweise vorhandener Populationen (Fledermäuse in den Gebäuden, Brutvögel in den Bäumen) vor Beginn der Baumaßnahmen folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu treffen:

- Begehung der Gebäude und Prüfung auf vorhandene Fledermausquartiere durch einen Fachbiologen.
- Begutachtung der Bäume hinsichtlich möglicher Niststätten durch einen Fachbiologen.
- Bei Vorhandensein von Quartieren oder von Niststätten wäre eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die die Erhaltung bzw. den Ersatz der Quartiere bzw. der Quartiersstrukturen sowie der Niststätten sicherstellt und dokumentiert.

Weiterhin sollte Folgendes zur Vermeidung von Verbotstatbeständen berücksichtigt werden:

- Die Entfernung der Gehölze muss entsprechend § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit erfolgen (außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis 30. September).
- Altbäume, deren Wiederherstellung einen langen Zeitraum benötigen, sollten erhalten und während der Baumaßnahmen fachgerecht geschützt werden (dies betrifft die Bäume vor dem mehrstöckigen Gebäude an der Straße).
- Abstandsräume sollten aus heimischen und standortgerechten Gehölzen angelegt werden. Neben Bäumen sind deckungsreiche Hecken und Gebüschgruppen zu fördern, die eine Mindestbreite von 2 m aufweisen sollten.
- Abzäunungen sollten so gestaltet werden, dass bodengebundenen Organismen, wie z.B. dem Igel, Wanderungen ermöglicht werden.
- Mit Durchführung dieser Maßnahmen können die Beeinträchtigungen des Erhaltungszustands der lokalen Population der betroffenen Arten in ausreichender Weise vermieden bzw. kompensiert werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollten im Zuge der Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden.

IV Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht nach § 2a BauGB wird deshalb verzichtet. Ebenfalls abgesehen wird von frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow hat am 14.11.2013 (DS-Nr. 075/13) sowie ergänzend am 15.05.2014 (DS-Nr. 022/14/1) die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-002-a „Eigenherd Mitte“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 01/2014 vom 02.01.2014 und durch Aushang in den amtlichen Aushangkästen der Gemeinde vom 30.12.2013 bis 24.01.2014 sowie die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 09/2014 vom 30.05.2014 und durch Aushang in den

amtlichen Aushangkästen der Gemeinde vom 02.06.2014 bis 18.07.2014 bekannt gemacht worden.

In seiner Sitzung am 13.11.2014 fasste die Gemeindevertretung Kleinmachnow den Auslegungs- und Billigungsbeschluss zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-002-a „Eigenherd Mitte“ (DS-Nr. 127/14). Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 04/2015 vom 15.04.2015.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung – GL 5 – und die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wurden mit Schreiben vom 10.06.2014 im Rahmen der Landesplanerischen Anfrage über die 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-002-a „Eigenherd Mitte“ informiert. Mit Schreiben vom 24.06.2014 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass der angezeigten Planungsabsicht Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegenstehen.

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/Nr. 39).

V.1 Nachrichtliche Übernahmen

Gehölzschutz

Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2007 bzw. in der jeweils gültigen Fassung.

Stellplätze und ihre Ablösung

Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 2007 bzw. in der jeweils gültigen Fassung.

[Anmerkung: Hiervon ausgenommen ist die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen]

Niederschlagswasser und Versickerungspflicht

Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet Kleinmachnow in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2003 bzw. in der jeweils gültigen Fassung.

Satzung des WAZV „Der Teltow“

Die Gemeinde Kleinmachnow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ (WAZV). Es gelten die Satzungen und Vertragsbestimmungen in der jeweils gültigen Fassung.