

Erläuterungen

Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“, hier:

Zulässigkeit von Einfriedungen entlang öffentlicher Rad- und Fußwegeverbindungen (der sog. „Schluppen“)

Info

Der Bebauungsplan KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“ trat mit Bekanntmachung am 26.02.2010 in Kraft (Amtsblätter für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 02/2010 v. 26.02.2010 und Nr. 03/2010 v. 31.03.2010). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, das Grundstück Sperberfeld 7 betreffend, trat mit Bekanntmachung am 27.02.2015 in Kraft (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 02/2015 v. 27.02.2015).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (**vgl. Anlage 2**) wird nördlich durch den Bannwald, westlich durch das Gebiet des B-Planes KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd“, südlich durch den B-Plan KLM-BP-016 Wohnlage „Hohe Kiefer“ und westlich durch die Neubauernsiedlung (Außenbereich, § 35 BauGB) begrenzt.

Die Thematik der öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindungen, der sogenannten „Schluppen“, war auch im StraßenraumAtlas Kleinmachnow im Kapitel E „Radwege & Schluppen“ behandelt worden. Ein Vorabzug dieses Planwerkes war Gegenstand einer gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Verkehr und Ordnungsangelegenheiten (UVO) und des Bauausschusses am 04.03.2009. Der StraßenraumAtlas charakterisiert die Schluppen als Verbindungselement zwischen Wohngebieten, übergeordneten Grünanlagen sowie an das Radwegenetz. Eine Gestaltung ist weiterhin nur bei wenigen Schluppen vorhanden, wodurch überwiegend ein Trampelpfadcharakter besteht.

In dem Gebiet des rechtswirksamen Bebauungsplanes KLM-BP-009-2 befinden sich mehrere Schluppen. Die markanteste und zugleich längste ist die quer durch das Gebiet verlaufende Schluppe zwischen Neubauernsiedlung im Osten und Bürgerhaussiedlung Süd im Westen. Eine weitere verläuft etwas weiter südlich zwischen Neubauernsiedlung und der Straße Schleusenweg. Im nördlichen Bereich verbinden sechs Schluppen die Straße Märkische Heide mit dem angrenzenden Bannwald, wobei eine Schluppe bisher nicht für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Im südlichen Bereich dieses Bebauungsplanes gehen drei Schluppen von der Straße Heidefeld in die angrenzenden südlichen Gebiete ab.

Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (TF-Nr. 4.8 und 4.9 (**vgl. Anlage 3**)) sind allseitig, auch entlang der Schluppen, nur Einfriedungen bis max. 1,30 m Höhe als offene Zäune oder Hecken zulässig.

Ausgelöst durch verschiedene Anträge auf Befreiung von diesen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wird deutlich, dass die momentanen Festsetzungen nicht zufriedenstellend sind. Beispielhaft ist hierfür der Antrag bzgl. der Einfriedung für das Grundstück Haberfeld 15 (**vgl. Anlage 4**).

Begründet werden die Verstöße gegen die Festsetzungen zur Einfriedung im Wesentlichen mit ähnlichen Inhalten. Angeführt werden die mangelnde Privatsphäre durch den regen Personenverkehr auf der Schluppe, die Zunahme des Sicherheitsrisikos (in Form von Kriminalität) durch Einsicht der Öffentlichkeit auf das Grundstück, der daraus, aus Sicht der Betroffenen, erforderlichen Abwehr von Einbrechern sowie, dass die vorhandene oder wiederhergestellte Einfriedung älter ist, als der Bebauungsplan rechtswirksam. Es zeigt sich, dass die Einhaltung bzw. die Anpassung an die festgesetzte Einfriedungshöhe/-art von einem Teil der Anlieger nicht befürwortet wird.

Die im Sommer 2015 durchgeführten Bestandsaufnahmen zeigen, dass hinsichtlich der Höhenbegrenzung eine Überschreitung von über 40 % und bezüglich der Bauweise eine

Nichtbeachtung von über 30 % vorliegt, bei insgesamt 63 Einfriedungen entlang der Schluppen des Bebauungsplangebietes (**vgl. Anlagen 5 bis 8**).

Da aufgrund der Vielzahl an vorgefundenen Verstößen Befreiungen nicht in Betracht kommen, sind grundsätzliche planungsrechtliche Überlegungen erforderlich.

Es wird seitens der Verwaltung nun eine Änderung erwogen, mit der die festgesetzte max. zulässige Einfriedungshöhe ab der straßenseitigen (vorderen) Baugrenze von 1,30 m auf 1,80 m heraufgesetzt werden soll. Die veranschlagte Höhenbegrenzung ab der straßenseitigen (vorderen) Baugrenze soll nicht für Hecken gelten. Dadurch ist es der Gemeinde möglich, ihre städtebaulichen Ziele weiterhin zu verfolgen und zugleich eine gewisse Befriedung herzustellen. Damit wird auch der Antrag zur Aufhebung von Höhenbegrenzungen bei Einfriedungen (DS-Nr. 001/15 v. 19.02.2015) aufgegriffen.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Einfriedungshöhe würde nach dieser Änderung nur noch bei fünf Einfriedungen vorliegen, wobei diese überwiegend durch unzulässige geschlossene Holzwandelemente verursacht werden. Die Festsetzung, dass Einfriedungen nur in offener Bauweise herzustellen sind, soll unverändert beibehalten werden. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben von der Änderung unberührt.

Abhängig von den Beratungsergebnissen der Sitzung des Bauausschusses vom 31.08.2015 wird die Verwaltung einen Aufstellungsbeschluss zu einer entsprechenden Bebauungsplanänderung den Gemeindevertretern und ihren jeweiligen Ausschüssen zur Beratung und Billigung vorlegen.