

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 10.02.2016		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 009/16		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk:						
<input type="checkbox"/> Genehmigung		<input type="checkbox"/> Anzeige		<input type="checkbox"/> Ankündigung		<input type="checkbox"/> Veröffentlichung
						<input type="checkbox"/> Bekanntmachung
						<input type="checkbox"/> Auslage
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				22.02.2016		
Hauptausschuss				07.03.2016		
Gemeindevertretung				07.04.2016		
Betreff: Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 "Alte Zehlendorfer Villenkolonie" (für genehmigungsfreie Vorhaben und für das Grundstück Erlenweg 29; Auslegungsbeschluss)						
Beschlussvorschlag:						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ (für genehmigungsfreie Vorhaben und für das Grundstück Erlenweg 29), bestehend aus Blatt 1 und 2 (vgl. Anl. 2 und 3) sowie die Begründung werden gebilligt. 2. Der Entwurf und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Der Zeitraum ist rechtzeitig öffentlich bekannt zu machen. 3. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Sie sollen außerdem von der Auslegung benachrichtigt werden. 4. Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. 						
Anlagen:						
(1) Abgrenzung des Geltungsbereiches 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“						
<i>Bebauungsplan-Entwurf, bestehend aus:</i>						
(2) Teil A - Planzeichnung, Stand 22.02.2016 (Blatt 1)						
(3) Teil B - Gegenüberstellung: Entwurf Textl. Festsetzungen, Stand 22.02.2016 und derzeit wirksame Fassung der zu ändernden/zuzusätzlichen Festsetzungen, Stand 30.10.2001 (Blatt 2)						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:					Gemeindevertreter	
Beratungsergebnis:			Gremium:		Sitzung am:	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister		Fachbereichsleiter(in)		
						Antragseinreicher

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Beteiligungen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Produktgruppe:		51.10
	Teilhaushalt/Budget:		50/18
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	EURO:		7.000,00
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Problembeschreibung/Begründung:

Die Gemeindevertretung hat am 05.05.2011 (DS-Nr. 064/11) beschlossen, den Bebauungsplan KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ (in Kraft getreten am 30.10.2001) erneut zu ändern. Sie präziserte die für diese 2. Änderung angestrebten städtebaulichen Ziele für Einfriedungen und Nebenanlagen mit dem Auslegungsbeschluss DS-Nr. 020/12 vom 08.11.2012. Der seinerzeit gebilligte Entwurf wurde jedoch nicht ausgelegt. Das Verfahren wird nun, entsprechend der von der Gemeindevertretung am 01.10.2015 (DS-Nr. 073/15) beschlossenen Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses um das Grundstück Erlenweg 29, fortgesetzt. Der Entwurf der 2. Änderung wurde dementsprechend überarbeitet.

Erläuterungen zum Grundstück Erlenweg 29

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes soll sich für das Grundstück Erlenweg 29 auf die Änderung der „*Fläche für den Gemeinbedarf*“ in „*reines Wohngebiet*“ sowie die Übernahme der für die angrenzenden Wohnbauflächen geltenden Festsetzungen beschränken. Die Nutzungsmaße des Grundstücks „*max. 200 m² Grundfläche*“ sowie „*max. zwei Vollgeschosse*“ bleiben hierbei unverändert. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf „*max. vier Wohnungen*“ wird ebenfalls übernommen.

Der Begriff „Vollgeschoss“ bestimmt sich weiterhin nach der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.1998 (Grundlage des seit dem 30.10.2001 rechtswirksamen Bebauungsplanes).

Der nun erarbeitete Teil A des Bebauungsplan-Entwurfes ist als **Anlage 2** beigelegt. In dem Entwurf erfolgt ergänzend die Gegenüberstellung der bisher für das Grundstück geltenden Festsetzungen mit den künftigen.

Erläuterungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen

Im rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-022 (i. d. F. der 1. Änderung) sind „*Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze*“ nur ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Zu Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, wie z. B. Schuppen oder Gartenhäuser, werden keine Festsetzungen getroffen.

Städtebauliches Ziel ist es, den Vorgartenbereich von baulichen Anlagen weitgehend frei zu halten, um das Orts- und Landschaftsbild zu bewahren und eine offene und durchgrünte Bebauungsstruktur zu erreichen.

Aus diesem Grund sollen auch Nebenanlagen wie Schuppen und Gartenhäuser etc., nicht jedoch Einfriedungen und Müllboxen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes künftig nur ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig sein.

Teil B des Bebauungsplan-Entwurfes sowie die Gegenüberstellung der bisher geltenden Textlichen Festsetzungen sind als **Anlage 3** beigelegt.

Erläuterungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen

Vor dem Hintergrund des Bestandes sowie der Vorgaben des Antrages DS-Nr. 001/15 vom 19.02.2015 (zu Höhenbegrenzungen bei Einfriedungen) wurden die Regelungen zur Höhe und Gestaltung von Einfriedungen überarbeitet (vgl. ebenfalls **Anlage 3**).

Die von dem Änderungsverfahren nicht berührten Festsetzungen sollen unverändert beibehalten werden.

Sonstige Hinweise

Der Eigentümer des Grundstücks Erlenweg 29 wird sich in einem Städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde dazu verpflichten, die mit dem Verfahren verbundenen externen Kosten mit einem Anteil von 50 vom Hundert zu tragen. Das entspricht einem Betrag von etwa 3.500,00 €.

Das Verfahren 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, d.h. ohne frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, durchgeführt.

Nach Billigung des Entwurfes durch die Gemeindevertretung soll dieser auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden.