

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage		öffentlich				
Datum: 02.11.2016		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 142/16	
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				14.11.2016		
Hauptausschuss				28.11.2016		
Gemeindevertretung				15.12.2016		
Betreff: Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-009-2 "Märkische Heide/Heidefeld" (Auslegungsbeschluss)						
Beschlussvorschlag:						
1) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/ Heidefeld“ (Textbebauungsplan) wird gebilligt.						
2) Der Entwurf und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Der Zeitraum der Auslegung 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 vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, durchgeführt.						
Anlagen:						
1) Abgrenzung des Geltungsbereiches 2. Änderung KLM-BP-009-2						
2) Entwurf 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“ (Textbebauungsplan, Stand 14.11.2016)						
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 checked="" type="checkbox"/> ja	<input 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:	
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Problembeschreibung/Begründung:

Die Gemeindevertretung beschloss in ihrer Sitzung am 02.11.2015 (DS-Nr. 112/15), ein Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“ einzuleiten.

Mit dem Verfahren soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die zulässige Höhe von Einfriedungen neu geregelt werden. Entsprechend den Textlichen Festsetzungen (TF) 4.8 und 4.9 des B-Planes in seiner rechtswirksamen Fassung sind derzeit allseitig nur Einfriedungen bis max. 1,3 m Höhe als offene Zäune oder Hecken zulässig.

Durch die Neuregelung sollen offene Einfriedungen künftig straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze als Zäune oder Hecken bis max. 1,50 m Höhe sowie ab der vorderen Baugrenze und im hinteren Grundstücksbereich bis max. 2,0 m Höhe zulässig werden, jeweils gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche.

Auch unmittelbar an den Grundstücksgrenzen entlang des Bannwaldes soll die Einfriedungshöhe auf 2,0 m Höhe angehoben werden. Durchlässe wie Tore und Türen bleiben hier aber auch weiterhin unzulässig.

Zulässig bleiben außerdem - wie bisher - Sockelmauern und Pfeiler sowie Einfriedungen von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO und von Regenwasserbecken.

Mit der Anpassung der TF 4.8 und 4.9 kommt die Gemeinde in städtebaulich vertretbaren Grenzen den inzwischen geänderten Nutzerwünschen nach Einfriedung der privaten Grundstücke entgegen.

Angepasst werden soll außerdem auf vier Grundstücken die festgesetzte Bauweise. Auf diesen ist bisher nur eine Bebauung mit Doppelhäusern, nicht aber mit Einzelhäusern zulässig. Es handelt sich um die Grundstücke Heidefeld 11 (Flur 6, Flurstück 65), Heidereiterweg 15 (Fl. 5, Flst. 110), Lupinenschlag 16 (Fl. 5, Flst. 109) und Märkische Heide 17 (Fl. 5, Flst. 62).

Im Nachgang zum Aufstellungsbeschluss vom 02.11.2015 sind zwei weitere Grundstücke aufgenommen worden, auf denen bisher ebenfalls nur eine Bebauung mit Doppelhäusern zulässig ist. Es handelt sich um die Grundstücke Grasweg 46 (Fl. 4, Flst. 270) und Grasweg 48 (Fl. 4, Flst. 271).

Die Bauweise für die v. g. Grundstücke soll von (bisher) „nur Doppelhäuser zulässig“ in (künftig) „Einzel- oder Doppelhäuser zulässig“ geändert werden.

Weil die neu in das Änderungsverfahren aufgenommenen Grundstücke im Grasweg die Mindestgrundstückgröße für eine Einzelhausbebauung (800 m²) mit jeweils 613 m² nicht einhalten, wird für diese Grundstücke in der neu einzufügenden Textlichen Festsetzung Nr. 3.4 eine Ausnahmeregelung zur zulässigen Mindestgrundstückgröße ergänzt.

Zur Wahrung des Bestandes und des ortstypischen Erscheinungsbildes der Siedlung soll die Möglichkeit gegeben werden, auf diesen sechs Grundstücken auch eine Bebauung mit Einzelhäusern zu realisieren. Hierdurch wird es möglich, auf die wegen der bisher festgesetzten Bauweise notwendigen Grundstücksteilungen im Falle einer Einzelhausbebauung zu verzichten.

Die Nutzungsmaße bleiben unverändert. Bei einer Einzelhausbebauung wird auf den o. g. Grundstücken daher eine geringere Bodenversiegelung erfolgen, als es mit Doppelhaushälften der Fall wäre.