Gemeinde Kleinmachnow

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-050 "Bereich Mittebruch"

Abwägungsprotokoll

zu den während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt, auf die im Amtsblatt der Gemeinde Kleinmachnow hingewiesen wurde.

Spalte „Einwender Nr.“:

Bei der Weitergabe personenbezogener Daten im Rahmen der Abwägung (hier: Namen und Anschriften der Einwender) ist § 10 Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG) zu beachten. Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind im Abwägungsprotokoll daher lediglich nummeriert und ohne Namen und Anschriften der Einwender wiedergegeben. Der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen wird getrennt zum Abwägungsbeschluss ein vertraulich zu behandelndes Schlüsselverzeichnis übergeben, in dem die fortlaufenden Nummern aus dem Abwägungsprotokoll den jeweiligen Einwendern namentlich zugeordnet sind.

Legende

Spalte "weitere Bearbeitung" (Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung):

- P = Änderung der Planzeichnung
- L = Änderung der Legende
- T = Änderung / Ergänzung der textlichen Festsetzungen bzw. textlichen Hinweise
- B = Änderung der Begründung / Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
- H = Sonstiger Handlungsbedarf
- K = Keine Abwägung, da keine abwägungsbedürftige Äußerung vorliegt
- N = Nichtberücksichtigung
- V = Vorschlag wurde bereits berücksichtigt
- Z = Zurückweisung der Argumentation

Anlage
DS-Nr. 092/17
5

Gemeinde Kleinmachnow

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-050 „Bereich Mittebruch“

– Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB –

lfd. Nr.	Einwender Nr.	Thema	Anregungen / Hinweise	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
1	1, 2, 3	Beteiligungsverfahren	<p>Es wurde allgemein kritisiert, dass die Bekanntmachung zur Veranstaltung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nur über eine Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgt ist. Das spiegelt sich auch in der geringen Teilnehmerzahl der Veranstaltung wieder. Außerdem sei die Ankündigungsfrist recht kurz gewesen und die Veröffentlichung im Amtsblatt habe in den Osterferien gelegen.</p> <p>Wünschenswert wäre gewesen, alle Anwohner per Briefeinwurf zu informieren, damit eine breitere Beteiligung ermöglicht worden wäre.</p> <p>Diese Anregung gilt auch für künftige Verfahren.</p>	<p>Die Ankündigung der Veranstaltung erfolgte ortsüblich und entspricht der Beschlusslage der Gemeindevertretung. Formell ist das gewählte Verfahren nicht zu beanstanden.</p> <p>Insoweit wird die Anregung als grundsätzliche Anregung für bürgerfreundlichere Verfahrenswege aufgefasst.</p> <p>Für den Bebauungsplan besteht sowohl die Möglichkeit, noch schriftliche Stellungnahmen oder Stellungnahmen zur Niederschrift bei der Gemeindeverwaltung vorzubringen als auch, sich im Zuge der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit einzubringen.</p>	K
2	2, 3	Bestandsdarstellung	<p>Die ausführliche und verständliche Darstellung der Entwicklung des Gebietes und der heute prägenden Strukturen wird allgemein begrüßt. Vereinzelt entsprechen kartenmäßige Darstellungen im Detail jedoch nicht dem Bestand. Das gilt für</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mittebruch 2: Fehlender prägender Haselnussbaum hinter dem Haus • Mittebruch 8-10: Falsche Einordnung Geschossangabe (nicht zwei Vollgeschosse und Dach, sondern zwei Vollgeschosse mit nur einem sehr flachen Dach). 	<p>Die Darstellungen des Grünbestandes in der entsprechenden thematischen Karte in Der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf sind exemplarisch und resultieren insbesondere in rückwärtigen Grundstücksbereichen aus einer Luftbilddauswertung. Der Baum auf dem Grundstück Mittebruch 2 wird in die entsprechende Kartendarstellung in der Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Zuordnung der Gebäude Mittebruch 8 und 10 ist zutreffend. Mit der Kategorisierung („+ Dachgeschoss“) ist keine Qualität des Dachgeschosses als nutzbares Geschoss ausgedrückt, sondern die Unterscheidung zwischen Gebäuden mit nur einem Normalgeschoss und - wie in diesem Fall - zwei Normalgeschossen, um sich der Gebietstypologie anzunähern. Dies wird in der Begründung noch einmal verständlicher erläutert.</p>	B
3	2, 3	Nutzungsart	<p>Die Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP) an der westlichen Seite der Straße Meiereifeld ist unverständlich. Der FNP weist hier Reines Wohngebiet aus (bis auf die ersten Grundstücke an der Ecke Zehlendorfer Damm und nicht Allgemeines Wohngebiet wie der Bebauungsplan-Vorentwurf.</p> <p>Es wird die Gefahr gesehen, dass hier im Grunde störende</p>	<p>Für die Ausweisung der westlichen Seite des Meiereiefelds als Allgemeines Wohngebiet wurde auf die überwiegend vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur abgestellt. Auch bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) wäre nicht die FNP-Darstellung maßgeblich, sondern die vorhandene Prägung des Gebiets bzw. von Teilbereichen des Gebiets. Bereits in der Entstehungszeit des Gebiets gab es hier einen</p>	Z

Gemeinde Kleinmachnow

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-050 „Bereich Mittebruch“

– Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB –

lfd. Nr.	Einwender Nr.	Thema	Anregungen / Hinweise	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			Gewerbebetriebe angesiedelt werden können und den Absichten der Gemeinde, den Bereich um das Meiereifeld zu einer relativ ruhigen Zone zu entwickeln, zuwider laufen.	erheblichen Gewerbebesatz, auch wenn das Wohnen insgesamt überwog. Auch in den vergangenen Jahren wurden bei Neubauten gewerbliche Nutzungen (v.a. Dienstleistungen) im Erdgeschossbereich zugelassen. Wesentliche Störungen der Wohnnutzung sind dadurch jedoch nicht entstanden. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet in Kombination mit Festsetzungen zur Dichte sichert auch in Zukunft eine Entwicklung, die das Wohnen nicht wesentlich stört. Die Festsetzung als Reines Wohngebiet würde dagegen bestehende und zugelassene Nutzungen auf Dauer in Frage stellen, da sie der Gebietsausweisung widersprechen. Sie wären auf den reinen Bestandsschutz verwiesen und hätten keine Entwicklungsmöglichkeiten. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird daher beibehalten.	
4	3	Zulässigkeit von Versiegelung und Gebäuden im rückwärtigen Grundstücksbereich	Es wird angeregt, dass im grundsätzlich von Bebauung und Versiegelung freizuhaltenden rückwärtigen Grundstücksbereich mindestens eine Ausnahmeregelung für 10 m ² große Flächen/Grundflächen zugelassen werden sollte (ausgenommen Stellplätze, Garagen, Carports), da entsprechende Anlagen im Gebiet vorhanden und typisch seien und auch in Zukunft zugelassen werden sollen.	Eine entsprechende Regelung ist bereits im Bebauungsplan vorhanden. Es besteht kein Änderungserfordernis.	V
5	2, 3	Darstellung und Schutz von Bäumen allgemein	Es wird angeregt, den wesentlichen Baumbestand zu vermessen bzw. - falls dies zu aufwändig ist - aus Lageplänen bisheriger Bauanträge zu übernehmen und entsprechend zu schützen.	Der Planer hat in Abstimmung mit dem seinerseits für das artenschutzrechtliche Fachgutachten beauftragten Büro die besonders ortsbildprägenden Bäume in den Vorgartenbereichen identifiziert. Dabei handelt es sich v. a. um große Altbäume, die neben ihrem städtebaulichen auch einen hohen ökologischen Wert besitzen. Diese werden vermessungstechnisch aufgenommen und im Bebauungsplan mit einer Erhaltungsbinding versehen. Die Gehölzschutzsatzung gewährleistet für den übrigen Baumbestand einen ausreichenden Schutz. Aufgrund der überwiegend vorgesehenen Bestandsentwicklung ohne wesentliche Verdichtungsabsicht und -möglichkeit wäre ein Aufnehmen des gesamten Baumbestandes unver-	Z

Gemeinde Kleinmachnow

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-050 „Bereich Mittebruch“

– Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB –

lfd. Nr.	Einwender Nr.	Thema	Anregungen / Hinweise	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
				<p>hältnismäßig aufwändig und ist daher auch aus Gründen der sparsamen Verwendung öffentlicher Mittel abzulehnen, da über die Gehölzschutzsatzung grundsätzlich ein ausreichender Schutz gegeben ist.</p> <p>Das bisher Ausgeführte betrifft nur Bäume auf privaten Grundstücken. Die Alleebäume sind vermessungstechnisch aufgenommen worden und ohnehin nach BbgNatSchG geschützt.</p> <p>Der Umfang der vorgesehenen Darstellungen wird daher beibehalten.</p> <p>Aus der Eintragung der aus städtebaulichen Gründen besonders erhaltenswerten Bäume ergibt sich auf zwei Grundstücken eine Veränderung der Baugrenzen: Im Kamp 67 und Förster-Funke-Allee 17. Die Baugrenzen werden so angepasst, dass die überbaubare Grundstücksfläche („Baufeld“) einen ausreichenden Abstand von den Standorten der besonders erhaltenswerten Bäume einhält. Die Ausnutzung des Grundstücks im Rahmen der festgesetzten Dichtekennziffern wird dadurch nicht beeinträchtigt.</p>	P
6	2	Klimaangepasste Pflanzliste	Es wird angeregt, dass in die Pflanzliste zum Bebauungsplan auch Baumarten aufgenommen werden, die die mit der Klimaveränderung einhergehenden, extremeren Witterungsbedingungen besser vertragen als bisherige, zum Teil recht empfindliche Arten.	Diese Aspekte wurden bei der Erstellung der Pflanzliste bereits angemessen berücksichtigt. Die praktischen Erfahrungen des Fachdienstes Gemeindegrün aus den letzten Jahren sind dabei ebenso eingeflossen, wie die Anregungen der Fachplaner für den Artenschutz. Die Pflanzliste wird daher als standortgerecht und zukunftssicher eingeschätzt und bedarf keiner Veränderung.	V
7	4	Zu geringe bauliche Dichte auf kleinen Grundstücken	Die mit einer Grundflächenzahl von 0,15 im Reinen Wohngebiet (WR) festgesetzte zulässige Dichte begrenzt die Größe von Gebäuden auf ein Maß, das weder heutigen noch zukünftigen Anforderungen gerecht wird. Auf Grundstücken	Die Einwendung ist nachvollziehbar, denn tatsächlich führt die Festsetzung bei kleineren Grundstücken zu einer im Verhältnis zu größeren Grundstücken reduzierten Bebaubarkeit. Das ist allerdings bereits im Bestand überwiegend der Fall und auch	N, Z

Gemeinde Kleinmachnow

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-050 „Bereich Mittebruch“

– Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB –

Ifd. Nr.	Einwender Nr.	Thema	Anregungen / Hinweise	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>mit einer Größe von ca. 750 m² ist z. B. nur ein Haus mit einer Grundfläche von ca. 113 m² Grundfläche möglich. Angeregt wird, entweder</p> <ul style="list-style-type: none"> • die GRZ im WR für kleine Grundstücke von 0,15 auf 0,2 zu erhöhen, oder • abweichend von der GRZ auf kleinen Grundstücken eine Mindestgrundfläche für Hauptgebäude von 150 m² zuzulassen. 	<p>typisch für das Gebiet, besonders im betroffenen inneren Bereich, der als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt wird. Gleichwohl gibt es auf kleineren Grundstücken auch vereinzelt Bebauung mit einer größeren Grundfläche, als der Plan für Neubauten erlauben würde. Diese Gebäude genießen Bestandschutz. Eine grundsätzlich zulässige Grundfläche von 150 m² würde jedoch auch zu einer höheren Nutzfläche und damit unweigerlich zu einer höheren Ausnutzung des Grundstücks durch Nebenanlagen führen (z.B. durch die Gewährleistung des Stellplatznachweises). Eine generelle Anhebung des Bebauungsmaßstabs würde dem Planziel, der abgestuften, bestandsadäquaten Festsetzung, nicht gerecht. Für den Fall, dass sie im Einzelfall zu einer besonderen Härte führt, sind Befreiungen vom Bebauungsplan im Genehmigungsverfahren möglich, die allerdings einer entsprechend fundierten Begründung bedürfen. Dass eine Grundfläche von unter 150 m² unzumutbar ist, kann allgemein nicht bestätigt werden. Es kann aber zu einer Härte führen, wenn z. B. die Anforderung an eine weitgehend barrierefreie Ausführung des Hauses besteht, z. B. bei mobilitätseingeschränkten Bewohnern. Auch hier besteht sowohl was eine maßvolle Überschreitung der GRZ als auch eine ggf. notwendige Befreiung ein Ermessensspielraum im Einzelfall. Die Anregung führt daher zu keiner Planänderung.</p>	
8	4	Unsinnige und unwirksame Festsetzungen zur Bebauung mit Garagen an der	Die Festsetzung, dass Garagen nur von einer Seite an Grundstücksgrenzen gebaut werden können, führt zum Teil zu einem erheblich erhöhten Aufwand, falls die Bestandsituation (Zufahrten, Zugangsorganisation) davon abweicht	Die aus Gründen der Vereinheitlichung erfolgte Übernahme von in Kleinmachnow allgemein geltenden Regeln führt im Planbereich tatsächlich zu einer besonderen Härte auf einigen Grundstücken. Im Bestand sind sehr heterogene Situationen	T

Gemeinde Kleinmachnow

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-050 „Bereich Mittebruch“

– Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB –

lfd. Nr.	Einwender Nr.	Thema	Anregungen / Hinweise	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		Grundstücksgrenze	<p>und zum Teil zu einer besonderen Härte, weil die Stellung von Garagen entweder durch die Nachbargarage vorgeben ist oder sogar gar keine Garage errichtet werden kann, sofern bereits auf beiden Nachbargrundstücken Garagen an der Grundstücksgrenze stehen, was im Gebiet kein Einzelfall ist.</p> <p>Der Sinn der Regelung erschließt sich zudem nicht, da er für städtebaulich wenig wirksam bis unwirksam gehalten wird (im Verhältnis möglicher Garagen zu den festgesetzten Baukörperhöhen).</p> <p>Außerdem schränkt die Regelung die freie Grundrissgestaltung stark ein, was ebenfalls unverhältnismäßig ist.</p> <p>Angeregt wird, die Textliche Festsetzung ersatzlos zu streichen).</p>	<p>bezüglich der Stellung von Garagen bezüglich der seitlichen Grundstücksgrenzen feststellbar, so dass häufig eine Abweichung von der im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehenen Regelung gegeben ist (z. B. Grenzbebauung mit Garagengebäuden auf beiden angrenzenden Nachbargrundstücken).</p> <p>Auch das Argument, dass eine für das Gebiet bislang untypische Regelung zu einem hohen Aufwand für erforderliche Änderungen der Zufahrtssituation (einschließlich Umbau Einfriedung, Entsiegelung/Versiegelung, Verlegung der Grundstückseinfahrt führen kann, ist nachvollziehbar. Auch Fälle, nach denen bei strikter Anwendung der Festsetzung keine Garage an der seitlichen Grundstücksgrenze gebaut werden könnte, sind im Gebiet gegeben. Die bisher vorgesehene Regelung sah zwar Ausnahmen vor, in der Durchführung des Bebauungsplans würde eine solche Regelung aber zu einem hohen Aufwand sowohl für Antragsteller als auch für die Verwaltung führen.</p> <p>Der beabsichtigte Ordnungsgrundsatz, dass durch die Errichtung von Nebengebäuden ergänzend zum Hauptgebäude keine weitgehend geschlossene Bebauung entstehen soll, kann auch durch eine alternative Regelung gewährleistet werden, die der Bestandssituation im Gebiet Rechnung trägt und nicht zu den o. g. Härten führen dürfte.</p> <p>Die Festsetzung 4.2 wird daher durch folgende Festsetzung ersetzt: <i>„Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, nur auf einer Seite des Hauptgebäudes errichtet werden. Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen und Stellplätze.“</i></p>	