

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 16.02.2018		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 018/18	
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				05.03.2018		
Hauptausschuss				19.03.2018		
Gemeindevertretung				12.04.2018		
Betreff: Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-b "Eigenherdsiedlung Nord" für Einfriedungen und für das Grundstück Elsternstieg 4 (Aufstellungsbeschluss)						
Beschlussvorschlag:						
1. Der Bebauungsplan KLM-BP-001-b „Eigenherdsiedlung Nord“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.11.2001 soll geändert werden. Die Änderung soll sich beschränken auf die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) auf dem Grundstück Elsternstieg 4 (Gemarkung Kleinmachnow, Flur 9, Flurstück 1266 (früher 1009)) sowie die Aufnahme einer neuen textlichen Festsetzung zur Regelung der Einfriedungshöhe (vgl. Anlage 1 , Abgrenzung des Geltungsbereiches). Bei der Bearbeitung der neuen textlichen Festsetzung zu Einfriedungen sind die Grundsätze des Antrages DS-Nr. 001/15 vom 19.02.2015 (vgl. Anlage 4) zu berücksichtigen.						
2. Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und ohne frühzeitige Beteiligungen von Öffentlichkeit und Behörden/ sonstigen Trägern öffentlicher Belange, durchgeführt.						
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.						
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Entwurf erarbeiten zu lassen und diesen der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.						
Anlagen:						
1. Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-b „Eigenherdsiedlung Nord“						
2. Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes vom 15.01.2018 mit zugehöriger Skizze und Fotos						
3. Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-001-b (Planzeichnung)						
<i>Nur zur Information:</i>						
4. Aufhebung von Höhenbegrenzungen bei Einfriedungen, Antrag DS-Nr. 001/15 v. 19.02.2015						
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)	

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Beteiligungen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Produktgruppe:		
	Teilhaushalt/Budget:		
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		<input 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:

Der Bebauungsplan KLM-BP-001-b „Eigenherdsiedlung Nord“ trat mit Bekanntmachung am 30.11.2001 in Kraft (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 16/2001 vom 30.11.2001).

Die Eigentümer des Grundstückes „Elsternstieg 4“ haben mit Schreiben vom 15.01.2018 beantragt, den rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-001-b für ihr Grundstück zu ändern (Antragsunterlagen vgl. **Anlage 2**).

Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohngebäude im rückwärtigen Bereich. Die Antragsteller geben an, dass dessen Erhalt aufgrund des sehr schlechten Zustandes nicht mehr möglich ist. Nach Abriss des Bestandsgebäudes sollen aus dem ca. 1.338 m² großen Grundstück durch Realteilung zwei etwa gleichgroße Grundstücke gebildet werden. Auf diesen soll dann jeweils straßenseitig ein Einfamilienhaus errichtet werden.

Bisher verläuft die vordere (straßenseitige) Baugrenze in einem Abstand von 16,0 m und die hintere Baugrenze in einem Abstand von 36,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (vgl. **Anlage 3**, Auszug B-Plan). Diese Festsetzung des Baufensters (Tiefe 20,0 m) auf der rückwärtigen Teilfläche erfolgte, um bauliche Veränderungen am Wohngebäude planungsrechtlich zu ermöglichen und zugleich einer zusätzlichen Bebauung auf der straßenseitigen Teilfläche vorzubeugen. Derzeit ist eine straßenseitige Neubebauung damit planungsrechtlich unzulässig.

Um die Neubauten zulassen zu können, ist das Baufenster zu verschieben, so dass die vordere (straßenseitige) Baugrenze künftig in einem Abstand von 6,0 m und die hintere in einem Abstand von 26,0 m zur Straßenbegrenzungslinie verlaufen.

Eine straßenseitige Anordnung der Neubauten verbunden mit dem Abriss des rückwärtigen Bestandes ist städtebaulich wünschenswert, da dies der Bebauung auf vielen Grundstücken des Straßenabschnittes entsprechen würde. Das Blockinnere könnte von baulichen Anlagen zugunsten gärtnerischer Nutzungen freigehalten werden. Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag deshalb gefolgt und ein entsprechendes Bebauungsplan- Änderungsverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB eingeleitet werden. Die Änderung des Baufensters entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Innenentwicklung, Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Hier handelt es sich um eine notwendige Anpassungsmaßnahme.

In dem rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-001-b ist die Art, Höhe sowie der Höhenbezug für Einfriedungen bisher nicht festgesetzt. Daher sollen im Zuge des Änderungsverfahrens die bestehenden textlichen Festsetzungen um eine neu mit aufzunehmende Festsetzung zur Zulässigkeit von Einfriedungen ergänzt werden, gemäß den Grundsätzen des Antrages DS-Nr. 001/15 vom 19.02.2015 (vgl. **Anlage 4**).

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-001-b sollen von der Änderung unberührt bleiben.

Die Antragsteller haben sich bereiterklärt, die Kostenübernahme für das Änderungsverfahren zu übernehmen und darüber einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag abzuschließen.