

Gemeinde Kleinmachnow
Adolf- Grimme- Ring 10
14532 Kleinmachnow

Anlage..3.....

**Textbebauungsplan
mit integrierter Grünordnung
1. Änderung KLM-BP-010 „Musikerviertel“**

- Begründung -

Planverfasser: Gemeinde Kleinmachnow
Fachbereich Bauen/Wohnen
Sachgebiet Stadtplanung/Bauordnung

Grünordnungsplanung:
BEMA Grünplanung
Potsdamer Platz 9 b
14548 Ferch
Stand: Ursprungsplan KLM-BP-010 „Musikerviertel“

Kleinmachnow, 10.01.2011

S-6131

Begründung

zum Textbebauungsplan 1. Änderung KLM-BP-010 „Musikerviertel“
vom 10.01.2011

Inhaltsverzeichnis:

Geltungsbereich	5
Planungsgegenstand	10
VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	10
PLANGEBIET	10
<i>Lage im Raum</i>	<i>10</i>
<i>Beschreibung des Plangebietes</i>	<i>11</i>
<i>Planerische Ausgangssituation</i>	<i>13</i>
Planinhalt	15
ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	15
INTENTION DES PLANES	16
WESENTLICHER PLANINHALT	16
ABWÄGUNG, BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN	17
<i>Art der Nutzung</i>	<i>17</i>
<i>Maß der Nutzung</i>	<i>19</i>
Auswirkungen des Bebauungsplanes	20
AUSWIRKUNGEN AUF DIE PERSÖNLICHEN LEBENSUMSTÄNDE	20
AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	20
<i>Besonderer Artenschutz</i>	<i>21</i>
Verfahren	23
Rechtsgrundlagen	24
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	24
<i>Anlage 1: Übersicht über den Verfahrensablauf</i>	<i>26</i>

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2986) zur 1. Änderung des Text-Bebauungsplanes KLM-BP-010 „Musikerviertel“ in Kleinmachnow.

Geltungsbereich

Der Bebauungsplan (Ursprungsplan, Liegenschaftskarten des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Stand 14.09.2000) gilt für das Gebiet in der Gemarkung Kleinmachnow, begrenzt

1. im Norden

durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 226 - 222, die Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 222 über die Flurstücke 203, 221 und 204 bis zur nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 43, die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 43, die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 215 vom Flurstück 43 bis zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 152, die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 152 und die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 152 - 174 der Flur 2,

2. im Osten

durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 174, die Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstückes 174 bis zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 215, die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 215 zwischen der Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 174 bis zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 176, die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 176 - 185, die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 212 zwischen der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 185 bis zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 206/2 und die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 206/2 der Flur 2

sowie

durch die Verlängerung der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 206/2 der Flur 2 über das Flurstück 107 bis zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 85, die nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 83 - 85, die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 83, die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 82 zwischen der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 83 und der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 82, die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 82 - 79, die nördliche und östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 78/3 und die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 78/2 der Flur 3,

3. im Süden

durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 78/2, 78/1, 77, 76/2, 75/2, 74/2 und 73 - 66, die Verlängerung der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 66 über das Flurstück 101 bis zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 65, die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 65 - 60, die

Verlängerung der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 60 über das Flurstück 106 bis zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 20 und die südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 20, 7, 105 und 6 der Flur 3,

4. im Westen

durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 6, die westliche und nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 5, die östliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 4 - 1, die Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 4 - 1 über das Flurstück 103 der Flur 3 bis zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 225 der Flur 2

sowie

durch die südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 225 und 16, die südliche, östliche und nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 31 bis zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 17, die östliche und nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 17, die Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 17 über das Flurstück 225 bis zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 12, die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 12, die östliche und nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 11, die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 233/10, 9, 8, 230/7, 6 und 226 der Flur 2.

Die Angaben zu Flurstücken beziehen sich auf die Liegenschaftskarten des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Kataster- und Vermessungsamt, für die Gemarkung Kleinmachnow, Flur 2 und Flur 3 (Stand: 14.09.2000).

Damit umfasst der Geltungsbereich in der Gemarkung Kleinmachnow

die Flurstücke 6, 8, 9, 18 – 30, 32 - 174, 176 - 185, 203 (teilweise, zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und der Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 222 zur nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 43), 204 (teilweise, zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und der Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 222 zur nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 43), 221 (teilweise, zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und der Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 222 zur nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 43), 230/7 und 233/10 der Flur 2

sowie

die Flurstücke 5 - 78/2 und 101 (teilweise, zwischen Beethovenweg und der Verlängerung der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 65 nach Osten zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 66) der Flur 3.

Zum Geltungsbereich gehören somit insbesondere folgende durch eine Hausnummer gekennzeichneten Grundstücke:

(Stand: 14. September 2000)

An der Stammbahn Nr. 163 - 207 (ungerade) und Nr. 190 - 220 (gerade),
 Bachweg Nr. 1 - 18,
 Beethovenweg Nr. 1 - 7 (ungerade) und Nr. 12 a - 49,
 Brahmsweg Nr. 1 - 15,
 Lortzingweg Nr. 1 - 16,
 Mozartweg Nr. 2 - 20,
 Offenbachweg Nr. 1 - 14,
 Richard-Strauss-Weg Nr. 4 - 8 (gerade) und 9 - 11,
 Rudolf-Breitscheid-Straße Nr. 21 - 33 (ungerade) und Nr. 34 - 72 und 74,

Schleusenweg Nr. 27 - 39,
Schubertweg Nr. 1 - 10 und 12 sowie
Tschaikowskiweg Nr. 2 - 8 (gerade) und Nr. 10 - 30.

Auf der Grundlage der Liegenschaftskarten des Landkreises Potsdam-Mittelmark (Stand 22.09.2010) gilt der Bebauungsplan i. d. F. der 1. für das Gebiet in der Gemarkung Kleinmachnow, begrenzt

1. im Norden

durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 226 - 222, die Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 222 über die Flurstücke 203, 221 und 204 bis zur nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 43, die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 43, die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 215 vom Flurstück 43 bis zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 152, die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 152 und die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 152 - 174 der Flur 2,

2. im Osten

durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 174, die Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstückes 174 bis zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 215, die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 215 zwischen der Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 174 bis zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 176, die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 176 - 178, 234 - 236, 181 - 185, die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 212 zwischen der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 185 bis zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 206/2 und die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 206/2 der Flur 2
sowie

durch die Verlängerung der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 206/2 der Flur 2 über das Flurstück 107 bis zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 85, die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 84 - 85, 122 und 121, die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 121, die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 82 zwischen der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 121 und der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 82, die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 82 - 80 und die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 80 zwischen der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 80 und der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 79, die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 79, die nördliche und östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 78/3 und die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 78/2 der Flur 3,

3. im Süden

durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 78/2, 78/1, 77, 76/2, 75/2, 74/2 und 73 - 66, die Verlängerung der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 66 über das Flurstück 124 bis zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 65, die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 65 - 60, die Verlängerung der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 60 über das Flurstück 106 bis zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 20 und die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 20, 7, 105 und 6 der Flur 3,

4. im Westen

durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 6, die westliche und nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 5, die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 4 - 1, die Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 4 - 1 über das Flurstück 103 der Flur 3 bis zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 225 der Flur 2

sowie

durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 225 und 16, die südliche, östliche und nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 31 bis zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 17, die östliche und nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 17, die Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 17 über das Flurstück 225 bis zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 12, die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 12, die östliche und nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 11, die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 233/10, 9, 8, 230/7, 6 und 226 der Flur 2.

Damit umfasst der Geltungsbereich in der Gemarkung Kleinmachnow

die Flurstücke 6, 8, 9, 18 – 30, 32 – 56, 58 – 64, 65/1, 65/2, 66/1, 66/2, 67/1, 67/2, 68 – 71, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 74/1, 74/2, 75 – 123, 125 - 174, 176 -178, 181 - 185, 203 (teilweise, zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und der Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 222 zur nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 43), 204 (teilweise, zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und der Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 222 zur nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 43), 212 - 214, 215 (teilweise, zwischen der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 43 und der Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 174) 216 - 220, 221 (teilweise, zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und der Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 222 zur nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 43), 222 - 224, 225 (teilweise, zwischen der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 1 und der Verlängerung der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 18), 226, 230/7, 232, 233, 233/10 und 234 – 238 der Flur 2

sowie

die Flurstücke 5 – 13, 14/1, 14/2, 15-17, 19 – 28, 30 – 53, 55 – 58, 60 – 73, 74/1, 74/2, 75/1, 75/2, 76/1, 76/2, 77, 78/1, 78/2, 78/3, 103 (teilweise, zwischen der Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 1 nach Norden zur südlichen Flurstücksgrenze des Schubertweges und der Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 14/1 nach Nordosten zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 203), 104 – 105, 106 (teilweise, zwischen der Verlängerung der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 60 nach Westen zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 20 und der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 221), 107 (teilweise, zwischen der Verlängerung der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 21 nach Nordwesten zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 220 und der Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 212 nach Süden zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 85), 108 – 109, 112 – 119 und 124 (teilweise, zwischen Beethovenweg und der Verlängerung der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 65 nach Osten zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 66) der Flur 3.

Mit Stand 14.12.2010 gehören zum Geltungsbereich somit insbesondere folgende durch eine Hausnummer gekennzeichneten Grundstücke:

An der Stammbahn Nr. 163 - 220 (gerade),
Bachweg Nr. 1 - 18,
Beethovenweg Nr. 1 – 7 (ungerade) und Nr. 12 a - 49,
Brahmsweg Nr. 1 - 15,
Lortzingweg Nr. 1 - 16,
Mozartweg Nr. 2 – 20,
Offenbachweg Nr. 1 - 14,
Richard-Strauss-Weg Nr. 4 – 10 (gerade), 9 und 11,
Rudolf-Breitscheid-Straße Nr. 21 – 69a (ungerade) und Nr. 34 – 74 (gerade),
Schleusenweg Nr. 27 - 39,
Schubertweg Nr. 1 - 9 (ungerade) und 2 – 12 (gerade) sowie
Tschaikowskiweg Nr. 2 - 8 (gerade) und Nr. 10 - 30.

Planungsgegenstand

Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-010 ist die Anpassung des Höhenbezugs für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen.

Der im Ursprungsplan als Anlage 3 aufgenommene Höhenplan wird als Bezugssystem für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen den topografischen Verhältnissen auf einigen Grundstücken im Plangebiet nicht mehr gerecht.

Mit fortschreitender Bautätigkeit und der damit verbundenen Detailvermessung im Plangebiet „Musikerviertel“ stellte sich insbesondere in den letzten Monaten, heraus, dass die im Höhenplan wiedergegebenen Bezugspunkte nicht in jedem Fall den gewollten Höhenbezug herstellen und die städtebaulich gewünschte Gebäudehöhe ermöglichen. So kann die tatsächliche Geländesituation auf dem Baugrundstück dazu führen, dass derzeit nur eine sehr eingeschränkte Bebauung möglich ist. Dies stellt für von der Problematik betroffene Grundstückseigentümer unzweifelhaft eine besondere Härte dar.

Die Möglichkeit, über die Befreiung von dieser Festsetzung des Bebauungsplanes bei Einzelfällen eine dem Grundstück entsprechende Höhe der Bebauung zu ermöglichen, scheidet aufgrund der Anzahl an betroffenen Grundstücken aus. Die Situation lässt sich durch die Erteilung von Befreiungen nicht sinnvoll lösen. Die Unschärfen des Höhenbezugs sind im Rahmen eines Änderungsverfahrens zu klären. Die schon bisher festgesetzten Höhen (Traufhöhe: 6,0 m, Firsthöhe: 9,0 m) werden unverändert beibehalten.

Die v. g. Änderung wird auch dazu genutzt eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, die festlegt, dass in reinen Wohngebieten die Zulassung von Mobilfunkanlagen auf Dächern oder als selbstständige bauliche Anlagen über die Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen wird.

Die Aufstellung der 1. Änderung des KLM-BP-010 ist erforderlich, um eine Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer bzgl. des Höhenbezugs im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung so weit wie möglich auszuschließen und bzgl. der Festsetzung zum Ausschluss von Mobilfunkanlagen das Orts- und Landschaftsbild zu bewahren.

Plangebiet

Lage im Raum

Kleinmachnow bildet gemeinsam mit Stahnsdorf und Teltow einen Verflechtungsraum innerhalb des Landkreises Potsdam-Mittelmark in räumlicher Nachbarschaft zu zwei Oberzentren, der Bundeshauptstadt Berlin im Norden und der Brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam im Westen.

Die drei aneinandergrenzenden Gemeinden Kleinmachnow, Stahnsdorf und Teltow sind Teil eines Siedlungsbandes, das sich vom Berliner Bezirk Zehlendorf über Potsdam bis nach Werder erstreckt. Die Entfernung zu Potsdam beträgt 12 km, zum Stadtzentrum Berlins etwa 15 km.

Entgegen der Entwicklung der Nachbargemeinden zu Industriestandorten

S 15/137

Anfang des 20. Jahrhunderts ist Kleinmachnow vor allem ein Wohnort geblieben. Die Einwohnerzahl beträgt 19.590 bei einer Besiedlungsdichte von 1.645 Einw./qkm¹.

Das Gemeindegebiet ist der naturräumlichen Haupteinheit „Teltow-Platte“ zuzuordnen. Die in der Weichseleiszeit entstandene ebene bis flachwellige Grundmoränenhochfläche Teltow liegt am südwestlichen Rand des Berliner Urstromtals und wird von diversen Toteislöchern überdeckt. Das Gemeindegebiet wird von den Schmelzwasserrinnen der Bäkeniederung, des Buschgrabentals und des Tartarengrunds durchzogen. Die durchschnittliche Höhenlage beträgt 40 bis 55 m ü.NHN (DHHN92).

Die Vegetation entspricht anthropogenen Bereichen mit einem umfangreichen Baumbestand. Überwiegend in der offenen Bauweise errichtet, wird Kleinmachnow stark von der den Ort umgebenden Landschaft geprägt. Sie reicht bis in den Innenbereich hinein, da der Bebauungszusammenhang noch häufig von Garten- und Waldgrundstücken unterbrochen wird.

Das Gemeindegebiet verfügt durch den Anschluss an die Bundesautobahn BAB 115 sowie den Teltowkanal als Bundeswasserstraße über eine hervorragende verkehrliche Anbindung an das überörtliche Verkehrswegenetz. Die wichtigsten Straßenverbindungen nach Berlin sind die Karl-Marx-Straße bzw. Benschallee im Norden und der Zehlendorfer Damm bzw. die Machnower Straße im Nordosten. Die Hauptverbindung Kleinmachnows mit den Nachbargemeinden erfolgt Richtung Teltow über den Thomas-Müntzer-Damm bzw. die Warthestraße und Richtung Stahnsdorf über den Stahnsdorfer Damm bzw. die Wannseestraße und den Zehlendorfer Damm bzw. die Potsdamer Allee. Im Norden grenzt die zurzeit stillgelegte Trasse der Potsdamer Stammbahn an das Gemeindegebiet, die bis 1945 Potsdam mit Berlin verband. Eine Reaktivierung der Bahntrasse wird angestrebt.

Beschreibung des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes 1. Änderung KLM-BP-010 ist ca. 27 ha groß und befindet sich im Norden der Gemeinde. Seine räumliche Ausdehnung wird markiert durch die nördlich angrenzende Stammbahntrasse, im Osten durch den Kleinmachnower Waldfriedhof und das Areal der Steinweg-Grundschule, im Süden durch den Bannwald und im Westen durch die Flächen von Neubauernsiedlung und Wasserwerk sowie die sich anschließende Autobahntrasse der BAB 115. Im Geltungsbereich liegen zwei Waldflächen (nördliche Verlängerung Schleusenweg, Fläche südlich Beethovenweg), Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bei dem aufgrund seiner heutigen Straßennamen „Musikerviertel“ genannten ehemaligen Zimmermannschen Gelände, Teil III A handelt es sich um ein Gebiet, das in den dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts parzelliert worden ist. Die meisten Grundstücke sind zwischen 800 m² und 1.000 m² groß und etwa 40-50 m tief. Davon unterscheiden sich zwei Bereiche an der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Straße An der Stammbahn mit kleineren, lediglich etwa 7-8 m breiten Parzellen für Reihenhäuser. Nach wie vor prägt die damals geschaffene Struktur das städtebauliche Erscheinungsbild.

¹ Stand Juli 2010

Die meisten Grundstücke wurden bereits in den dreißiger Jahren von der Siedlungsgesellschaft an private Eigentümer weiterveräußert und mit freistehenden Einzelhäusern bebaut. 1945 konnte die Bautätigkeit nach kriegsbedingter Unterbrechung nicht mehr an die frühere Dynamik anknüpfen. Kriegsauswirkungen und die politische Situation bremsten das Interesse an intensiverer Grundstücksnutzung, zumal die benachbarte Trasse der „Potsdamer Stammbahn“ ab 1961 von der DDR für die Grenzbefestigungen gegenüber dem Westteil Berlins genutzt wurde.

In den siebziger und achtziger Jahren bemühte sich der Rat der Gemeinde Kleinmachnow um die Förderung des Eigenheimbaus und bezog dabei auch das Musikerviertel ein. Die neuen Bauvorhaben sollten sich an den ursprünglichen Aufbauplänen orientieren. Vor allem entlang des Beethovenweges wurden einer Reihe von Bürgern Grundstücke zur Bebauung zugewiesen, da hier die Errichtung einer ersten zentralen Schmutzwasserableitung innerhalb des Musikerviertels vorgesehen war und ab 1984 realisiert wurde.

Bis 1990 sind die meisten Grundstücke im Plangebiet gleichwohl nur als Kleingärten und zu Erholungszwecken genutzt und dazu teilweise mit Lauben oder Bungalows bebaut worden. Auf ungenutzten Grundstücken entwickelte sich dichter Baum- und Strauchbestand.

Nach Grenzöffnung und Wiedervereinigung 1989/90 und der Klärung der Eigentumsverhältnisse bestand ein großes Interesse an der weiteren Bebauung. Es wurden seither überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet, etwa 75% der ca. 250 Grundstücke im Plangebiet sind inzwischen bebaut.

Die Bestandsgebäude im Musikerviertel dienen durchgehend dem Wohnen, in einigen befinden sich außerdem Räume für freie Berufe. Vorhanden sind ein Geschäft für Elektro-Haushaltsgeräte und eine Praxis für Physiotherapie. Läden mit Waren des täglichen Bedarfs liegen fußläufig erreichbar außerhalb des Plangebietes: eine Bäckerei und ein Friseur an der Steinwegschule, ein Lebensmittelmarkt mit anderen Einzelhandelsgeschäften am OdF-Platz, weitere Geschäfte und die Post an der Straße „Hohe Kiefer“. Auch die Versorgung mit sozialer Infrastruktur kann als gut bezeichnet werden, eine Grundschule grenzt unmittelbar an das Plangebiet, andere Einrichtungen sind in der Umgebung vorhanden.

Die **äußere Erschließung** durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch Buslinien gewährleistet. Haltestellen befinden sich innerhalb des Plangebietes oder im unmittelbaren Einzugsbereich. Haltestellen mit weiteren Linien sind am „Platz der Opfer des Faschismus“ (OdF-Platz) eingerichtet, der etwa 1 Kilometer östlich liegt.

Die **innere Erschließung** – die Erschließung im engeren Sinne - ist über vorhandene öffentliche Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen und Fuß-/Radwege) und privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte flächendeckend gesichert. Auch die Erschließung im weiteren Sinne (Trinkwasser, Elektrizität, Telefon, z.T. Gas) ist gewährleistet ebenso wie der Anschluss an das öffentliche Abwassernetz.

Planerische Ausgangssituation

Planungen bedürfen der Anpassung an veränderte städtebauliche Gegebenheiten und Erfordernisse. Der rechtswirksame Bebauungsplan KLM-BP-010 regelt u. a. in der textlichen Festsetzung Nr. 6, dass sich die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen auf den die im Höhenplan festgesetzten Höhenpunkte beziehen. Die im Höhenplan wiedergegebenen Bezugspunkte werden den topografischen Verhältnissen auf einigen Grundstücken im Plangebiet nicht mehr gerecht. Somit ist es nicht in jedem Fall möglich den gewollten Höhenbezug herzustellen und die städtebaulich gewünschte Gebäudehöhe zu erreichen.

Die Möglichkeit, über die Befreiung von dieser Festsetzung des Bebauungsplanes bei Einzelfällen eine dem Grundstück entsprechende Höhe der Bebauung zu ermöglichen, scheidet aufgrund der Anzahl an betroffenen Grundstücken aus. Die Situation lässt sich durch die Erteilung von Befreiungen nicht sinnvoll lösen. Daher besteht das Erfordernis, den B-Plan zu ändern.

Regional- und Landesplanung

Regionalplan Havelland-Fläming

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) für das Land Brandenburg hat mit Beschluss vom 09.10.2002 den Regionalplan Havelland-Fläming vom 18.12.1997 für nichtig erklärt (3D 81/00.NE).

Ferner hat das Oberverwaltungsgericht Berlin- Brandenburg mit Beschluss vom 14.09.2010 den Regionalplan Havelland-Fläming Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ vom 02.09.2004 für unwirksam erklärt. Damit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf weiteres keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung vor.

Die beabsichtigten Planänderungen erlangen keine erkennbare regionalplanerische Bedeutung (Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 10.11.2010 zur Anfrage nach den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 12 Landesplanungsvertrag).

Mit Stellungnahme vom 11.11.2010 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass bei der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes raumordnerische Belange nicht betroffen sind.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleinmachnow, neu bekannt gemacht in der Fassung der 10. Änderung vom 15.10.2009, wird das Plangebiet vorwiegend als reines Wohngebiet (WR) dargestellt. Nur der Bereich nördlich der Straße „An der Stammbahn“ ist als allgemeines Wohngebiet (WA) und einige Flurstücke als Wald, Zweckbestimmung Erholung, festgelegt.

Angrenzend an das Plangebiet liegen vier Brunnen des Wasserwerkes Kleinmachnow, die der Trinkwassergewinnung dienen. Es handelt sich dabei um die westlich, in Höhe der R.-Breitscheid-Straße gelegenen Brunnen 1 - 3 und südlich, in Höhe des Flurstückes 124 (Wald), um den Brunnen 4.

Für die Brunnen 1 - 3 gilt eine **Trinkwasserschutzzone II** (TWSZ II), welche mit den Flurstücken 233/10 (Schubertweg 9) und Flst. 18 (Schubertweg 12) der Flur 2, sowie mit den Flurstücken 5 (R.-Strauss-Weg 9) und Flst. 11 (R.-Breitscheid-Straße 74) der Flur 3, Teilflächen von vier Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes erfasst. Für den Brunnen 4 auf dem Flurstück 124, Flur 3 ist ebenfalls eine TWSZ II ausgewiesen. Beide Schutzzone sowie die TWSZ III, die das gesamte Plangebiet umfasst, sind nachrichtlich in den FNP übernommen.

Sonstige städtebauliche Vorgaben der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Grund- und Oberflächenwassermessstellen

Mit Stellungnahme vom 29.11.2010 weist das Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West, unter Pkt. 2. Wasserwirtschaft und Hydrologie darauf hin, dass sich im Geltungsbereich des Planes keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes befinden. Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesumweltamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg, Referat RW 5, zu richten.

Naturschutz

Mit Stellungnahme vom 29.11.2010 weist das Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West, unter Pkt. 4. darauf hin, dass in der Bebauungsplanung (auch in beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB) die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG⁵ zu beachten sind. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Im Einzelfall ist festzustellen, welche europarechtlich geschützten Arten relevant sind und welche Erfassungen erforderlich sind. Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine Teil-/Nichtigkeit auszuschließen. Die Planungsunterlagen bedürfen daher eines Kapitels, in dem sich die Gemeinde mit der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auseinandersetzt (s. Kapitel Auswirkungen des Bebauungsplanes - Auswirkungen auf die Umwelt – Besonderer Artenschutz).

⁵ Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege), Art. 1 d. Gesetzes v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010

Andere Bebauungspläne und sonstige Vorgaben

Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen bemisst sich der Stellplatzbedarf nach Anlage 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow. Bei Ablösung von der Stellplatzverpflichtung bemisst sich der Ablösebetrag nach den Vorgaben der Stellplatzablösesatzung.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines Schutzgebiets gemäß § 21 oder § 22 BbgNatSchG. Die Unterschutzstellung von Einzelgehölzen richtet sich nach den Bestimmungen der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde. Pauschal geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Planinhalt

Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Planungsüberlegungen zur Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-010 ergeben sich aus der fortschreitenden Bautätigkeit im Plangebiet „Musikerviertel“. Insbesondere in den letzten Monaten stellte sich heraus, dass die im Höhenplan wiedergegebenen Bezugspunkte nicht in jedem Fall den gewollten Höhenbezug herstellen und die städtebaulich gewünschte Gebäudehöhe ermöglichen.

Das beispielhaft ausgewählte Grundstück „Rudolf-Breitscheid-Straße 72“ belegt, dass die tatsächliche Geländesituation auf dem Baugrundstück dazu führen kann, dass derzeit nur eine sehr eingeschränkte Bebauung möglich ist. So wird mit den hier heranzuziehenden „nächstgelegenen Höhenbezugspunkten“ zwingend eine Bezugnahme auf „47,7 m“ (Punkt Nr. 120) bzw. „47,6 m u. DHHN'92“ (Punkt Nr. 88) vorgegeben. Die tatsächliche Geländehöhe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) auf dem Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 72 beträgt aber zwischen „48,74 m“ und „48,91 m ü. DHHN'92“. Eine künftige Bebauung auf dieser Grundlage könnte damit nur mit einer Traufhöhe von deutlich weniger als 5,0 m (statt: 6,0 m) und einer Firsthöhe von deutlich weniger als 8,0 m (statt: 9,0 m) vorgesehen werden. Dies stellt für von der Problematik betroffene Grundstückseigentümer unzweifelhaft eine besondere Härte dar.

Der ursprünglich favorisierte Weg, in solchen Einzelfällen von der Festsetzung zu befreien und stattdessen anhand des jeweiligen amtlichen Lageplanes einen anderen, realistischen Höhenbezugspunkt für das Bauvorhaben festzulegen, scheidet jedoch aus. Die Vielzahl an derartigen Situationen legt die Notwendigkeit der Planänderung nahe. Die schon bisher festgesetzten Höhen (Traufhöhe: 6,0 m, Firsthöhe: 9,0 m), werden unverändert beibehalten.

Das mit den Mobilfunkbetreibern abgestimmte „Standortkonzept für Mobilfunkanlagen in der Gemeinde Kleinmachnow“, Stand 1. Änderung, sieht keinen Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Dennoch wird zur Untersetzung des Konzeptes durch verbindliche Regelungen die Festsetzung Nr. 1 a in die verbindliche Bauleitplanung – den Bebauungsplan – aufgenommen. Die Festsetzung Nr. 1 a legt fest, dass die Zulassung von

Mobilfunkanlagen auf Dächern oder als selbstständige bauliche Anlagen in reinen Wohngebieten durch Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen sind.

Für den Ausschluss müssen städtebauliche Gründe vorliegen. Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbstständige Masten würden das vorhandene Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

Darüber hinaus muss die Versorgung der Bevölkerung mit Mobilfunkmöglichkeit auch im Falle des Ausschlusses flächendeckend, angemessen und ausreichend gesichert sein und erhalten bleiben. Die Versorgung wird mittels des Standortkonzeptes für Mobilfunkanlagen gesichert.

Intention des Planes

Mit der Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 1a soll ausgeschlossen werden, dass über eine Ausnahme nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO Mobilfunkanlagen in reinen Wohngebieten errichtet werden können. Die Anlagen würden das vorhandene Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Auch bei einer äußerlichen Verkleidung wären die Anlagen jedenfalls für die Nachbarn noch als Fremdkörper erkennbar; sie würden – unabhängig von jeder Verkleidung - als störend empfunden.

Mit der Anpassung des Höhenbezugs für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen soll die Ungleichbehandlung von Eigentümern bei der Realisierung der festgesetzten Höhen beigelegt werden. Die Höhen der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bezogen sich im Ursprungsplan KLM-BP-010 auf die im Höhenplan festgesetzten Höhenpunkte, der als Anlage 3 Bestandteil des Bebauungsplanes war.

Der Höhenplan legt jedoch Höhenbezugspunkte fest, die teilweise nicht flächendeckend genug sind, um auf einigen Grundstücken eine realistische Wiedergabe der topografischen Situation zu erreichen. Erst mit der fortschreitenden Bautätigkeit im Plangebiet wurde diese Ungleichbehandlung sichtbar. Mit der Festlegung, dass sich die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird beziehen, wird der bestehenden topografischen Situation auf dem jeweiligen Grundstück Rechnung getragen. Die textliche Festsetzung Nr. 6 wird zudem mit einer Definition der Traufhöhe präzisiert. Dadurch sollen Fehlinterpretationen vorgebeugt werden.

Wesentlicher Planinhalt

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die textliche Festsetzung Nr. 1a in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese schließt die Zulassung von Mobilfunkanlagen durch die Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO in reinen Wohngebieten aus.

Insbesondere betrifft die 1. Änderung die textliche Festsetzung Nr. 6, die Festsetzungen zu der Höhe baulicher Anlagen trifft. Gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Höhenbezugspunkte auf den Grundstücken festgesetzt. Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.

Zudem wird die textliche Festsetzung Nr. 6 durch die Angabe einer Definition der Traufhöhe präzisiert.

Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

Art der Nutzung

Reines Wohngebiet

1. Diese Flurstücke (*siehe Teil 2, Tabelle, Spalte 3*) werden als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

- 1 a) Die Zulassung von Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbstständige bauliche Anlagen in den reinen Wohngebieten (WR) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.**

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 i.V.m. § 9 BauNVO)

Nach § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet. Der Ausschluss dieser Anlagen durch Festsetzung im Bebauungsplan ist in § 14 Abs. 2 BauNVO – anders als in § 14 Abs. 1 BauNVO für Nebenanlagen – nicht geregelt.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO kann jedoch im Bebauungsplan generell festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. § 1 Absatz 9 BauNVO erlaubt wiederum, dass im B-Plan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 des § 1 BauNVO festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen nicht zulässig sind. Diese Vorschriften, die den Ausschluss von sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen ermöglichen, beziehen sich nach ihrem Wortlaut allerdings nur auf Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind.

Die Kommentarliteratur zu § 14 Abs. 2 BauNVO vertritt jedoch einhellig die Ansicht, dass die Ausschlussvorschriften des § 1 Abs. 6, 9 BauNVO nicht nur auf die Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, sondern auch auf die ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO anwendbar sind (vgl. Bielenberg in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, BauNVO – § 14, Rn. 29 (Lfg. 51, Januar 1995); Fickert / Fieseler, Baunutzungsverordnung (11. Aufl. 2008), § 14, Rn. 11.4 bis 11.7; Schidlowski, Duikers, Mobilfunk und Gesundheitsschutz – zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Mobilfunksendeanlagen, in: Baurecht 09/2007). Zur Begründung wird angeführt, dass die Gemeinden mit § 1 BauNVO weitgehende Möglichkeiten zu einer differenzierenden Planung erhalten sollten. Ein solches Bedürfnis könne auch für die nach § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen nicht in Abrede gestellt

werden. Allerdings müsse ein grundsätzlich möglicher Ausschluss städtebaulich eingehend gerechtfertigt werden; die Versorgung der Bevölkerung mit den nach § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen müsse flächendeckend, angemessen und ausreichend gesichert sein und erhalten bleiben.

Für den hier vorgenommenen Ausschluss von Mobilfunkanlagen im WR bedeutet dies folgendes: In Rechtsprechung und Literatur besteht Einigkeit darüber, dass Mobilfunkstationen unter den Begriff der fernmeldetechnischen Nebenanlagen zu subsumieren sind. Sie sind damit eine Unterart der fernmeldetechnischen Nebenanlagen. Als Rechtsgrundlage für einen Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit dieser Anlagen kommt § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO in Frage. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen auch einzelne Arten der in den Baugebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen ausgeschlossen werden. Der Ausschluss von Mobilfunkanlagen ist danach unter zwei Voraussetzungen zulässig:

- Für den Ausschluss müssen städtebauliche Gründe vorliegen.
- Die Versorgung der Bevölkerung mit Mobilfunkmöglichkeit muss auch im Falle des Ausschlusses flächendeckend, angemessen und ausreichend gesichert sein und erhalten bleiben.

Für den Ausschluss von Mobilfunkanlagen in den reinen Wohngebieten im Geltungsbereich des B-Plans sprechen im vorliegenden Fall folgende städtebaulichen Gründe: Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbständige Masten würden das vorhandene Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Auch bei einer äußerlichen Verkleidung wären die Anlagen jedenfalls für die Nachbarn noch als Fremdkörper erkennbar; sie würden – unabhängig von jeder Verkleidung - als störend empfunden. Daher sprechen hier städtebauliche Gründe gegen die auch nur ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Anlagen.

Hinsichtlich der Gewährleistung einer flächendeckenden, angemessenen und ausreichenden Versorgung gilt folgendes: Die Gemeinde Kleinmachnow hat ein mit den Mobilfunkbetreibern abgestimmtes „Standortkonzept für Mobilfunkanlagen in der Gemeinde Kleinmachnow“ (DS-Nr. 127-1/07) erarbeitet. Eine erneute Abfrage bei den Mobilfunkbetreibern zur Aktualisierung dieses Konzepts erfolgte im März 2008. Mit Beschluss vom 10.07.2008 (DS-Nr. 114-1/08) wurde das Standortkonzept für Mobilfunkanlagen in der Gemeinde Kleinmachnow geändert.

Westlich vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich ein (bereits bestehender) Standort für Mobilfunkanlagen (südlich Verlängerung Rudolf-Breitscheid-Straße/ Wasserwerk). Die im Plangebiet selbst liegenden Reinen Wohngebiete liegen außerhalb der „Suchbereiche für beabsichtigte Mobilfunkstandorte“. Es steht also fest, dass die Versorgung des Gemeindegebiets von Kleinmachnow mit Mobilfunk auch ohne Standorte für Mobilfunkanlagen in den vom Bebauungsplan betroffenen Reinen Wohngebieten ausreichend und dauerhaft gesichert ist. Der Ausschluss ist daher auch technisch möglich und gerechtfertigt.

Im Übrigen gilt unabhängig von dem hier vorgenommenen Ausschluss der Mobilfunkanlagen Folgendes:

Mobilfunkanlagen sind in reinen Wohngebieten über § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Ihre Zulassung erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen der Bauaufsichtsbehörde und der Gemeinde, die für

die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB ihr Einvernehmen erteilen muss.

Von der Erteilung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauNVO darf im Wege der Ermessensausübung abzusehen werden, wenn die betreffende Anlage für die Versorgung der Baugebiete in der Gemeinde nicht erforderlich ist. Da konzeptionell und durch Nachfrage bei den Mobilfunkbetreibern geklärt ist, dass in den Baugebieten von Kleinmachnow die Versorgung auch ohne Mobilfunkanlagen in den Reinen Wohngebieten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans flächendeckend, angemessen und ausreichend gesichert ist, dürfte die Gemeinde Kleinmachnow ihr Ermessen, das sie bei der Erteilung des Einvernehmens für die Erteilung einer Ausnahme nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB auszuüben hat, für die reinen Wohngebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in der Weise ausüben, dass sie das Einvernehmen versagt.

Maß der Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

2. Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzte Traufhöhe (TH; *siehe Teil 2, Tabelle, Spalte 6*) und die festgesetzte Firsthöhe (FH; *siehe Teil 2, Tabelle, Spalte 7*) nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 2,00 m über Firsthöhe zulässig.

Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen (in Metern) beziehen sich **auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe soll nicht mehr anhand des Bezugspunktes aus dem Höhenplan des ursprünglichen Bebauungsplanes realisiert werden, sondern aus dem Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird ermittelt werden. Auf diese Weise wird den topografischen Verhältnissen auf dem jeweiligen Grundstück Rechnung getragen und eine Ungleichbehandlung verhindert.

Für den ursprünglichen Textbebauungsplan war es zum Zeitpunkt der Aufstellung erforderlich, hinreichend bestimmbare Bezugspunkte für die Ermittlung der beabsichtigten Trauf- und Firsthöhen festzulegen. Hierzu entnahm die Gemeinde aus amtlichen Lageplänen der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure, die für genehmigte Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes bereits vorlagen, repräsentative Höhenpunkte. Das daraus gewonnene Netz an Bezugspunkten wurde in einem Höhenplan dargestellt, der als Anlage zum Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Mit fortschreitender Bautätigkeit im Plangebiet „Musikerviertel“ und insbesondere in den letzten Monaten stellte sich heraus, dass die im Höhenplan wiedergegebenen Bezugspunkte nicht in jedem Fall den gewollten

Höhenbezug herstellen und die städtebaulich gewünschte Gebäudehöhe ermöglichen. So kann die tatsächliche Geländesituation auf dem Baugrundstück dazu führen, dass derzeit nur eine sehr eingeschränkte Bebauung möglich ist. Dies stellt für von der Problematik betroffene Grundstückseigentümer unzweifelhaft eine besondere Härte dar.

Der ursprünglich favorisierte Weg, in solchen Einzelfällen von der Festsetzung zu befreien und stattdessen anhand des jeweiligen amtlichen Lageplanes einen anderen, realistischen Höhenbezugspunkt für das Bauvorhaben festzulegen, scheidet jedoch aufgrund der Vielzahl an derartigen Situationen aus. Daher ist eine Änderung des Bezugssystems für die Höhe baulicher Anlagen erforderlich. Zugleich wird klar gestellt, welcher Punkt für die Ermittlung der Traufhöhe maßgebend ist: die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Auf diese Weise sollen mögliche Fehlinterpretationen verhindert werden.

Die schon bisher festgesetzten Höhen (Traufhöhe: 6,0 m, Firsthöhe: 9,0 m), werden unverändert beibehalten.

Auswirkungen des Bebauungsplanes

Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-010 „Musikerviertel“ sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB erfordern, nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB soll unter Berücksichtigung des § 13 Abs. 3 BauGB nicht durchgeführt werden.

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Aufstellungsverfahren des Ursprungsplanes geprüft und durch in den Plan aufgenommenen grünordnerischen Festsetzungen zur Verwirklichung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend ausgeglichen.

Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich ist, sind nicht im Geltungsbereich vorhanden. Sie werden durch diesen Bebauungsplan auch nicht vorbereitet oder ermöglicht.

Durch die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich auf den Baugrundstücken keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Die bisher zulässige Versiegelung (GRZ 0,2) soll beibehalten werden.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und Sachgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sind bei Realisierung der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da zum einen das

bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung beibehalten wird und zum anderen das Plangebiet schon weitestgehend bebaut ist.

Auch für das Schutzobjekt Landschaft, das primär das Landschaftsbild aber auch den Erholungswert erfasst, sind im Zusammenhang mit den vorgesehenen Änderungen (bzgl. Anpassung Höhenbezug) keine unzumutbaren Beeinträchtigungen erkennbar.

Durch den Ausschluss der Zulassung von Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbständige Masten über eine Ausnahme im reinen Wohngebiet wird das vorhandene Orts- und Landschaftsbild bewahrt. Denn auch bei einer äußerlichen Verkleidung wären die Anlagen jedenfalls für die Nachbarn noch als Fremdkörper erkennbar; sie würden – unabhängig von jeder Verkleidung – als störend empfunden.

Besonderer Artenschutz

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese Verbote gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG bei der Verwirklichung von Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“).

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann erst durch die Realisierung von Bauvorhaben verursacht werden. Nicht der auf dem Papier stehende Bebauungsplan, sondern erst die die einzelnen Vorhaben verwirklichenden Baumaßnahmen können verbotsrelevante Handlungen (wie z.B. die Zerstörung von Vogelnestern) enthalten. Soweit jedoch schon im Bebauungsplanverfahren vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen des Plans entgegenstehen könnten, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine Teil-/Nichtigkeit des Plans auszuschließen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-010 beinhaltet allein die Anpassung des Höhenbezugs der festgesetzten Gebäudehöhen sowie den Ausschluss der Zulassung von Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbständige Masten über das Erteilen einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Eine Verletzung von artenschutzrechtlichen Verboten durch die Verwirklichung dieser die Bebauung nur eingrenzenden, aber keine neuen Bauvorhaben eröffnenden Festsetzungen ist denknotwendig ausgeschlossen.

Zu den notwendigen Aufgaben der Abwägung anlässlich der Änderung eines Bebauungsplans gehört aber über die Würdigung der beabsichtigten Änderungen und deren Folgen hinaus die Absicherung, dass der der Änderung zugrunde gelegte Plan mit seinen Ursprungsfestsetzungen nicht wegen einer grundlegenden Änderung der tatsächlichen Verhältnisse oder der Rechtslage bedenklich geworden ist.

Auch insoweit stehen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht entgegen. Der gesetzliche Artenschutz ist zwar seit der Inkraftsetzung des Ursprungsplans im Jahr 2001 durch die europarechtlichen Vorgaben und deren Vollzug durch den deutschen Bundesgesetzgeber intensiviert worden. Der Ursprungsbebauungsplan enthält jedoch keine Festsetzungen, deren Vollzug durch den intensivierten Artenschutz schlechthin unmöglich geworden ist.

Soweit Grundstücke im Geltungsbereich des Plans noch nicht bebaut sind, müssen die Verbote anlässlich einer noch bevorstehenden konkreten Bebauung berücksichtigt werden. Dies könnte zum Beispiel die Bebauung von Grundstücken betreffen, auf denen Bäume mit Nestern europäisch geschützter Arten stehen. Hier könnte die Beachtung des Artenschutzes z.B. zur Folge haben, dass Baumaßnahmen während der in § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG genannten Zeiten grundsätzlich nicht erfolgen dürfen. Die Durchsetzung dieses Verbotes kann jedoch erst im Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahren erfolgen. Eine Voraberhebung vorhandener Brut- und Ruhestätten wäre sinnlos, weil keine Prognosen darüber möglich sind, wann und wie die noch verbliebenen Baulücken bebaut werden. Alle Erhebungen verlieren schon nach Ablauf von drei Jahren ihre Gültigkeit. Es ist daher Sache der betreffenden Bauherren und Grundstückseigentümer, den Artenschutz anlässlich konkreter Vorhaben zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der allgemeinen Schutzwürdigkeit des Gebiets als Indiz für die Bedeutung artenschutzrechtlicher Belange ist noch auf Folgendes hinzuweisen:

- Das Plangebiet befindet sich **nicht** innerhalb der Grenzen eines **Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebietes**. Ein Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“ beginnt nordwestlich vom Plangebiet.
- Die Unterschutzstellung von **Einzelgehölzen** richtet sich nach den Bestimmungen der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow; diese Bestimmungen werden auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen. Auch hier ist der Artenschutz zu beachten.

- Pauschal geschützte **Biotope** nach § 32 BbgNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach alledem kann eine (Teil-)Nichtigkeit sowohl des Ursprungsplans als auch der 1. Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-010 „Musikerviertel“ durch eine unvermeidbare und nicht behebbare Verletzung von Vorschriften des Artenschutzes ausgeschlossen werden.

Verfahren

In ihrer Sitzung am 20.05.2010 hat die Gemeindevertretung Kleinmachnow die 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-010 „Musikerviertel“ beschlossen.

Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen werden nicht vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Daher kann das Verfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Zur Landesplanerischen Anfrage der Gemeinde Kleinmachnow gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art. 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag zur beabsichtigten 1. Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplanes vom 02.11.2010 äußerte sich die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 11.11.2010 dahingehend, dass bei der beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes raumordnerische Belange nicht betroffen sind.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 01.11.2010 bis einschließlich 03.12.2010 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.10.2010. Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes äußerten sich 13 Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden unter Abwägung im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Sie gaben jedoch keinen Anlass zur Planänderung.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-010 „Musikerviertel“ ist für die Sitzung der Gemeindevertretung am 10.02.2011 geplant.

Der Bebauungsplan tritt dann mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow in Kraft.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2985)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) - in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58)
- Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I, S. 172), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07. Juli 2009 (GVBl. I, S. 262)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S.350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 15], S.266, 271)

Nachrichtliche Übernahmen

Wald

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Teile der Flurstücke 203, 221 und 204 der Flur 2 (nördlich des Schleusenweges) sowie des Flurstückes 101 der Flur 3 (südlich des Beethovenweges) sind Wald und unterliegen dem Bundeswaldgesetz und dem Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG Bbg).

Gehölzschutz

Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow (Gehölzschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2007, (Amtsblatt 08/2007), in der jeweils gültigen Fassung.

Stellplätze und ihre Ablösung

Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 2007, (Amtsblatt 01/2007), in der jeweils gültigen Fassung.

Niederschlagswasser und Versickerungspflicht

Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Kleinmachnow in der Fassung der

Bekanntmachung vom 17. Mai 2003, (Amtsblatt 06/2003), in der jeweils gültigen Fassung.

Satzungen des WAZV „Der Teltow“

Die Gemeinde Kleinmachnow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Der Teltow“. Es gelten die Satzung und Vertragsbestimmungen des WAZV „Der Teltow“.

Anlage 1: Übersicht über den Verfahrensablauf

1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) Bekanntmachung	Beschluss vom 20.05.2010 (DS-Nr.: 057/10) Amtsblatt Nr. 08/2010 v. 18.06.2010
2.	Landesplanerische Anfrage (§ 1 Abs. 4 BauGB; §§ 4 u. 12 ROG BbgLPIG u. MUNR-Erlass v. 31.08.1999) Gemeinsame Landesplanungsabteilung – GL -	Schreiben vom 02.11.2010 Antwort vom 11.11.2010 (Az.: GL5.12/LUA/R2-271/92)
3.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden – zum Entwurf	Schreiben vom 26.10.2010
4.	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Auslegungsbeschluss Bekanntmachung	Entwurf 01.11.-03.12.2010 Beschluss vom 23.09.2010 (DS-Nr.:123/10) Amtsblatt Nr. 12/2010 v. 15.10.2010 15.10.- 29.11.2010 Aushang vom
5.	Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 6 BauGB) Mitteilung des Abwägungsergebnisses	Beschluss vom (DS-Nr.: /) Schreiben vom
6.	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom (DS-Nr./)
7.	Ausfertigung der Satzung	Datum
8.	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	Amtsblatt