

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 25.10.2018		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 131/18		
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				12.11.2018		
Hauptausschuss				26.11.2018		
Gemeindevertretung				13.12.2018		
Betreff: Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“ für einzelne Grundstücke nördlich Wolfswerder und für Einfriedungen (Auslegungsbeschluss)						
Beschlussvorschlag:						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“ (Textbebauungsplan) für einzelne Grundstücke nördlich Wolfswerder und Einfriedungen 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 berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ist ebenfalls 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. 						
<u>Anlagen:</u>						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“ 2. Entwurf der 2. Änderung, Stand: 12.11.2018 						
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 checked="" 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-035 „südwestlich Buschgrabensee“ (Textbepauungsplan) trat am 31.03.2008 in Kraft. Die 1. Änderung betraf das Grundstück Föhrenwald 51 und ist seit dem 30.10.2015 rechtswirksam.

Die Gemeindevertretung beschloss in ihrer Sitzung am 16.11.2017 (DS-Nr. 159/17), ein Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“ für einzelne Grundstücke nördlich Wolfswerder einzuleiten. Dieser Aufstellungsbeschluss soll in der Sitzung der Gemeindevertretung am 13.12.2018 (DS-Nr. 130/18) dahin gehend ergänzt werden, dass die textliche Festsetzung Nr. 6.4 zu Einfriedungen entsprechend des Antrages zur Aufhebung von Höhenbegrenzungen bei Einfriedungen (DS-Nr. 001/15) angepasst wird. Damit erweitert sich der Geltungsbereich der 2. Änderung von bisher einzelnen Grundstücken nördlich Wolfswerder auf den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes KLM-BP-035.

Die Grundstücke Wolfswerder 50, 52, 68, 70 und 72 sind in privatem Eigentum und bestehen aus jeweils zwei Flurstücken. Bei diesen Flurstücken, außer nunmehr bei dem Grundstück Wolfswerder 68, handelte es sich nach dem Grundbuch (Stand 01.10.2018) um zwei getrennte (Buch-) Grundstücke. Sie waren aufgrund ihrer Lage unmittelbar an der Berliner Mauer und der langjährigen Nutzung als Postenweg auf einem anderen Grundbuchblatt verzeichnet und im Eigentum des Bundes, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Wichtiges städtebauliches Ziel des Ursprungsbebauungsplanes für das Plangebiet war es, eine rückwärtige Bebauung in zweiter Baureihe auszuschließen. Vor diesem Hintergrund wurde bei der Festsetzung von Nutzungsmaßen und überbaubaren Grundstücksflächen nur das jeweils straßenseitige Flurstück herangezogen. Bei den Grundstücken Wolfswerder 50, 52, 68, 70 und 72 blieben entsprechend die dort vorhandenen rückwärtigen Flurstücke unberücksichtigt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll im Falle einer Vereinigung der bisher grundbuchlich getrennten Flurstücke eine Bebauung entsprechend der bereits rechtswirksamen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zulässig werden. So wird zwischen 3 gewählten Größenklassen differenziert, um eine weitestgehende Gleichbehandlung bei der Nutzung und der baulichen Erweiterung zu erzielen. Es erfolgt für Baugrundstücke kleiner 500 m² die Festsetzung einer zulässigen GR von 100 m², für Grundstücke zwischen 500 m² und kleiner 800 m² eine GRZ-Festsetzung von 0,2 und für größere Grundstücke über 800 m² eine Begrenzung der GR auf 160 m². Diese Systematik soll mit der 2. Änderung auch für die Grundstücke Wolfswerder 50, 52, 68, 70 und 72 gelten.

Für die Grundstücke Wolfswerder 68, 70 und 72 ist darüber hinaus eine hintere Baugrenze festzusetzen. Bisher ist nur eine vordere Baugrenze festgesetzt, da die hintere Flurstücksgrenze als Begrenzung der Bebaubarkeit des vorderen Flurstückes fungierte. Im Falle einer Vereinigung der beiden Flurstücke entfällt diese hintere Grenze, aber es wäre auch eine Bebauung im rückwärtigen Bereich des vereinten Grundstückes möglich.

Die hintere Baugrenze soll für die drei Grundstücke auf 20,0 m in den textlichen Festsetzungen – Teil 2 (Tabelle) festgesetzt werden. Sie orientiert sich damit an der überbaubaren Grundstücksfläche der Grundstücke Wolfswerder 64 und 66 als städtebaulich vergleichbare Fälle.

Geändert werden soll die textliche Festsetzung Nr. 6.4 bzgl. Einfriedungen. Sie soll dahingehend geändert werden, dass Einfriedungen künftig als offene Zäune oder als Hecken auszuführen sind. Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze 1,5 m und im hinteren Grundstücksbereich sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze 2,0 m - gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche - nicht überschreiten. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, darf die Höhe aller straßenseitigen Einfriedungen 1,5 m nicht überschreiten.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-035 i.d.F. der 1. Änderung sind nicht von der Änderung betroffen.

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden/ sonstigen Trägern öffentlicher Belange, durchgeführt.

Die erforderlichen stadtplanerischen Leistungen werden vom Fachdienst Stadtplanung/ Bauordnung ohne Inanspruchnahme externer Leistungen erbracht. Es entstehen daher durch das Verfahren keine externen Kosten.