

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 15.02.2011		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 026/11	
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				21.02.2011		
Hauptausschuss				07.03.2011		
Gemeindevertretung				24.03.2011		

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-021 "Dreilinden" (Aufstellungsbeschluss)						
Beschlussvorschlag:						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Bebauungsplan KLM-BP-021 „Dreilinden“, in Kraft getreten am 17.03.2003, soll geändert werden. Die Änderung soll sich beschränken auf die Streichung der Festsetzung Zahl der Vollgeschosse. 2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. 3. Die 1. Änderung soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) wird abgesehen. 						
Anlagen:						
1) 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-021, Abgrenzung des Geltungsbereiches <i>nur zur Information:</i>						
2) Auszug aus dem rechtswirksamen B-Plan KLM-BP-021, Teil A (Planzeichnung)						
3) Visualisierung der Höhenfestsetzungen						
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:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Veranschlagung:		
<input checked="" type="checkbox"/> Ergebnis-HH 2011	EURO: 5.000,00	Budget/Teilhaushalt: 50 / 18
<input checked="" type="checkbox"/> Finanz-HH 2011	EURO: 5.000,00	Produktgruppe: 5110
<input type="checkbox"/>	EURO:	Maßnahmen-Nr:

Problembeschreibung/Begründung:

Der Bebauungsplan KLM-BP-021 „Dreilinden“ trat mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow vom 17.03.2003 in Kraft.

Auf den Bauflächen im Plangebiet, die durchgehend als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt sind, ist einheitlich ein Vollgeschoss als Höchstmaß zulässig. Die jeweiligen Nutzungsschablonen in der Planzeichnung enthalten entsprechend die Kennzeichnung „I“ (für: „max. I Vollgeschoss“). Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gelten alle Geschosse als Vollgeschoss, die nach den Regelungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes galten, ein Vollgeschoss sind.

Im Fall des B-Planes KLM-BP-021 „Dreilinden“ ist als landesrechtliche Regelung die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1998 heranzuziehen, die in § 2 Abs. 4 Satz 1 BbgBO (1998) bestimmt, dass alle oberirdischen Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben, ein „Vollgeschoss“ sind (sog. „Zwei-Drittel-Regelung“).

Im Bebauungsplan KLM-BP-021 sind als Höchstmaße der baulichen Nutzung darüber hinaus eine Grundfläche (GR) von max. 160 m², eine Traufhöhe von max. 4,0 m und eine Firsthöhe von max. 10,0 m festgesetzt. Die für Dreilinden städtebaulich gewünschte Gebäudekubatur, in der Regel ein „klassisches“ Einfamilienhaus mit Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss in steilem Satteldach, ist damit klar umrissen und bauplanungsrechtlich vorgegeben.

Mit fortschreitender Bautätigkeit im Plangebiet stellte sich inzwischen heraus, dass die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, bei flankierend bestehender Festsetzung einer max. Trauf- und Firsthöhe, zu einer Überregulierung führt. Bei einem aus EG + Dach bestehenden Gebäude, das die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe einhält, ist es hier städtebaulich ohne Belang, ob die Zwischendecke zwischen EG und Dachraum tiefer liegt, höher liegt oder ganz entfällt. Wie die Visualisierung der Höhenfestsetzungen zeigt (vgl. **Anlage 3**), wäre ein 2. Vollgeschoss im Dachraum als solches von außen vielmehr ohnehin nicht wahrnehmbar.

Eine übermäßige Ausnutzung der festgesetzten Gebäudekubatur wird durch die Festlegung der Trauf- und Firsthöhe und der maximal zulässigen Grundfläche sowie die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) zuverlässig verhindert. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch den Wegfall der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse nicht beeinträchtigt. Mit dem Wegfall der Festsetzung ist keine Zunahme an zulässiger Geschossfläche verbunden, die städtebaulich und im Hinblick z. B. auf die Infrastruktur problematisch wäre.

Einzelfallentscheidungen über eine Befreiung von dieser Festsetzung (nach § 31 Abs. 2 BauGB) sind nicht möglich. Der Landkreis Potsdam-Mittelmark hat im Zusammenhang mit zuletzt bearbeiteten Bauanträgen deutlich gemacht, dass er entsprechenden Anträgen auf Befreiung nicht zustimmen wird, weil mit diesen bereits die Grundzüge der Planung berührt werden.

Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes KLM-BP-021 „Dreilinden“ wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die schon bisher festgesetzten Nutzungsmaße Grundfläche und Höhen (Traufhöhe: 4,0 m, Firsthöhe: 10,0 m), sollen von der Änderung unberührt bleiben.