

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage				öffentlich		
Datum: 25.08.2023		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 067/23		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				04.09.2023		
Hauptausschuss				18.09.2023		
Gemeindevertretung				05.10.2023		
Betreff: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes KLM-BP-026 „Verlängerung Wolfswerder“ (Auslegungsbeschluss)						
Beschlussvorschlag: 1) Der Entwurf des Bebauungsplanes KLM-BP-026 „Verlängerung Wolfswerder“, bestehend aus Teil A – Planzeichnung (vgl. <u>Anlage 2</u>) und Teil B – Textliche Festsetzungen (vgl. <u>Anlage 3</u>) sowie die Begründung werden gebilligt. 2) Der Entwurf, die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Der Zeitraum der Auslegung ist rechtzeitig öffentlich bekannt zu machen. 3) Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Sie sollen außerdem von der Auslegung benachrichtigt werden.						
<u>Anlage/-n:</u> 1) Abgrenzung Geltungsbereich KLM-BP-026 „Verlängerung Wolfswerder“ <i>Entwurf des Bebauungsplanes KLM-BP-026 „Verlängerung Wolfswerder“ bestehend aus</i> 2) Teil A – Planzeichnung und 3) Teil B – Textliche Festsetzungen						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:				Gemeindevertreter		
Beratungsergebnis:		Gremium:		Sitzung am:		
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter/in der Sitzung: Bürgermeister (Endunterschrift) Bürgermeister Fachbereichsleiter(in)						

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	☒ ja	☐ nein
	Beteiligungen	☐ ja	☒ nein
	Produktgruppe:	5110	
	Teilhaushalt/Budget:	50/18	
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		☒ ja	☐ nein
	EURO:		
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		☒ ja	☐ nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		☐ ja	☒ nein

Problembeschreibung/Begründung:

In ihrer Sitzung am 12.12.2019 beschloss die Gemeindevertretung mit DS Nr. 144/19 die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinmachnow (FNP) für Flächen im Bereich Verlängerung Wolfswerder, die mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 09/2020 am 30. November 2020 wirksam wurde.

Das in dem hier vorliegenden Beschluss (DS-Nr. 067/23) in Rede stehende Gebiet ist im FNP seither als Wohnbaufläche (Reines Wohngebiet, WR) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 dargestellt.

Mit dem aus dem FNP entwickelten Bebauungsplan KLM-BP-026 „Verlängerung Wolfswerder“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein reines Wohngebiet geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 15.765 m² (1,5 ha).

Nachdem mit der DS-Nr. 103/21 vom 04.11.2021 das Bebauungsplanverfahren für den in Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich eingeleitet wurde, sind seitdem die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 15.11.2022 und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Erörterungsveranstaltung am 14.03.2023 durchgeführt worden. Aus den dabei eingegangenen Stellungnahmen sind keine erheblichen Veränderungen bzgl. der Planung abzuleiten.

Im Zuge der vorgenommenen Bestandsanalyse vor Ort sind erhaltenswerte Bäume festgestellt worden. Bei der Entwurfserarbeitung wurden die überbaubaren Grundstücksgrenzen („Baufenster“) deshalb nach Möglichkeit so gelegt, dass eine städtebaulich sinnvolle Bebauung möglich wird, zugleich aber Baumbestand erhalten bleibt. In diesem Zusammenhang erfolgte auf einigen Grundstücken eine Anpassung des Bau-fensters zugunsten von schützenswerten Bäumen, die darüber hinaus mit einer Erhaltungsbindung besonders geschützt werden sollen.

Bei den künftigen Baugrundstücken handelt es sich derzeit noch ganz überwiegend um Wald nach dem Landeswaldgesetz (LWaldG). Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden daher Anträge auf Waldumwandlung erforderlich sein, die beim zuständigen Landesbetrieb Forst zu stellen sind und die Ersatzaufforstungen an anderer Stelle erforderlich machen werden. Die Anträge stellen die (privaten) Grundstückseigentümer im Rahmen ihres jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens.

Um das künftige Baugebiet an die Folgen des Klimawandels anzupassen, sind Festsetzungen u. a. zur offenen Bauweise, die eine Frischluftzufuhr des gesamten Gebiets sichert, zu Baum- und Strauchpflanzungen und zur Fassadenbegrünung vorgesehen. Diese und weitere Inhalte sind den Anlagen 2 und 3 zu entnehmen.

Zum vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf mit der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sollen der Öffentlichkeit und den berührten Behörden / sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.