Anlage 4 S. 118
DS-Nr. 030/12

Gemeinde Kleinmachnow
Fachbereich Bauen/Wohnen
Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

KLM-BP-003-c „Eigenherd Süd“

für die Grundstücke Im Hagen 13, 15 a-g

Anlage 4 S. 2/8 030/12

Inhaltsverzeichnis

I PLANUNGSGEGENSTAND 3

II PLANINHALT 4

III VERFAHREN 6

TABELLARISCHE ÜBERSICHT 6

IV RECHTSGRUNDLAGEN 8

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 8

I PLANUNGSGEGENSTAND

Der Bebauungsplan KLM-BP-003-c "Eigenherd Süd" i.d.F. der 1. Änderung trat mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.03/2009 rückwirkend zum 29.02.2008 in Kraft.

Bereits mit Schreiben vom 14.01.2010 stellten die Eigentümer der Grundstücke Im Hagen 13 und 15 a-g einen Antrag auf Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes KLM-BP-003-c „Eigenherd Süd“.

Aufgrund unrechtmäßiger Grundstücksteilungen auf vorgenannter Fläche, mit welchen die im Bebauungsplan festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 600 m^2 nicht mehr eingehalten wird, waren auf den Grundstücken Zustände geschaffen worden, die planungsrechtlich unzulässig sind. Ebenfalls nicht eingehalten wird die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ). Hiervon sind insbesondere die Grundstücke betroffen, die direkt an dem privaten, der Erschließung dienenden Wohnweg liegen. Sie nehmen zusätzlich die Stellplatzanlagen des jeweils dahinter gelegenen Grundstücks auf und bekommen es auf die GRZ / Nebenanlagen angerechnet.

Um für die Bewohner und Eigentümer eine rechtssichere Anwendung des Bebauungsplanes - insbesondere im Anbetracht des schon vorhandenen Gebäudebestands - zu sichern sowie eine unangemessene Härte abzuwenden, leitete die Gemeindevertretung Kleinmachnow mit Beschluss vom 23.09.2010 das erbetene Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-003-c "Eigenherd Süd" ein.

Mit dem Bebauungsplan-Änderungsverfahren soll einerseits die festgelegte Mindestgrundstücksgröße von bisher 600 m^2 für die betreffenden Grundstücke geändert werden. Andererseits sollen die Überschreitungen der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen (max. bis zu 27 m^2) mittels Änderung der entsprechenden Festsetzung planungsrechtlich zulässig werden. Schließlich soll durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die Grundstücke Im Hagen 13 und 15 a-g auf dem Flurstück 1439 die innere Erschließung des Plangebietes gesichert werden.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-003-c i. d. F. der 1. Änderung sollen von der hier in Rede stehenden Änderung unberührt bleiben. Die Grundstückseigentümer haben die Übernahme der für das Änderungsverfahren anfallenden Kosten für externe Planungsleistungen (insbesondere: stadtplanerische Leistungen) vertraglich zugesichert.

II PLANINHALT

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan KLM-BP-003-c „Eigenherd Süd" i.d.F der 1. Änderung trifft durch textliche Festsetzungen u. a. Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der möglichen Überschreitung der zulässigen überbaubaren Grundflächen (GR) durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.

Weiterhin sind im geltenden Bebauungsplan Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, die den Erhalt und die Weiterentwicklung der prägenden städtebaulichen Struktur, hier: der Mindestgröße von Baugrundstücken, zum Anlass haben.

Durch die tatsächliche (und nicht plankonforme) Entwicklung dieses Teils des Plangebietes entstand eine Bebauung, die den vorgenannten Festsetzungen nicht in vollem Umfang entspricht, jedoch die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebietes insgesamt nicht beeinträchtigt. Aus diesem Grund erfolgt eine Anpassung der entsprechenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (mit Unterstreichung dargestellt) wie folgt:

II. Maß der Nutzung

6. Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in den Baugebieten WA, WR2 und WR4 höchstens um bis zu 60 vom Hundert, in den Baugebieten WR1a, WR1b, WR3, WR5 und WR6 höchstens um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Für die Grundstücke Im Hagen 15 A - F darf über Satz 1 hinaus die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche von Anlagen im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zusätzlich um höchstens bis zu

Im Hagen 15a	(Fl. 12, Flst. 1442, 1468, 1469)	27m²
Im Hagen 15b	(Fl. 12, Flst. 1441, 1466, 1467)	20m²
Im Hagen 15c	(Fl. 12, Flst. 1440, 1464, 1465)	26m²
Im Hagen 15d	(Fl. 12, Flst. 1433)	21m²
Im Hagen 15e	(Fl. 12, Flst. 1434)	17m²
Im Hagen 15f	(Fl. 12, Flst. 1462, 1463)	24m²

überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Bei der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes KLM-BP-003-c ist die Fläche zur inneren Erschließung der rückwärtig liegenden Grundstücke (überbaubaren Grundstücksflächen) noch nicht berücksichtigt worden.

Diese innere Erschließung der Grundstücke Im Hagen 13 und 15 a-f und die erforderliche Feuerwehrzufahrt nehmen einen erheblichen Teil der maximal zulässigen Grundfläche für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ein. Daher wird für die davon betroffenen o. a. Grundstücke eine zusätzliche Überschreitung um eine max. zulässige Grundfläche für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Die Größen der max. zulässigen Grundflächen für die v.g. Anlagen gehen aus dem Bestand sowie der städtebaulich gewünschten max. Versiegelung in diesem Bereich hervor.

Anlage 4 S 5/8
DS-Nr. 030/12

Mindestgröße der Baugrundstücke

8. Als Mindestgröße der Baugrundstücke werden festgesetzt für die Baugebiete WA, WR1a und WR1b 800 m², für WR2 und WR3 300 m², für WR4 700 m², für WR5 und WR6 800 m².

Mit diesen Änderungen werden die Regelungen des Bebauungsplans derart angepasst, dass die heutige Bestandbebauung planungsrechtlich zulässig ist. Die Grundstücke Im Hagen 13 und 15 a-g haben aufgrund ihrer Bebauung eine in sich geschlossene klare Struktur, der durch die Verringerung der Mindestgrundstücksgröße von bisher 600 m^2 auf 300 m^2 im WR3 städtebaulich Rechnung getragen wird.

IV. Sonstige Festsetzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

16.5 Die Fläche STUVS - Fl.12, Flst. 1439 - ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flächen Fl. 12, Flurstücke 1433, 1434, 1440, 1441, 1442, 1443, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469 („Im Hagen 15 A-F“) und des Flurstückes 22/2, mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger mit Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche Im Hagen und an das Flurstück 22/2 zu belasten.

Zur Sicherung der inneren Gebietserschließung wird darüber hinaus für den privaten, der Erschließung dienenden Wohnweg durch zeichnerische und textliche Festsetzung eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ergänzt.

III VERFAHREN

Der Bebauungsplan KLM-BP-003-c "Eigenherd Süd" i.d.F. der 1. Änderung trat 29.02.2008 in Kraft.

In ihrer Sitzung am 23.09.2010 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-003-c.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-003-c erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen hier vor, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Mit ihm wird eine Fläche überplant, die sich innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Kleinmachnow befindet. Das Plangebiet selbst ist bereits durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Baugebiet ausgewiesen.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m². Weitere Bebauungspläne, die aufgrund ihres engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs kumulierende Auswirkungen haben könnten, sind nicht vorhanden, so dass die Prüfung, ob der Schwellenwert überschritten wird, sich auf den Bebauungsplan KLM-BP-003-c selbst beschränken kann. Schließlich wird mit dem Bebauungsplan weder ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete).

In ihrem Schreiben vom 27.05.2010 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass die vorgesehene 2. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes nicht von raumordnerischen Belang ist.

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf wurde am 16.06.2011 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow gefasst. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 16.08.2011 als Erörterungsveranstaltung im Rathaus Kleinmachnow statt. Es nahmen keine Bürger an der Veranstaltung teil oder gaben Äußerungen zum eingeleiteten Änderungsverfahren ab.

Der Auslegungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-003-c wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow am 03.11.2011 gefasst.

Nach Fassung des Auslegungsbeschlusses wurde die textliche Festsetzung Nr.6 wie folgt redaktionell korrigiert: In der Auflistung der Grundstücke im Satz 2 tauchte das Grundstück Im Hagen 15 b ein zweites Mal anstelle des Grundstückes Im Hagen 15 f auf.
Die textliche Festsetzung Nr. 16.5 wurde ebenfalls redaktionell wie folgt korrigiert: Der Textteil „mit Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche Im Hagen und an das Flurstück 22/2 zu belasten" erschien zweifach hintereinander.

Die Gemeinde Kleinmachnow forderte mit einem Schreiben vom 22.11.2011, im Rahmen des § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB, 16 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie Nachbargemeinden zu einer Stellungnahme zu dem Be-

bauungsplanverfahren 2.Änderung KLM-BP-003-c "Eigenherd Süd" auf; es gingen 7 Stellungnahmen ein. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB blieb ohne Stellungnahmen und Hinweise.

Die Gemeindevertretung soll in ihrer Sitzung am 22.03.2012 die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis nehmen und die Schlussabwägung vornehmen (Abwägungsbeschluss).

Anschließend soll die Gemeindeversammlung den Beschluss über die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-003-c fassen und die Begründung billigen. Der Plan tritt nach Verkündung im Amtsblatt von Kleinmachnow in Kraft.

Tabellarische Übersicht

1.	**Aufstellungsbeschluss** (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	23.09.2010	(DS-Nr. 120/10)
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	15.10.2010	Nr. 12/2010
2.	**Landesplanerische Anfrage** (vgl. BbgLPlG u. §§ 4, 12 ROG)	Schreiben vom	05.05.2011	
		Antwort vom	27.05.2011 (Posteingang)	
3.	**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**	Beschluss vom	16.06.2011	(DS-Nr. 083/11)
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	29.07.2011	Nr. 08/2011
4.	**Auslegungsbeschluss** (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	Beschluss vom	03.11.2011	(DS-Nr. 144/11)
5	**Beteiligung der Behörden** (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	Schreiben vom	22.11.2011	
6	**Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 2 BauGB)			
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	14.11.2011	Nr. 13/2011
	Auslegung (Zeitraum)		22.11.2011 bis	23.12.2011

Anlage 4 S.8/8
0301/12

IV RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) - BauGB –

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])

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 S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 28]).

Nachrichtliche Übernahmen

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.

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

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.

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