

Gemeinde Kleinmachnow
Fachbereich Bauen/Wohnen
Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung

Anlage..**3**.....

Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
KLM-BP-021
„Dreilinden“

5111

Inhaltsverzeichnis

I	PLANUNGSGEGENSTAND	3
II	PLANINHALT	4
III	VERFAHREN	5
	TABELLARISCHE ÜBERSICHT	6
IV	RECHTSGRUNDLAGEN	7
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	7

6111

I PLANUNGSGEGENSTAND

Der Bebauungsplan KLM-BP-021 „Dreilinden“ ist seit dem 17.03.2003 rechtswirksam.

Der Bebauungsplan legt als zeichnerische Festsetzung die Anzahl an max. zulässigen Vollgeschossen - ein Vollgeschoss - fest. Für die Bemessung der Geschossigkeit ist die Regelung des § 2 Abs. 4 Satz 1 BbgBO aus dem Jahr 1998 maßgeblich: Vollgeschosse sind Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan sind darüber hinaus eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,0 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Die städtebaulich gewünschte Gebäudekubatur ist folglich deutlich ablesbar: ein Wohngebäude mit Erdgeschoss und steilem Satteldach.

Mit fortschreitender Bautätigkeit im Plangebiet „Dreilinden“ stellte sich heraus, dass die Festsetzung eines maximal zulässigen Vollgeschosses bei gleichzeitiger Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe zu Einschränkungen bzw. zu einer Überregulierung bei der Umsetzung von Bauvorhaben führen kann. Dies betrifft insbesondere die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, die bei einer Überschreitung dennoch die städtebaulich gewünschte Gebäudekubatur hervorbringt, zumal das 2. Vollgeschoss als solches von außen nicht wahrnehmbar ist.

Der ursprünglich favorisierte Weg, in solchen Fällen von der Festsetzung ausnahmsweise zu befreien, scheidet jedoch aus. Auch der für derartige Befreiungen zuständige Landkreis Potsdam-Mittelmark hat deutlich gemacht, dass dies, nicht zuletzt auf Grund der von solchen Befreiungen ausgehenden Vorbildwirkung, nicht möglich ist.

Aus diesen Gründen erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-021 „Dreilinden“, mit der die Festsetzung zur max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse gestrichen wird.

7/11

II PLANINHALT

Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes KLM-BP-021 „Dreilinden“ ist ein Vollgeschoss als Höchstmaß zulässig. Mit der 1. Änderung wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gestrichen.

Ein Bauvorhaben, Neubau eines Einfamilienhauses, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes veranlasste die Gemeinde die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse erneut zu prüfen. Das Bauvorhaben überschritt im Dachgeschoss die max. zulässige Grundfläche für ein Vollgeschoss gemäß der Regelung des § 2 Abs. 4 Satz 1 BbgBO (Stand: 1998). Jedoch war das Dachgeschoss als zweites Vollgeschoss von außen nicht wahrnehmbar. Die ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzte Trauf- und Firsthöhe wurden von dem geplanten Einfamilienhaus eingehalten, so dass die Kubatur des Gebäudes der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprach.

Die Gemeinde hatte ursprünglich die Absicht eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erteilen. Aufgrund der Aussage des für derartige Befreiungen zuständigen Landkreises Potsdam-Mittelmark, dass eine Befreiung aufgrund der Vorbildwirkung hier nicht möglich ist, wird von der Gemeinde eine Änderung des Bebauungsplanes angestrebt. In Anbetracht des v.g. Bauvorhabens zeigte sich, dass eine übermäßige Ausnutzung der festgesetzten Gebäudekubatur bzw. die Umsetzung eines massiven Baukörpers durch die Festlegung der Trauf- und Firsthöhe sowie der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche verhindert wird. Die zusätzliche Festlegung einer maximalen Anzahl an Vollgeschossen kann zu einer Überregulierung bzw. zu Einschränkungen bei der Realisierung von Bauvorhaben führen. Das Orts- und Landschaftsbild einer Waldsiedlung wird durch den Wegfall der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse nicht beeinträchtigt.

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

8111

III VERFAHREN

Der Bebauungsplan KLM-BP-021 „Dreilinden“ trat am 17. März 2003 in Kraft.

In ihrer Sitzung am 24.03.2011 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-021.

Da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

In ihrem Schreiben vom 23.11.2011 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass die mit der 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes geplante Streichung der zeichnerischen Festsetzung eines Vollgeschosses als Höchstmaß keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Der Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-021 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow am 15.12.2011 gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 16.01.2012 bis einschließlich 17.02.2012 im Rathaus der Gemeinde Kleinmachnow. Ausgelegt waren der Entwurf (Deckblatt vom 14.11.2011) sowie der Entwurf der Begründung. Die Auslegung wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 15/2011 vom 30.12.2011 öffentlich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 24.01.2012 wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB 19 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf (Stand 14.11.2011) aufgefordert; es gingen 14 Stellungnahmen ein.

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Gemeindevertretung liegt zur Sitzung am 22.03.2012 ein Abwägungsbeschluss vor, mit dem die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung abgewogen werden.

Zur gleichen Sitzung liegt der Gemeindevertretung der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-021 vor. Der Plan tritt nach Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow in Kraft.

9111

Tabellarische Übersicht

1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	24.03.2011	(DS-Nr. 026/11)
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	29.04.2011	Nr. 04/2011
2.	Landesplanerische Anfrage (vgl. BbgLPIG u. §§ 4, 12 ROG)	Schreiben vom	25.10.2011	
		Antwort vom	24.11.2011	(Posteingang)
3.	Auslegungsbeschluss	Beschluss vom	15.12.2011	(DS-Nr. 172/11)
4.	Beteiligung der Behörden (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)	Schreiben vom	24.01.2012	
5.	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB)			
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	30.12.2011	Nr. 15/2011
	Auslegung (Zeitraum)		16.01.2012 bis	17.02.2012

10/11

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 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

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“.

11/11