

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage				öffentlich		
Datum: 12.02.2016		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 008/16		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				22.02.2016		
Hauptausschuss				07.03.2016		
Gemeindevertretung				07.04.2016		
Betreff: 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-033 "Bürgerhaussiedlung Süd", Aufstellungsbeschluss (Grundstück Am Fuchsbau 37)						
Beschlussvorschlag: 1. Der Bebauungsplan KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd“, rechtswirksam seit 16.11.2007, soll geändert werden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-033 soll sich beschränken auf eine Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) auf dem Grundstück Am Fuchsbau 37 (Gemarkung Kleinmachnow, Flur 8, Flurstück 971; Geltungsbereich vgl. Anlage 1). 2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. 3. Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Bebauungsplan-Entwurf erarbeiten zu lassen und der Gemeindevertretung zur Billigung vorzulegen.						
Anlagen: 1. Abgrenzung Geltungsbereich 3. Änderung KLM-BP-033 2. Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes vom 19.01.2016 mit Lageplan 3. Bebauungsplan KLM-BP-033, rechtswirksame Fassung, Auszug textliche Festsetzungen Teil 2 (Tabelle)						
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:	Gemeindehaushalt	☐ ja	☒ nein
	Beteiligungen	☐ ja	☒ nein
	Produktgruppe:		
	Teilhaushalt/Budget:		
	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:

Der Bebauungsplan KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd“ (Textbepauungsplan) trat mit Bekanntmachung am 16.11.2007 in Kraft (Amtsblätter für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 12/2007 v. 16.11.2007 und Nr. 04/2008 v. 31.03.2008).

Der Eigentümer des Grundstückes „Am Fuchsbau 37“ hat mit Schreiben vom 19.01.2016 beantragt, den rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-033 für sein Grundstück zu ändern (Antragsunterlagen vgl. **Anlage 2**).

Auf dem Grundstück befindet sich ein Bungalow im rückwärtigen Bereich. Dieser soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Eine entsprechende Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus und eine Garage wurde am 10.06.2015 (Aktenzeichen Bauaufsicht 00317-15-20) erteilt. Der Antragsteller bittet nun um eine Verschiebung des Baufensters in Richtung der Straße Hohe Kiefer analog der Baugrenzen auf dem Nachbargrundstück Hohe Kiefer 31.

Bisher verläuft die vordere (straßenseitige) Baugrenze in einem Abstand von 4,5 m und die rückwärtige Baugrenze in einem Abstand von 17,5 m zur Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Fuchsbau sowie die seitliche Baugrenze im Abstand von 17,5 m bezogen auf die Straße Hohe Kiefer (vgl. **Anlage 3**, Auszug B-Plan). Diese Festsetzung des Baufensters auf der rückwärtigen Teilfläche erfolgte, um bauliche Veränderungen am Bestandsgebäude planungsrechtlich zu ermöglichen und zugleich einer zusätzlichen Bebauung auf der Teilfläche zur Hohen Kiefer vorzubeugen. Derzeit ist hier eine Neubebauung planungsrechtlich unzulässig.

Um den genehmigten Neubau an einem Standort in der Bauflucht der Hohen Kiefer zulassen zu können, ist das Baufenster zu verschieben, so dass die vordere (straßenseitige) Baugrenze künftig in einem Abstand von 5,0 m und die rückwärtige Baugrenze im Abstand von 21,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Hohen Kiefer verlaufen. Parallel wird vertraglich abzusichern sein, dass das rückwärtige Bestandsgebäude spätestens nach Fertigstellung des Neubaus vollständig abgerissen wird und dass die erteilte Baugenehmigung bzgl. einer rückwärtigen Bebauung nicht ausgenutzt wird. Der entsprechende Vertrag ist vor Billigung des Bebauungsplan-Entwurfes abzuschließen.

Eine Anordnung des Neubaus unmittelbar an der Hohen Kiefer, verbunden mit dem Abriss des rückwärtigen Bestandes, ist städtebaulich wünschenswert, da dies der Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken entsprechen würde. Das Blockinnere könnte von baulichen Anlagen zugunsten gärtnerischer Nutzungen freigehalten werden. Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag deshalb gefolgt und ein entsprechendes Bebauungsplan-Änderungsverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB eingeleitet werden. Die Änderung des Baufensters entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Innenentwicklung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt zur Anpassung vorhandener Ortsteile bei (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-033 sollen von der Änderung unberührt bleiben.

Der Antragsteller hat die Kostenübernahme für das Änderungsverfahren zugesichert.