

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage				öffentlich		
Datum: 23.06.2016		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 011/16		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				04.07.2016		
Hauptausschuss				11.07.2016		
Betreff: Ausnahme von der Veränderungssperre für das Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-050 "Bereich Mittebruch" für das Grundstück Meiereifeld 4 A, hier: Neubau eines Mehrfamilienhauses						
Beschlussvorschlag: 1. Die Gemeinde Kleinmachnow erteilt das Einvernehmen gemäß § 14 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu einer Ausnahme von der Veränderungssperre für das in Anlage 3 dargestellte Vorhaben Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Meiereifeld 4a so wie damit verbunden die Errichtung von Stellplätzen auf dem Grundstück Meiereifeld 6. 2. Das in Anlage 3 dargestellte Vorhaben wird mit folgenden Maßgaben fachbehördlich befürwortet: - Die Grundfläche der Hauptanlage (Gebäude) darf 180 m², zzgl. Terrasse insgesamt 200 m², nicht überschreiten. - Die Grundflächen der Haupt- und Nebenanlagen dürfen auf dem Grundstück Meiereifeld 4a, im Hinblick auf den Bestand, den Wert von 370 m² und auf dem Grundstück Meiereifeld 6 den Wert von 300 m² nicht überschreiten. - Die Stellplätze und ihre Zufahrtsflächen sind in Anlage 3 - Amtlicher Lageplan - so darzustellen, wie es die geltenden rechtlichen Bestimmungen, u. a. Baunutzungsverordnung (BauNVO), Brandenburgische Garagen- u. Stellplatzverordnung (BbgGStV) fordern. Entsprechend der so überarbeiteten Darstellung ist die Flächenbilanz der Nebenanlagen (GR/NA) anzupassen. Die o. g. max. zustimmungsfähigen Werte sind dabei einzuhalten. Mit Ausnahme der GR/NA entspricht das Vorhaben im Übrigen den beabsichtigten künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-050 „Bereich Mittebruch“. Es wäre auf der Grundlage des bisherigen Planungsrechts (§ 34 BauGB) zustimmungsfähig. (Fortsetzung Beschlussvorschlag: siehe Folgeseite)						
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

Fortsetzung Beschlussvorschlag:

3. Die Gemeinde Kleinmachnow **erteilt bei Einhaltung der vorstehenden Maßgaben das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB.**

4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den/die Antragsteller über diesen Beschluss des Hauptausschusses der Gemeinde Kleinmachnow schriftlich zu informieren.

Anlagen:

- 1) Auszug aus der Liegenschaftskarte
- 2) Antrag auf Ausnahme
- 3) Unterlagen zum Vorhaben (Lageplan, Grundriss, Ansichten, Flächenbilanzen u. ä.)

Problembeschreibung/Begründung:

Die Grundstücke Meiereifeld 4a (Flur 12, Flurstück 342) und Meiereifeld 6 (Flur 12, Flurstück 345; vgl. **Anlage 1**, Auszug Liegenschaftskarte) liegen im Geltungsbereich der Veränderungssperre für das Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-050 „Bereich Mittebruch“. Die Satzung über die Veränderungssperre tritt am 17.07.2017 außer Kraft.

Für das Grundstück Meiereifeld 4a wurde ein Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses eingereicht.

Es ist deshalb ein Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre gestellt worden (vgl. **Anlage 2**, Antrag). Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Geplant ist, auf dem Grundstück Meiereifeld 4a im Abstand von 6 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Mehrfamilienwohnhaus mit vier Wohneinheiten zu errichten. Auf dem Grundstück ist im hinteren Grundstücksbereich eine Garage mit drei Stellplätzen sowie der dazugehörigen Zufahrt im Bestand vorhanden. Die Garage sowie die Zufahrt wird durch die Bewohner des Grundstückes Meiereifeld 6 genutzt. Ein Lageplan, Ansichten/Schnitt und Flächenbilanzen, letztere mit Angaben zu „Bestand“ und „Planung“, sind diesem Beschluss als **Anlage 3** beigelegt.

Die Prüfung durch den FD Stadtplanung/Bauordnung erfolgte anhand erster Bestandsaufnahmen im (künftigen) Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-050, zu denen vorliegende Bauakten ausgewertet und Erhebungen und Begehungen vor Ort durchgeführt wurden.

Hierbei zeigte sich, dass die durchschnittliche Grundfläche der Hauptanlagen (GR/HA) - ohne Terrassen sowie offenkundig überdimensionierte Bestandsgebäude („Ausreißer“) außer Acht lassend - über das gesamte Plangebiet hinweg rund 122 m² beträgt.

Unter Einbeziehung auch der „Ausreißer“ beträgt die durchschnittliche GR/HA rund 134 m². Für städtebaulich vergleichbare Teile des Plangebietes (hier die Straßen Förster-Funke-Allee, Meiereifeld und Zehlendorfer Damm) beträgt dieser Wert der GR/HA unter der gleichen Prämisse rund 146 m². Bei Einbeziehung auch der „Ausreißer“ beläuft sich die GR/HA auf ca. 155 m².

Die Traufhöhen in den städtebaulich vergleichbaren Teilen des Plangebietes variieren zwischen Durchschnittswerten von 5,8 m und 7,0 m (Plangebiet insgesamt: 6,1 m). Die Firsthöhen variieren zwischen Durchschnittswerten von 9,2 m und 10,7 m (Plangebiet insgesamt: 9,8 m).

Das auf dem Grundstück Meiereifeld 4a beabsichtigte Vorhaben soll über eine GR/HA von ca. 176 m² + 21 m² Terrassen/Balkone (= ca. 197 m² GR/HA), eine Traufhöhe von ca. 6,6 m und eine Firsthöhe von ca. 10,6 m sowie eine Gebäudetiefe von ca. 17,5 m verfügen. Auf dem Grundstück ist im Bestand eine GR/NA, Garage und Zufahrt, von etwa 207 m² vorhanden. Die nun geplante GR/NA soll, unter Berücksichtigung des Bestandes sowie der Entsiegelung von Flächen, lt. vorgelegten Unterlagen (vgl. Anl. 3, Lageplan u. Berechnungen) ca. 175 m² überdecken.

Weiterhin sollen, um die Flächenversiegelung auf dem Grundstück Meiereifeld 4a durch das beabsichtigte Vorhaben möglichst gering zu halten, drei der hier erforderlichen sechs Stellplätze auf dem benachbarten Grundstück Meiereifeld 6 angeordnet werden. Dabei sollen dort die GR/HA ca. 131 m² + 28 m² Terrasse (= ca. 159 m² im Bestand) und die GR/NA ca. 141 m² (inkl. der drei neu geplanten Stellplätze) betragen.

Die geplanten Stellplätze weisen lt. den vorgelegten Unterlagen jedoch teilweise nicht die erforderliche Mindestbreite (2,3 m) von Einstellplätzen auf. Des Weiteren sind die erforderlichen Zufahrtsflächen zu Stellplätzen nicht in vollem Umfang dargestellt. Die Flächenbilanz ist deshalb unvollständig und eine Anpassung der Unterlagen inkl. Neuberechnung der GR/NA erforderlich.

Dabei dürfte das Nutzungsmaß für Nebenanlagen, das aus dem Überwiegenden Bestand im Gebiet abgeleitet werden kann und Grundlage für die Erarbeitung eines Bebauungsplan-Entwurfes sein soll, vollständig ausgeschöpft bzw. überschritten werden. Die mit den vorgelegten Unterlagen tatsächlich verbundene Versiegelung wird voraussichtlich höher sein, als in den vorliegenden Unterlagen wiedergegeben.

Vor diesem Hintergrund kann die Ausnahme aus der Veränderungssperre nur mit Maßgaben zugelassen werden:

Die geplante GR/HA (Gebäude) darf 180 m² nicht überschreiten. Unter Einbeziehung der Terrassenflächen sind hierbei insgesamt max. 200 m² zustimmungsfähig.

Unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Anlagen ist die GR/HA+NA auf dem Grundstück Meiereifeld 4a auf den Wert von nicht mehr als 370 m² zu reduzieren. Möglichkeiten, diesen Wert zu erreichen, sind zwischen der Bauherrschaft und der Verwaltung erörtert worden.

Auf dem Grundstück Meiereifeld 6 ist die geplante GR/HA+NA auf max. 300 m² zu beschränken.

Die o. g. notwendige Anpassung der geplanten Stellplätze sowie ihrer Zufahrtsflächen hat nach den geltenden rechtlichen Bestimmungen, wie u. a. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Brandenburgische Garagen- und Stellplatzverordnung (BbgGStV), zu erfolgen. Die o. g. max. zustimmungsfähigen Werte der GR/HA+NA dürfen hierdurch nicht überschritten werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann das Einvernehmen zu der Ausnahme bei Erfüllung der Maßgabe deshalb erteilt werden.