

Fachinformationsnummer: BAU 004/18

Bebauungsplan KLM-BP-021 "Dreilinden", hier:
Meinungsbildung zum Antrag auf Änderung
des Bebauungsplanes für das Flurstück 132 der Flur 1
(Teil des Grundstückes Bäkehang 6); mit Prüfergebnis

- öffentlich -

Bauausschuss

05.03.2018

Anlagen

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches der beantragten 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-021 „Dreilinden“, für das Flurstück 132, Flur 1
2. Begründung zum Bebauungsplan KLM-BP-021, Auszug Punkt II.3.3
3. Bebauungsplan KLM-BP-021, Auszug Planzeichnung und textliche Festsetzungen
4. Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes mit Anschreiben vom 27.11.2017 mit Anlagen

Kleinmachnow, den 21.02.2018

Unterschrift Fachbereichsleiter(in)

Unterschrift Fachdienstleiter(in)

*Der folgende Sachverhalt wurde mit Fachinformationsnummer BAU 011/17 dem Bauausschuss in der Sitzung am 22.01.2018 bereits vorgelegt. Nach Beratung in dieser Sitzung wurde ein Prüfauftrag (siehe unten **Prüfauftrag**) an die Verwaltung gestellt, mit der Bitte das Ergebnis der durchzuführenden Prüfung wieder vorzulegen (siehe unten **Prüfergebnis**).*

Das Flurstück 132, Flur 1 (vgl. **Anlage 1**) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-021 „Dreilinden“. Der Bebauungsplan ist am 17.03.2003 in Kraft getreten. Eine 1. Änderung wurde mit Bekanntmachung vom 22.11.2013 rechtswirksam.

Das Flurstück 132, Flur 1 ist im o.g. Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Nutz- und Ziergärten“ festgesetzt. Südlich grenzt das Baugrundstück Bäkehang 6 (Flurstück 133, Flur 1) an, welches mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Das angrenzende Flurstück 134, Flur 1 ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen.

Die textliche Festsetzung Nr. (TF-Nr.) 2.2 setzt für die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Nutz- und Ziergärten“ fest, dass jeweils nur ein Gartenhaus mit maximal 10 m² Grundfläche errichtet werden darf (vgl. **Anlage 3**). Für die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan aufgeführt.

Mit Schreiben vom 27.11.2017 wurde im Auftrag des Eigentümers der Flurstücke 132, 133 und 134, Flur 1 die Änderung des Bebauungsplanes beantragt, um die ausgewiesene Zweckbestimmung „Nutz- und Ziergärten“ des Flurstückes 132 in „Parkanlage“ zu ändern (vgl. **Anlage 4**). Ziel der beantragten Änderung ist, auf diesem Flurstück so ein Gartenhaus mit mehr als den derzeit max. zulässigen 10 m² Grundfläche errichten zu können, um dort die für die Pflege der Grünflächen benötigten maschinellen Gerätschaften unterzubringen.

Seitens der Verwaltung wird aus städtebaulicher Sicht die Aufhebung der max. zulässigen Grundfläche für ein Gartenhaus auf dem o. g. Flurstück nicht empfohlen. Ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren in dem von dem Eigentümer beantragten Umfang kann daher nicht befürwortet werden.

Prüfauftrag als Empfehlung des Bauausschusses:

„Diese Bauinformation wird an die Verwaltung zurückgegeben mit der Bitte zu prüfen, ob eine Festsetzung möglich ist, mit der eine Nebenanlage auf einer Fläche, welche jetzt als Parkanlage festgesetzt ist, auf die Unterart „ausschließlich für Geräte zur Gartenbewirtschaftung“ zulässig ist. Das Ergebnis der Prüfung sollte im Anschluss den Bauausschussmitgliedern wieder vorgelegt werden.“

Prüfergebnis:

Im Kommentar zum Baugesetzbuch (Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautberger, BauGB, § 9 Rn. 124ff) wird erläutert, dass es sich bei Grünflächen grundsätzlich um eine für bauliche Nutzungen nicht vorgesehene Fläche handelt. Es können auch bauliche Anlagen zugelassen werden, diese dürfen jedoch nicht dazu führen, dass die Prägung der Fläche als Grünfläche nicht mehr gegeben ist.

Es ist weiterhin bei einer ausgewiesenen Zweckbestimmung der Grünfläche als „Parkanlage“ zu beachten, dass diese eine Fläche sein kann, die lediglich oder im Wesentlichen begrünt und nur nach gartenbaulichen, ökologischen oder ähnlichen Gesichtspunkten zu gestalten ist. Dies schließt Wege, Plätze, Sitzgelegenheiten und dergleichen nicht aus.

Durch die beantragte Änderung der Zweckbestimmung der Grünfläche von bisher „Nutz- und Ziergärten“, auf welcher zurzeit ein Gartenhaus mit max. 10 m² Grundfläche zulässig ist, hin zu (künftig) „Parkanlage“, bei welcher zusätzlich eine bauliche Anlage von deutlich mehr als 10 m² Grundfläche zur Unterbringung von Gartengerätschaften zugelassen wird, wird die Prägung der Fläche als Grünfläche gefährdet. Hierdurch wird einem der Hauptziele des Bebauungsplanes, dem weitestgehenden Erhalt der Wald- und Freiflächen, entgegengewirkt.

Des Weiteren würde die beantragte Änderung eine negative Vorbildwirkung für andere

festgesetzte Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Folge haben und darüber hinaus auch in rechtswirksamen Bebauungsplänen in der Gemeinde. Auch andere Eigentümer in Dreilinden traten schon mit der Bitte an die Gemeinde heran, auf ihren als Wald- oder Grünfläche festgesetzten Grundstücken deutlich größere Nebenanlagen als die bisher zulässigen 10 m² großen Gartenhäusern zu bauen. Der Antragsteller verfügt im Bestand über ausreichend Grundstücksfläche, um die zur Gartenbewirtschaftung notwendigen Gerätschaften in planungsrechtlich auch ohne Bebauungsplan-Änderung und damit schon heute zulässigen Gebäuden unterzubringen.

Die Verwaltung kommt daher weiterhin zu der Schlussfolgerung, dass einer Änderung in dem von dem Eigentümer beantragten Umfang aus städtebaulichen sowie planungsrechtlichen Gesichtspunkten nicht befürwortet werden kann.