

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage				öffentlich		
Datum: 06.05.2011		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 086/11		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				16.05.2011		
Hauptausschuss				30.05.2011		
Gemeindevertretung				16.06.2011		
Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-033 "Bürgerhaussiedlung Süd" (Aufstellungsbeschluss)						
Beschlussvorschlag: 1. Der rechtswirksame Bebauungsplan KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd“ (Text-Bebauungsplan), in Kraft getreten am 16.11.2007, soll geändert werden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird angestrebt, straßenseitige Anbauten über die festgesetzte vordere Baugrenze hinaus in begrenztem Umfang zuzulassen. Hierzu ist eine Anpassung der bisherigen textlichen Festsetzung (TF)–Nr. 4.3 „Anbauten“ (vgl. Anlage 2) des Bebauungsplanes erforderlich. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben von der Änderung unberührt. 2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.						
Anlagen: 1. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd“ Auszug aus dem rechtswirksamen B-Plan KLM-BP-033: 2. textliche Festsetzung Nr. 4.3. „Anbauten“ 3. Gegenüberstellung alte TF und Beispiel für neue TF zu „Anbauten“ 4. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vom 06.04.2011						
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:			☒ ja	☐ nein
Veranschlagung:				
☒ Ergebnis-HH 2011	EURO: 10.000 (geschätzt)	Budget/Teilhaushalt:	50/ 18	
☒ Finanz-HH 2011	EURO: 10.000 (geschätzt)	Produktgruppe:	51.10	
☐	EURO:	Maßnahmen-Nr:		

Problembeschreibung/Begründung:

Der Bebauungsplan KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd“ (Text-Bebauungsplan) trat mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 12/ 2007 vom 16.11.2007 in Kraft.

Der Bebauungsplan (Geltungsbereich **vgl. Anlage 1**) soll hinsichtlich der Regelungen zur Zulassung straßenseitiger Anbauten, über die festgesetzte vordere Baugrenze hinaus, ergänzt werden.

Bei der Aufstellung des Ursprungsplanes war es u.a. ein städtebauliches Ziel, die charakteristische Durchgrünung der Vorgärten durch eine entsprechende Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zu erhalten. Die im Bestand auf Grundstücken, insbesondere entlang des Steinwegs, vorhandenen Vorbauten fanden deshalb seinerzeit keine Berücksichtigung bei der Festsetzung der Baufenster.

Seit Inkrafttreten des B-Planes gab es vermehrt Anfragen an die Verwaltung, inwieweit bei den im Plangebiet vorherrschenden Siedlungshäusern eine straßenseitige Erweiterung möglich ist. Bisher ist die Zulässigkeit von straßenseitigen Anbauten u.a. davon abhängig, dass die vordere Baugrenze nicht überschritten wird und, wenn es sich um einen straßenseitigen Anbau gemäß der TF-Nr. 4.3 handelt, diese Festsetzung entsprechend eingehalten wird. Da viele Bestandsgebäude im Plangebiet unmittelbar bzw. in kurzem Abstand zur vorderen Baugrenze angeordnet sind, ist eine straßenseitige Erweiterung nicht immer möglich.

Ein Bürger hat mit Schreiben vom 06.04.2011 eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt (**vgl. Anlage 4**).

Der Antragsteller hatte im Jahr 1998 ohne Baugenehmigung einen straßenseitigen Anbau errichtet. Die Gemeinde wies den Antragsteller bereits 1998 schriftlich daraufhin, dass ein solches Vorhaben baugenehmigungspflichtig ist. Durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde 2010/ 2011 ein bauordnungsrechtliches Verfahren eingeleitet. Der Antragsteller stellte daraufhin einen nachträglichen Bauantrag, welcher durch die Bauaufsicht ohne Änderung des B-Planes nicht wird genehmigt werden können.

Aus Sicht der Verwaltung sollte der Änderung eine Überschreitung der bestehenden vorderen Baugrenze durch eingeschossige straßenseitige Anbauten gemäß der TF-Nr. 4.3 jedoch so eingeschränkt bleiben, dass das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes erhalten bleibt (**vgl. Anlage 3**, Gegenüberstellung alte TF- Nr. 4.3 „Anbauten“ und Beispiel neue TF-Nr. 4.3 „Anbauten“ auszugsweise).

Zugleich soll mit der Änderung ermöglicht werden, dass insbesondere bei bestehenden Bürgerhäusern, Eingangsbereiche (WC, Windfang, Garderobe) vor der eigentlichen Kante des Hauptbaukörpers hergestellt werden können.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen von der Änderung unberührt bleiben.

Hinweis:

Die Gemeindevertretung hatte bereits in Ihrer Sitzung am 25.03.2010 (DS-Nr. 034/ 10) auf Antrag eines anderen Grundstückseigentümers über die Einleitung eines inhaltlich gleichen Bebauungsplan-Änderungsverfahrens beraten. Auf dem Grundstück des damaligen Grundstückseigentümers war die Neuerrichtung eines straßenseitigen Anbaus Auslöser für die Antragstellung gewesen. Der Beschluss DS-Nr. 034/ 10 war mit Stimmenmehrheit abgelehnt worden.