

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage				öffentlich		
Datum: 09.02.2012		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 032/12		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				20.02.2012		
Hauptausschuss				05.03.2012		
Gemeindevertretung				22.03.2012		
Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-10 "nördlich Am Bienenhaus" (Aufstellungsbeschluss)						
Beschlussvorschlag: 1. Der Bebauungsplan KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“, hier wirksam in der Fassung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-5, in Kraft getreten 30.01.2009, soll in dem in Anlage 1 abgegrenzten Geltungsbereich geändert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-10 „nördlich Am Bienenhaus“ soll die nördliche Baugrenze für einen Teil des Baugebietes WA 14 um rund 1,2 m in Richtung Norden verschoben und die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) damit erweitert werden. Die in einen Bebauungsplan-Vorentwurf aufzunehmende, neue Baugrenze ist in Anlage 5 skizziert. Die von dieser Änderung nicht berührten Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes sollen unverändert beibehalten werden. 2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.						
Anlagen: 1) Abgrenzung des Geltungsbereiches KLM-BP-019-10 2) Bebauungsplan KLM-BP-019 in seiner wirksamen Fassung, Auszug Planzeichnung 3) Grundstückseigentümer Flst. 2105 / „Am Bienenhaus 3“, Schreiben v. 29.01.2012 4) Bauvorhaben Flst. 2105 / „Am Bienenhaus 3“, überarbeiteter Amtl. Lageplan, Stand 30.01.2012 (verkleinerter Auszug, ohne Maßstab) 5) Bebauungsplan KLM-BP-019, Auszug Planzeichnung mit skizzierter geänderter Baugrenze						
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 2012	EURO: 5.000,00	Budget/Teilhaushalt:	50 / 18
☒ Finanz-HH 2012	EURO: 5.000,00	Produktgruppe:	51.10
☐	EURO:	Maßnahmen-Nr:	

Problembeschreibung/Begründung:Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“ (Ursprungsplan) trat erstmals mit dem 16.06.1999 in Kraft.

Teile seines Geltungsbereiches sind sodann überplant worden, unter anderem durch ein als „3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-019“ bezeichnetes Änderungsverfahren (Anpassung GRZ bei Reihenmittelhaus-Grundstücken; in Kraft getreten am 15.01.2003) sowie durch die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-5 „Ortskern Kleinmachnow“ (Zulassung von Terrassentrennwänden und von Werbeanlagen für Anlagen für gesundheitliche Zwecke wie z. B. Arztpraxen in den Allgemeinen Wohngebieten, Änderung von Festsetzungen für die Flächen für den Gemeinbedarf etc.; in Kraft getreten am 30.01.2009).

Mit DS-Nr. 024/11/1 leitete die Gemeindevertretung ein weiteres Änderungsverfahren ein, das unter dem Titel KLM-BP-019-9 „Wohngebiete im Ortskern“ geführt wird und die Anpassung des Höhenbezuges in der textlichen Festsetzung zu Gebäudehöhen zum Ziel hat. In diesem Verfahren stehen als nächster Schritt die Beteiligungen von Öffentlichkeit und Behörden bevor.

Erläuterungen zum beantragten Änderungsverfahren KLM-BP-019-10 „nördlich Am Bienenhaus“

Der Ursprungs-Bebauungsplan 019 setzte die hier in Rede stehende Fläche nördlich Am Bienenhaus (vgl. **Anl. 1**) im Jahr 1999 als Baugebiet WA 14 fest, ohne Vorgaben zur Mindestgrundstücksgröße oder einer späteren Parzellierung zu machen (vgl. **Anl. 2**, B-Plan 019, Auszug Planzeichnung). Anfang 2010 begann der (seinerzeitige) Eigentümer, seine Gesamtfläche zu parzellieren und die Einzelgrundstücke zu bebauen bzw. an Bauwillige weiterzuveräußern.

Bei der Prüfung des Bauantrages für Fl. 8, Flst. 2105 (künftig „Am Bienenhaus 3“) stellte sich heraus, dass der vorgelegte Amtliche Lageplan die festgesetzte Baugrenze rund 2,5 m weiter nördlich darstellt als tatsächlich festgesetzt. Die Gemeinde wies in ihrer Stellungnahme an den Landkreis (als der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde) auf diese fehlerhafte Darstellung hin.

Die Eigentümer traten daraufhin an den Landkreis und die Gemeinde heran und baten um Befreiung von der festgesetzten Baugrenze (vgl. **Anl. 3**, Schreiben v. 29.01.2012). Da das Bauvorhaben zugleich etwas nach Süden verschoben wurde, würde sich die Überschreitung der nördlichen Baugrenze von zuvor rund 2,5 m auf jetzt rund 1,2 m verringern (vgl. **Anl. 4**, überarbeiteter Amtl. Lageplan, Stand 30.01.2012).

Eine Überschreitung der Baugrenze in diesem Umfang berührt jedoch die Grundzüge der Planung, zumal sie sich nicht auf Flst. 2105 beschränkt, sondern eine vergleichbare Situation auf den benachbarten Grundstücken vorliegt bzw. zu erwarten ist (Flst. 2103 / „Am Bienenhaus 6“: Hier wurde die Baugenehmigung ohne Beachtung der Baugrenze erteilt und das Wohngebäude inzwischen errichtet; Flst. 2108: Hier ist auf Grund des Grundstückszuschnitts ebenfalls der Wunsch nach Anpassung der Baugrenze zu erwarten). Eine Befreiung von der festgesetzten Baugrenze kommt daher nicht in Betracht.

Um das beantragte Vorhaben zulassen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Das Verfahren soll sich in dem in Anl. 1 gekennzeichneten Geltungsbereich auf die Verschiebung der Baugrenze um ca. 1,2 m nach Norden beschränken, die überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) würde dadurch auf eine Bautiefe von rund 30 m vergrößern. Die Lage der neu festzusetzenden Baugrenze ist in **Anl. 5** skizziert.

Das Planverfahren soll unter der Bezeichnung KLM-BP-019-10 „nördlich Am Bienenhaus“ im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) durchgeführt werden. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“, sind von den beabsichtigten Änderungen nicht betroffen. Die Eigentümer haben eine Übernahme der anfallenden Kosten für erforderliche, insbesondere stadtplanerische Leistungen zugesagt.