

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage		öffentlich				
Datum: 19.02.2013		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 014/13	
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				04.03.2013		
Hauptausschuss				18.03.2013		
Betreff: Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-022 "Alte Zehlendorfer Villenkolonie" für das Grundstück Eichenweg 10, hier: max. zulässige Grundfläche Hauptanlage						
Beschlussvorschlag: 1) Für die in Anlage 3 dargestellte Grundfläche der Hauptanlage , die auf dem Grundstück Eichenweg 10 nach teilweisem Rückbau der Terrasse verbleiben soll, wird der Zulassung folgender Abweichung von Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zugestimmt : – Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche für die Hauptanlage nach Teilrückbau von Flächen, die der Hauptanlage zugehörig sind, um insgesamt noch ca. 108 m². 2) Die Gemeinde Kleinmachnow versagt zu dem Vorhaben entsprechend den vorstehenden Festlegungen das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB. 3) 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 Befreiung vom 14.02.2013 3. Unterlagen zum Vorhaben (Lageplan, Grundflächenberechnung)						
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:

Das Grundstück Eichenweg 10 (Gemarkung Kleinmachnow, Flur 10, Flurstück 166; vgl. **Anl. 1**, Auszug Liegenschaftskarte) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehndorfer Villenkolonie“, der in seiner ursprünglichen Fassung mit dem 30.10.2001 in Kraft getreten ist.

Für das Grundstück wurde am 22.04.2008 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses erteilt. Gemäß den damaligen Unterlagen war die max. zulässige Grundfläche (GR) für die Hauptanlage von 200 m² mit 199,76 m² GR eingehalten, jedoch vollständig ausgeschöpft. Am 06.07.2011 erteilte der Landkreis für eine Abböschung an der rückwärtigen (östlichen) Gebäudeseite, die größer als genehmigt ausgeführt worden war, eine – nachträgliche – Baugenehmigung, die zu einer Gesamt-GR/Hauptanlage von nunmehr 221 m² führte.

Bereits im Jahr 2010 wurde festgestellt, dass Teile des Grundstücks aufgeschüttet und dabei ein Pool und eine Terrasse sowie zum benachbarten Grundstück Eichenweg 12 eine Stützmauer mit einer Höhe von ca. 1,60 m errichtet worden waren. Eine Baugenehmigung insbesondere für die Aufschüttung lag nicht vor. Zu diesen Vorhaben ist deshalb ein Verfahren beim Landkreis Potsdam-Mittelmark als der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde anhängig und von der Eigentümerin ein Antrag auf nachträgliche Baugenehmigung gestellt worden.

Mit den Vorhaben Pool und Terrasse inkl. Stützmauer wird von der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche/Hauptanlage von 200 m² abgewichen. Es ist deshalb eine Befreiung von dieser Festsetzung des Bebauungsplanes beantragt worden (vgl. **Anl. 2**, Antrag).

Von planungsrechtlichen Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nur befreit werden, wenn

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
- (1) Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder (2) die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder (3) die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und
- die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundfläche (GR) von Pool und Terrasse inkl. Stützmauer beträgt ca. 154 m². Nach einem auf Bitten der Gemeinde mehrfach von der Eigentümerin überarbeiteten Vorschlag soll sich die max. zulässige GR/Hauptanlage durch Rückbau um ca. 67 m² auf dann noch ca. 108 m² reduzieren. Die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch den Pool um ca. 1,2 m soll auf Grund der massiven Ausführung des Beckens unverändert bleiben. Ein Lageplan sowie eine GR-Berechnung sind diesem Beschluss als **Anl. 3** beigelegt.

Nach Prüfung durch den FD Stadtplanung/Bauordnung kann der Zulassung der Befreiung von der Festsetzung der maximal zulässigen GR/Hauptanlage nicht zugestimmt werden. Die beantragte Befreiung berührt Grundzüge der Planung. Wegen des Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf den Altbaumbestand wurde die max. zulässige GR auf 200 m²/Hauptanlage begrenzt. Die Überschreitung in dem hier beantragten Umfang würde eine Abkehr vom planerischen Konzept darstellen.

Aus Sicht der Verwaltung wird eine Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes deshalb nicht befürwortet.