

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage				öffentlich		
Datum: 01.10.2013		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 119/13		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				14.10.2013		
Hauptausschuss				28.10.2013		
Betreff: Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-036 "Am Weinberg" für das Grundstück Im Tal 13, hier: maximal zulässige Grundfläche Nebenanlagen						
Beschlussvorschlag: 1) Für das in Anlage 3 dargestellte Vorhaben Errichtung eines Doppelcarports auf dem Grundstück Im Tal 13 wird folgende Abweichung von Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zugelassen: - Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche für die Nebenanlagen um weitere ca. 13 m ² (insgesamt zulässige Grundfläche für die Nebenanlagen sind 80 m ²). 2) 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 20.09.2013 (Lageplan) 3. Luftbild (Stand 2009)						
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 Im Tal 13 (Gemarkung Kleinmachnow, Flur 13, Flurstück 88; vgl. **Anl. 1**, Auszug Liegenschaftskarte) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-036 „Am Weinberg“, der am 16.04.2010 in Kraft getreten ist.

Für das Grundstück wird die gemäß § 55 Abs. 2 Nr. 3 BbgBO genehmigungsfreie Errichtung eines Doppelcarports vorbereitet.

Das Vorhaben weicht ab von der Textlichen Festsetzung (TF) Nr. 2.1.3, nach der die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen (GR/Nebenanlagen) auf max. 80 m² begrenzt ist. Mit der Erweiterung der vorhandenen Stellplatzfläche auf künftig 5,2 m x 6,0 m, deren Überdachung und der Anlage einer entsprechenden Zufahrt (als Fahrspur ausgebildet) ist eine weitere Überschreitung der GR/Nebenanlagen um rund 13 m² zu erwarten. Es ist deshalb eine Abweichung 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 öffentl. Belangen vereinbar ist.
- Gemäß § 53 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BbgBO kann bei genehmigungsfreien Vorhaben die Gemeinde eine Befreiung / Abweichung zulassen (§ 61 Abs. 1 BbgBO).

Auf dem mit einem Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten bebauten Grundstück „Im Tal 13“ (Baugenehmigung vom 21.03.2001) sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche (GR) von insgesamt ca. 62 m² genehmigt. Darin eingerechnet wurden an der westlichen und an der östlichen Grundstücksgrenze jeweils zwei offene Stellplätze. Noch vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurde über den Stellplätzen an der westlichen Grundstücksgrenze eine Garage mit straßenseitigem Abstand von ca. 5,60 m errichtet.

Die Fläche des nun beantragten Doppelcarports auf der östlichen Teilfläche des Grundstücks (hier als „Im Tal 13a“ bezeichnet) würde zusammen mit der Garage, einem offenen Stellplatz, einem Schuppen sowie den Stellplatz-Zufahrten in die GR/Nebenanlagen einfließen und zu einer GR/Nebenanlage von dann insgesamt 95 m² führen. Ein Lageplan ist in **Anl. 2** enthalten, ein Luftbild ist als **Anl. 3** beigefügt.

Nach Prüfung durch den FD Stadtplanung/Bauordnung kann der Zulassung einer Befreiung von der festgesetzten maximalen GR/Nebenanlagen **nicht zugestimmt** werden.

Seit dem 16.04.2010 setzt der Bebauungsplan KLM-BP-036 für das Grundstück Im Tal 13 fest, dass die maximal zulässige GR/Nebenanlagen 80 m² nicht überschreiten darf und (u. a.) Garagen und überdachte Stellplätze erst ab einem Abstand von 6,0m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig sind.

Im Jahr 2011 hatten die Antragsteller eine Befreiung von diesen Mindestabständen beantragt, um einen Carport an der östlichen Grundstücksgrenze und ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie – und damit im Vorgartenbereich – errichten zu können. Diesen Antrag lehnte die Gemeinde mit Schreiben vom 02.03.2011 ab. Sie stellte aber eine Zustimmung in Aussicht, wenn nur der Stellplatz im Abstand von mindestens 5,0 m (*statt: 6,0 m*) zur Straßenbegrenzungslinie überdacht werden sollte. Der Abstand würde in etwa dem der bereits vorhandenen Garage an der westlichen Grundstücksgrenze entsprechen. Mit einer solchen Lösung wäre sowohl dem Wunsch der Antragsteller nach Überdachung von Stellplatzflächen Rechnung getragen, als auch dem städtebaulichen Ziel, den Grad der Versiegelung möglichst gering und einen Vorgartenbereich von Bebauung frei zu halten.

Die Antragsteller griffen diese Inaussichtstellung jedoch nicht auf, sondern stellten den nun vorliegenden Antrag.

Die beantragte Abweichung ist auf Grund der damit verbundenen höheren Versiegelung städtebaulich nicht vertretbar. Aus Sicht der Verwaltung wird eine Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes deshalb nicht befürwortet. Weiterhin vorstellbar erscheint aber eine Befreiung für die Errichtung eines Carports im Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (gemessen ab der Carport-Vorderkante) über dem vorhandenen Stellplatz.