

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 01.10.2013		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 079/13		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk:						
<input type="checkbox"/> Genehmigung		<input type="checkbox"/> Anzeige		<input type="checkbox"/> Ankündigung		<input type="checkbox"/> Veröffentlichung
						<input type="checkbox"/> Bekanntmachung
						<input type="checkbox"/> Auslage
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				14.10.2013		
Hauptausschuss				28.10.2013		
Gemeindevertretung				14.11.2013		
Betreff: Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-035 "südwestlich Buschgrabensee" für das Grundstück Föhrenwald 51 (Aufstellungsbeschluss)						
Beschlussvorschlag:						
<p>1. Der Bebauungsplan KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.03.2008 soll geändert werden. Die 1. Änderung soll sich beschränken auf die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) auf dem Grundstück Föhrenwald 51 in der Gemarkung Kleinmachnow, Flur 9, Flurstücke 501 und 500. Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.</p> <p>2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>3. Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Entwurf erarbeiten zu lassen und diesen der Gemeindevertretung zur Billigung vorzulegen.</p>						
Anlagen:						
<p>1. Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“</p> <p>2. Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes mit Anschreiben vom 19.08.2013 und Skizze</p> <p>3. Vorschlag der Verwaltung zur Änderung der Baugrenze</p>						
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	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Beteiligungen	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Produktgruppe:		
	Teilhaushalt/Budget:		
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
		EURO:	
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Problembeschreibung/Begründung:

Die Grundstücke „Föhrenwald 49“ (Flur 9, Flst. 502) und „Föhrenwald 51“ (Fl. 9, Flst. 501) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“. Der Bebauungsplan ist am 31.08.2008 in Kraft getreten.

Beide Grundstücke gehören denselben Eigentümern. Eine westlich an das Wohngebäude „Föhrenwald 49“ angebaute Tiefgarage mit darüber liegender Terrasse überschreitet die Grenze zum Grundstück Föhrenwald 51. Die Eigentümer beabsichtigen, ihre beiden Grundstücke unter Berücksichtigung dieser bestehenden Grenzüberbauung durch Tiefgarage/Terrasse neu zuzuschneiden und die noch unbebaute westliche Teilfläche Föhrenwald 51 mit einem Wohngebäude zu bebauen.

Im Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) für das Grundstück Föhrenwald 51 derzeit in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Tiefe des Baufensters beträgt 15,0 m.

Die Eigentümer haben mit Schreiben vom 19.08.2013 beantragt, das Baufenster in den rückwärtigen Bereich ihres Grundstücks zu verschieben (vgl. Anlage 2, Antrag). Unter Verweis auf das Grundstück „Föhrenwald 47“ (Fl. 9, Flst. 503) sowie vorhandene Bebauungen auf weiteren Grundstücken soll es an die nach Abstandsflächenrecht maximal zulässige Stelle an der nördlichen Grundstücksgrenze verschoben werden (Abstand von 15,5 m zur Straßenbegrenzungslinie, Tiefe unverändert 15,0 m). Verwiesen wird darauf, dass bei einer die bisherigen Festsetzungen einhaltenden Bebauung eine Verschattung der Bestandsterrasse Föhrenwald 49 zu erwarten wäre. Weiterhin führen die Eigentümer an, dass durch die Verschiebung Richtung Norden vorhandener Baumbestand auf dem Grundstück Föhrenwald 51 erhalten werden könnte.

Der Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung hatte den Eigentümern nach Ortsbesichtigung bzw. Grundstücksbegehung mit Schreiben vom 24.07.2013 mitgeteilt, dass aus Sicht der Verwaltung eine Verschiebung des Baufensters in dem beantragten Umfang aus städtebaulichen Gründen, aber auch auf Grund der dann sehr großen Nähe zu den benachbarten privaten Gartenbereichen für nicht vertretbar gehalten wird. Vorstellbar sei jedoch ein Abstand von 11,5 m zur Straßenbegrenzungslinie, was den Baugrenzen auf dem unmittelbar westlich angrenzenden Grundstück Föhrenwald 53 (Fl. 9, Flst. 1041 u. 1042) entsprechen würde.

Eine Orientierung an dem von den Eigentümern beispielhaft angeführten Grundstück Föhrenwald 47 wäre aus Sicht der Verwaltung dagegen wenig sinnvoll, da dieser Bezug vor Ort kaum wahrnehmbar sein dürfte. Das Grundstück Föhrenwald 47 stellt außerdem eine Sondersituation dar, weil dort eine völlig andere Erschließungssituation besteht.

Der Erhalt von wesentlichen Teilen des Baumbestandes auf dem Grundstück Föhrenwald 51 wäre auch bei der von der Verwaltung vorgeschlagenen Verschiebung des Baufensters gewährleistet (vgl. Anlage 3). **Seitens der Verwaltung wird ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren in dem von den Eigentümern beantragten Umfang daher nicht befürwortet.**

Die Eigentümer haben die Kostenübernahme für das Änderungsverfahren zugesichert.