Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage		öffentlich				
Datum: 20.03.2014		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 048/14	
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk:						
☐ Genehmigung		☐ Anzeige		☐ Ankündigung		☐ Veröffentlichung
☐ Bekanntmachung						
☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				31.03.2014		
Hauptausschuss				28.04.2014		
Betreff: Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-003-c "Eigenherd-Nord" für das Grundstück Zehlendorfer Damm 71 - 73 (ehemaliges Seemannserholungsheim), hier: zulässige Grundfläche für Nebenanlagen						
Beschlussvorschlag:						
1) Für das in Anlage 3 dargestellte Vorhaben Neubau von Nebenanlagen (zwei Schwimmbecken) auf dem Grundstück Zehlendorfer Damm 71-73 wird folgender Abweichung von Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zugestimmt :						
- Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche für die Nebenanlagen um weitere ca. 151 m ² (insgesamt geplante Grundfläche für die Nebenanlagen 1.111 m ²).						
2) Die Gemeinde Kleinmachnow versagt zu dem Vorhaben 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 12.03.2014						
3. Unterlagen zum Antrag (Flächenbilanz, Lagepläne)						
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 Zehlendorfer Damm 71-73 (Gemarkung Kleinmachnow, Flur 13, Flurstücke 1555-1561, 1563, 1566-1569; vgl. **Anl. 1**, Auszug Liegenschaftskarte) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-003-c „Eigenherd Nord“ in der Fassung der 2. Änderung, in Kraft getreten am 31.08.2012.

Für das Grundstück ist ein Bauantrag (vgl. § 56 BbgBO) zur Errichtung einer Tiefgarage (Haus 4) und von Nebenanlagen (zwei Schwimmbecken) gestellt worden. Der Landkreis als zuständige Bauaufsichtsbehörde wird die Gemeinde in Kürze auffordern, zu dem Vorhaben erneut Stellung zu nehmen.

Das Vorhaben weicht ab von der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen. Es ist deshalb ein Antrag auf Befreiung von dieser Festsetzung gestellt worden.

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.

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Befreiung / Abweichung zulassen (§ 36 BauGB, § 60 Abs. 2 BbgBO).

Für den straßenseitigen Teil des (Gesamt-)Grundstücks gelten die Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA), für den rückwärtigen die für das Reine Wohngebiet WR 1a.

Straßenseitig – im WA, unter Einrechnung des benachbarten Grundstücks „Zehlendorfer Damm 73a“ – wird die max. zulässige Grundfläche für Hauptanlagen (GR/HA) von 600 m² unterschritten. Die im WA insgesamt vorhandene bzw. geplante GR/HA beträgt ca. 350 m², damit sind 250 m² nicht ausgeschöpft.

Bei den Nebenanlagen (NA) wird die im WA max. zulässige GR/NA von 360 m² dagegen überschritten, sie soll ca. 511 m² betragen. Dieser Wert setzt sich zusammen aus den vorhandenen Nebenanlagen auf dem Grundstück „Zehlendorfer Damm 73a“ (95 m²) und den geplanten Nebenanlagen auf dem hier in Rede stehenden Grundstück (416 m², resultierend u. a. aus der Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksteil mit rund 120 m²). Unter Berücksichtigung der im WA nicht ausgeschöpften GR/HA ist die GR-Gesamtbilanz hier eingehalten.

Anders verhält es sich rückwärtig im WR 1a. Dort beträgt die die max. zulässige Grundfläche für Hauptanlagen (GR/HA) 780 m². Die im WR 1a vorhandene bzw. geplante GR/HA beträgt ca. 755 m², damit sind 25 m² nicht ausgeschöpft.

Bei den Nebenanlagen (NA) wird die im WR 1a max. zulässige GR/NA von 390 m² dagegen deutlich überschritten, sie soll ca. 1.111 m² betragen. Rund 570 m² dieser Fläche, nämlich zwei Feuerwehraufstellflächen, acht Stellplätze (insgesamt 155 m²) sowie die Zufahrt wurden bereits mit den abgeschlossenen Bauantragsverfahren für die Bestandsgebäude genehmigt.

Die jetzt, im Rahmen des laufenden Bauantragsverfahrens, vorgelegte Flächenbilanz zeigt neben Erweiterungen der Feuerwehraufstellflächen, der Flächen für die Zufahrten sowie der Rampenflächen der Tiefgarage insbesondere zwei neu geplante „Schwimmbecken einschließlich Bestandteile“, die ebenfalls als Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO einzustufen sind. Aus dieser ergänzten Flächenbilanz folgt nach korrigierter Berechnung des FD Stpl./BauO eine Überschreitung von zusätzlich ca. 151 m² (ohne Flächen mit den Bezeichnungen a3, a4, j, k, n und o, vgl. **Anl. 3**).

Es ist deshalb eine Befreiung von der festgesetzten GR/Nebenanlagen beantragt worden (vgl. **Anl. 2**, Antrag).

Die bereits erteilte Befreiung für die GR/Nebenanlagen im Umfang von 570 m² war erforderlich, weil die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen GR/NA zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte bei der Nutzung des Grundstücks geführt hätte (vgl. § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Die Einhaltung der Festsetzung hätte eine Erschließung der rückwärtigen Baufenster unmöglich gemacht.

Die aus der jetzt ergänzten Flächenbilanz deutlich werdende, erhebliche Überschreitung resultiert aus Flächen, die für die Erschließung der drei rückwärtigen Baufenster nötig sind, sowie aus notwendigen Feuerwehraufstellflächen. Sie resultiert aber auch aus der Grundfläche der geplanten Schwimmbecken einschl. Bestandteile.

Die beantragte Befreiung erscheint städtebaulich nicht vertretbar. Eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes zur GR/Nebenanlagen käme nur in Betracht, wenn an anderer Stelle auf dem Grundstück auf Baurecht verzichtet und der Bebauungsplan entsprechend geändert würde. Aus Sicht der Verwaltung wird das geplante Vorhaben daher nicht befürwortet.