

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage		öffentlich				
Datum: 26.09.2014		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 095/14	
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				01.09.2014		
Hauptausschuss				15.09.2014		
Gemeindevertretung				02.10.2014		
Betreff: Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-035 "südwestlich Buschgrabensee" für das Grundstück Föhrenwald 51 (Aufstellungsbeschluss)						
Beschlussvorschlag: 1) Der Bebauungsplan KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.03.2008 soll geändert werden. Die Änderung soll sich beschränken auf die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) auf dem Grundstück Föhrenwald 51 (Gemarkung Kleinmachnow, Flur 9, Flurstücke 501 und 500; vgl. Anlage 1, Abgrenzung des Geltungsbereiches). 2) Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, durchgeführt. 3) Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. 4) Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Entwurf erarbeiten zu lassen und diesen der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.						
Anlagen: 1. Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“ 2. Vorschlag der Verwaltung zur Änderung der Baugrenze (aus: DS-Nr. 079/13, Anlage 3) 3. Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes vom 14.06.2014 und zugehörige Skizze						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:				Gemeindevertreter		
Beratungsergebnis:		Gremium:		Sitzung am:		
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter der Sitzung:						
Bürgermeister		Bürgermeister		Fachbereichsleiter(in)		

(Endunterschrift)

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 „Föhrenwald 51“ (Fl. 9, Flst. 501 und 500) sowie das benachbarte Grundstück „Föhrenwald 49“ (Flur 9, Flst. 502) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“, der seit dem 31.08.2008 rechtswirksam ist.

Beide Grundstücke gehören denselben Eigentümern. Eine an das Wohngebäude „Föhrenwald 49“ westlich angebaute Tiefgarage mit darüber liegender Terrasse überschreitet die Grenze zum Grundstück „Föhrenwald 51“. Die Eigentümer beabsichtigen seit längerem, ihre beiden Grundstücke unter Berücksichtigung dieser durch Tiefgarage/Terrasse bestehenden Grenzüberbauung neu zuzuschneiden und das bislang unbebaute westliche Grundstück 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 straßenseitigen Grundstücksgrenze („Straßenbegrenzungslinie“) festgesetzt. Die Tiefe des Baufensters beträgt 15,0 m. Mit der straßenseitigen Festsetzung sollte an dieser Stelle ein durchgrüntes, von baulichen Anlagen weitgehend freies Blockinneres gesichert werden.

Erstmals mit Schreiben vom 19.08.2013 beantragten die Eigentümer, das Baufenster auf dem Grundstück Föhrenwald 51 in das Blockinnere, auf die straßenabgewandte Fläche des Grundstücks, zu verschieben. Sie verwiesen dabei auf das Grundstück „Föhrenwald 47“ (Fl. 9, Flst. 503) sowie auf Bestandssituationen an anderer Stelle. Gewünscht wurde eine Anordnung des Baufensters so nah an der nördlichen Grundstücksgrenze, wie es nach Abstandsflächenrecht maximal zulässig wäre (Abstand von ca. 15,5 m zur Straßenbegrenzungslinie, Tiefe unverändert 15,0 m).

Diese seinerzeit beantragte Verschiebung wurde von der Gemeinde aus städtebaulichen Gründen, auch auf Grund der dann sehr großen Nähe zu benachbarten privaten Gartenbereichen, für nicht vertretbar gehalten. Die Gemeindevertretung lehnte die Einleitung eines Änderungsverfahrens mit Beschluss DS-Nr. 079/13 vom 14.11.2013 ab, nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht kein Anspruch auf die Aufstellung – hier: auf die Änderung – von Bauleitplänen.

Der von der Verwaltung eingebrachte Alternativvorschlag, einen Abstand der vorderen Baugrenze von ca. 11,5 m zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen, was den Baugrenzen auf dem unmittelbar westlich angrenzenden Grundstück Föhrenwald 53 (Fl. 9, Flst. 1041 u. 1042) entsprechen würde (vgl. Anlage 2), fand seinerzeit keine Zustimmung der Eigentümer.

Mit Schreiben vom 14.06.2014 (vgl. Anlage 3) stellen die Eigentümer nun einen neuen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes. Darin greifen sie die vorgeschlagene Verschiebung des Baufensters auf ca. 11,5 m auf.

Die Kostenübernahme für ein entsprechendes Änderungsverfahren haben die Eigentümer wiederum zugesichert.