

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage		öffentlich				
Datum: 29.09.2015		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 074/15	
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				12.10.2015		
Hauptausschuss				02.11.2015		
Betreff: Ausnahme von der Veränderungssperre für das Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-050 "Bereich Mittebruch" für das Grundstück Mittebruch 3, hier: Neubau eines Einfamilienhauses						
Beschlussvorschlag:						
<p>1. Die Gemeinde Kleinmachnow erteilt das Einvernehmen gemäß § 14 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu einer Ausnahme von der Veränderungssperre für das in Anlage 3 dargestellte Vorhaben Neubau Einfamilienhaus auf dem Grundstück Mittebruch 3.</p> <p>2. Das in Anlage 3 dargestellte Vorhaben wird mit folgenden Maßgaben fachbehördlich befürwortet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Grundfläche der Hauptanlage (GR/HA) darf 135 m² zzgl. max. 25 m² Terrasse nicht überschreiten. - Die Grundflächen der Nebenanlagen (GR/NA) dürfen 80 m² nicht überschreiten. - Das Vorhaben entspricht im Übrigen den beabsichtigten künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-050 „Bereich Mittebruch“. Es ist auch auf der Grundlage des bisherigen Planungsrechts (§ 34 BauGB) zustimmungsfähig. <p>3. Die Gemeinde Kleinmachnow erteilt bei Einhaltung der vorstehenden Maßgaben das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB.</p> <p>4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den/die Antragsteller über diesen Beschluss des Hauptausschusses der Gemeinde Kleinmachnow schriftlich zu informieren.</p>						
Anlagen:						
<p>1) Auszug aus der Liegenschaftskarte</p> <p>2) Antrag auf Ausnahme</p> <p>3) Unterlagen zum Vorhaben (Lageplan, Grundriss, Ansichten o. ä.)</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 checked="" 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:

Das Grundstück Mittebruch 3 (Gemarkung Kleinmachnow, Flur 12, Flurstück 339; vgl. **Anl. 1**, Auszug Liegenschaftskarte) liegt im Geltungsbereich der Veränderungssperre für das Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-050 „Bereich Mittebruch“. Die Satzung über die Veränderungssperre tritt am 17.07.2017 außer Kraft.

Für das Grundstück wird ein Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses vorbereitet.

Es ist deshalb ein Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre gestellt worden (vgl. **Anl. 2**, Antrag). Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Geplant ist, das bestehende Wohngebäude abzureißen und an gleicher Stelle, im Abstand von ca. 17 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze, ein Einfamilienhaus mit Garage zu errichten. Ein Lageplan, Grundriss und Ansichten sind diesem Beschluss als **Anl. 3** beigelegt.

Die Prüfung durch den FD Stadtplanung/Bauordnung erfolgte auf der Grundlage einer ersten Bestandsaufnahme im (künftigen) Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-050 mittels Auswertung vorliegender Bauakten und Vor-Ort-Begehungen.

Die Bestandsaufnahme ergab, dass die durchschnittliche Grundfläche der Hauptanlagen - ohne Terrasse und die offenkundig überdimensionierten Bestandsgebäude („Ausreißer“) außer Acht lassend – über das gesamte Plangebiet hinweg rund 122 m² beträgt. Unter Einbeziehung auch der „Ausreißer“ beträgt die durchschnittliche GR/HA rund 134 m².

Die Traufhöhen in städtebaulich vergleichbaren Teilen des Plangebietes variieren zwischen Durchschnittswerten von 5,2 m und 6,6 m (Plangebiet insgesamt: 6,1 m). Die Firsthöhen variieren zwischen Durchschnittswerten von 8,7 m und 10,2 m (Plangebiet insgesamt: 9,8 m).

Das auf dem Grundstück Mittebruch 3 beabsichtigte Vorhaben soll über eine GR/HA von ca. 130,2 m² + 22,1 m² Balkone (= 152,3 m² GR/HA), eine Traufhöhe von 6,3 m sowie eine Firsthöhe von 9,0 m verfügen. Die GR/NA, insbesondere Stellplätze und ihre Zufahrten, sollen ca. 103 m² überdecken.

Damit wird der Rahmen der im Gebiet vorhandenen Nutzungsmaße, die bei der Erarbeitung eines Bebauungsplan-Entwurfes zu berücksichtigen sein werden, vollständig ausgeschöpft bzw. überschritten.

Vor diesem Hintergrund kann die Ausnahme aus der Veränderungssperre nur mit Maßgaben zugelassen werden. Die GR/HA ist auf ein max. Maß von 135 m² zu verringern, z.B. durch Veränderung im Bereich der Balkone. Die Bodenversiegelung durch eine ebenfalls zur Hauptanlage zählende Terrasse soll 25 m² nicht überschreiten.

Die GR/NA ist, wie für das gesamte Plangebiet angedacht, auf max. 80 m² zu reduzieren. Damit bleibt auch nach Herstellung der geforderten drei Stellplätze (Stellplatzmindestmaß 12,5 m² x 3 = 37,5 m² zzgl. Zufahrt) ein gewisser Mindestgestaltungsspielraum auf dem Grundstück bestehen.

Aus Sicht der Verwaltung kann das Einvernehmen zu der Ausnahme deshalb erteilt werden.