

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 30.09.2015		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 119/15		
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		
Gemeindevertretung				12.11.2015		
Betreff: 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-021 "Dreilinden" für die Grundstücke Rehwinkel 13 und 15 (Aufstellungsbeschluss)						
Beschlussvorschlag:						
<p>1. Der Bebauungsplan KLM-BP-021 „Dreilinden“ in der Fassung der Bekanntmachung der 1. Änderung vom 22.11.2013 soll geändert werden. Die 2. Änderung soll sich beschränken auf die Erhöhung der zulässigen Grundfläche / Hauptanlage (GR/HA) von 160 m² auf 210 m² und die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) auf den Grundstücken Rehwinkel 13 und 15 in der Gemarkung Kleinmachnow, Flur 1, Flurstücke 58 und 61. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-021 „Dreilinden“</p> <p>2. Bebauungsplan KLM-BP-021, Auszug Planzeichnung (Maßstab 1 : 1.000)</p> <p>3. Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes mit Anschreiben vom 16.09.2015 und Skizzen</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:

Die Grundstücke „Rehwinkel 13“ (Flur 1, Flst. 61) und „Rehwinkel 15“ (Flur 1, Flurstück 58; vgl. **Anlage 1**) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-021 „Dreilinden“. Der Bebauungsplan ist am 17.03.2003 in Kraft getreten und gegenwärtig in der Fassung der 1. Änderung vom 22.11.2013 rechtswirksam.

Beide Grundstücke sind in privatem Eigentum und sollen verkauft werden. Die Kaufinteressenten möchten die jeweils 1.292 m² großen Flächen zu einem dann ca. 2.584 m² großen Grundstück vereinen und es - abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes - mit einem insgesamt ca. 210 m² großen Wohngebäude bebauen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im gesamten Plangebiet, unabhängig von der Grundstücksgröße, gegenwärtig Wohngebäude mit max. 160 m² zulässig (vgl. **Anlage 2**, Auszug aus dem Bebauungsplan).

Damit das angedachte Vorhaben planungsrechtlich zulässig wird, wäre das Nutzungsmaß Grundfläche/Hauptanlage (GR/HA) von bisher 160 m² auf künftig 210 m² zu erhöhen. Zugleich wäre die überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) so zu verändern, dass eine die derzeitige Flurstückgrenze überschreitende Bebauung möglich wird.

Die Kaufinteressenten haben mit Schreiben vom 16.09.2015 beantragt, den Bebauungsplan in der vorgenannten Weise zu ändern (vgl. **Anlage 3**, Antrag). Sie führen aus, dass mit der gewünschten Bebauungsplan-Änderung für das Grundstück Rehwinkel 13/15 im Ergebnis eine geringere Versiegelung erfolgen würde als es bei Einhaltung der bestehenden Festsetzungen der Fall wäre (2 x 160 m² = 320 m² [zulässige GR/HA] < 210 m² [gewünschte GR/HA]).

Nach Prüfung durch den Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung ist festzustellen, dass eine Erhöhung des Nutzungsmaßes Grundfläche/Hauptanlage nur für die Grundstücke Rehwinkel 13/15 problematisch ist:

Auf allen jedenfalls seit dem Jahr 2003, dem Jahr des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes, bebauten Grundstücken wurde eine GR von 160 m² eingehalten. Nach der Begründung zum Bebauungsplan trägt dies bei zur Erreichung des Planungsziels, „*der zunehmenden Wohnungsnachfrage mit einer behutsamen städtebaulichen Verdichtung nachzukommen. Gleichzeitig sollen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt und die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gewährleistet werden*“ (Begründung, S. 3).

Es gab und gibt weitere Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches, bei denen ebenfalls erhebliches Interesse an einem größeren Wohngebäude besteht.

Nachvollziehbare städtebauliche Gründe, warum das gewünschte höhere Nutzungsmaß auf die Grundstücke Rehwinkel 13/15 beschränkt bleiben und im Übrigen 160 m² beibehalten werden soll, sind schon deshalb nicht ersichtlich. Vielmehr dürfte es abwägungsfehlerhaft sein, eine entsprechende Festsetzung nur für die hier in Rede stehende Fläche in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Seitens der Verwaltung wird ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren in dem von den Eigentümern beantragten Umfang daher nicht befürwortet.