

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 03.11.2016		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 143/16		
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				14.11.2016		
Hauptausschuss				28.11.2016		
Gemeindevertretung				15.12.2016		
Betreff: Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-009-2 "Märkische Heide/Heidefeld", hier: Ergänzung des Auslegungsbeschlusses						
Beschlussvorschlag:						
1) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/ Heidefeld“ (Textbebauungsplan) wird um Regelungen zu den Flurstücken 3, 129/4, 130/4 und 5 der Flur 6 (Grundstücke Schleusenweg 60 und 64) ergänzt.						
2) Der insoweit ergänzte Entwurf und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Der Zeitraum der Auslegung ist rechtzeitig öffentlich bekannt zu machen.						
3) Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Sie sollen außerdem von der Auslegung benachrichtigt werden.						
4) Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.						
<u>Anlagen:</u>						
1. Geltungsbereich der 2. Änderung KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“						
2. Antrag auf Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes v. 12.10.2016						
3. Grundstücke Schleusenweg 60 u. 64, Auszug Liegenschaftskarte						
4. Grundstücke Schleusenweg 60 u. 64, Gegenüberstellung der maximal zulässigen GR/Hauptanlage im rechtswirksamen B-Plan und im Entwurf 2. Änderung KLM-BP-009-2						
5. Entwurf 2. Änderung KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“ (Textbebauungsplan) mit Ergänzungen zu den Grundstücken Schleusenweg 60, 64						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:					Gemeindevertreter	
Beratungsergebnis:			Gremium:		Sitzung am:	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter der Sitzung:						
Bürgermeister <small>(Endunterschrift)</small>		Bürgermeister		Fachbereichsleiter(in)		

Antragseinreicher

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Beteiligungen	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Produktgruppe:		51.10
	Teilhaushalt/Budget:		50/18
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		<input checked="" 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:

Mit Schreiben vom 12.10.2016 ist namens der Eigentümerin des Grundstückes Schleusenweg 64 (Flurstücke 130/4 und 5 der Flur 6) ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-009-2 gestellt worden. Nach diesem Antrag (vgl. **Anlage 2**) sollen die beiden v.g. Flurstücke zusammengelegt und mit zwei Einzelhäusern bebaut oder neu geteilt und die jeweiligen neu gebildeten Flurstücke mit Einzel- bzw. Doppelhäusern bebaut werden. Das Nutzungsmaß soll 2 x 150 m² bzw. 300 m² betragen.

Die beantragte Änderung kann in dem bereits lfd. Änderungsverfahren (vgl. DS-Nr. 142/16 zur Sitzung des Bauausschusses am 14.11.2016) Berücksichtigung finden, da dieses Verfahren schon die Änderung der Bauweise von der bisherigen alleinigen Zulässigkeit von Doppelhäusern zur künftigen Zulässigkeit von Doppel- und Einzelhäusern auf einigen Grundstücken vorsieht.

Die Flurstücke 3 und 129/4 der Flur 6 bilden zusammen das Grundstück Schleusenweg 60, die beiden Flurstücke 130/4 und 5 bilden das Grundstück Schleusenweg 64. (vgl. **Anlage 3**, Auszug Liegenschaftskarte). Die Grundstücke befinden sich in unterschiedlichem privatem Besitz.

Auf den Flurstücken 129/4 und 130/4 (Schleusenweg 60), die an das vom Antragsteller vertretene Grundstück angrenzen, ist nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan nur eine Bebauung mit je einer Doppelhaushälfte zulässig.

Ein Antrag auf Änderung der zulässigen Bauweise auch für das Flurstück 129/4 der Flur 6 liegt der Gemeinde nicht vor. Gleichwohl wird dieses Grundstück aufgrund des Grundsatzes der Gleichbehandlung und einer anderenfalls zu befürchtenden Benachteiligung des Eigentümers des Grundstücks Schleusenweg 60 bzgl. der Bebaubarkeit einbezogen. Auch auf diesen beiden Flurstücken (Flst. 129/4 und 3, Fl. 6) soll eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig werden.

Die künftige Bebauung der betreffenden Grundstücke soll das ortstypische und im rechtswirksamen Bebauungsplan bereits festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht überschreiten.

Daher wird für Grundstücke, die größer als 700 m² sind und auf denen eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig werden soll, die maximal zulässige Grundfläche/Hauptanlage (GR/HA) für Doppelhaushälften auf 140 m² begrenzt. Für eine Bebauung der betreffenden Grundstücke mit einem Einzelhaus wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgelegt.

Daraus ergibt sich eine mögliche Bebauung auf den neu zu bildenden Flurstücken der bisherigen Flurstücke 130/4 und 5 (Schleusenweg 64)

- im Falle einer Doppelhausbebauung mit maximal 140 m² GR/HA je Doppelhaushälfte eine GR/HA gesamt von 280 m² und
- im Falle einer Bebauung mit einem Einzelhaus mit jeweils maximal 159 m² GR/HA eine GR/HA gesamt von 318 m².

Nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan ist für das Flurstück 5 der Flur 6 (Schleusenweg 64) bisher eine Einzelhausbebauung mit einer GR/Hauptanlage von 200 m² zulässig und für das Flurstück 130/4 der Flur 6 (Schleusenweg 64) eine Doppelhaushälfte mit einer GR/Hauptanlage von ca. 116 m² zulässig. Das entspricht einer GR/gesamt von 316 m².

Das gemäß des Entwurfes künftige Maß der baulichen Nutzung für die beiden Flurstücke erhöht sich demnach im Vergleich zum rechtswirksamen Bebauungsplan um maximal 2 m² (vgl. **Anl. 4**).

In gleicher bzw. ähnlicher Weise verhält es sich mit den Flurstücken 129/4 und 3 der Flur 6 (Schleusenweg 60).

Hier ergibt sich als maximal zulässige GR/Hauptanlage bei einer Zusammenlegung und anschließenden hälftigen Teilung der beiden Flurstücke bei der Bebauung mit jeweils einem Einzelhaus eine Erhöhung um 16 m² je Flurstück gegenüber der insgesamt zulässigen GR/HA im rechtswirksamen Bebauungsplan von insgesamt 316 m². Dieser Wert ergibt sich nach rechtswirksamem Plan bei der Bebauung mit einer Doppelhaushälfte (Fl. 6, Flst. 129/4) und einem Einzelhaus (Fl. 6, Flst. 3; (vgl. **Anl. 4**).

Die beiden neu zu bildenden Grundstücke ehem. Schleusenweg 64 (Flst. 130/4 und 5 der Flur 6) würden die Mindestgrundstücksgröße für eine Einzelhausbebauung, die mit 800 m² festgesetzt ist, mit jeweils 796,5 m² Grundstücksgröße nicht einhalten. Daher soll für das Grundstück Schleusenweg 64 in der neu einzufügenden textlichen Festsetzung Nr. 3.4 eine Ausnahme für die Mindestgrundstücksgröße aufgenommen werden (vgl. **Anlage 5**).

Auf dem Grundstück Schleusenweg 64 besteht im rückwärtigen Bereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Gebäude, das bei einer Neubebauung aus Sicht der Gemeinde nicht (mehr) zu Wohnzwecken genutzt werden darf.

Der für die Flurstücke 3, 129/4, 130/4 und 5 der Flur 6 (Grundstücke Schleusenweg 60 und 64) ergänzte Bebauungsplan-Entwurf ist öffentlich auszulegen. Parallel sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.