

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 24.04.2017		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 066/17	
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				08.05.2017		
Hauptausschuss				15.05.2017		
Betreff: Ausnahme von der Veränderungssperre für das Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-050 "Bereich Mittebruch" für das Grundstück Mittebruch 3, hier: Neubau eines Wohnhauses						
Beschlussvorschlag:						
<ol style="list-style-type: none"> 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 eines Wohnhauses auf dem Grundstück Mittebruch 3. 2. Das in Anlage 3 dargestellte Vorhaben wird mit folgender Maßgabe fachbehördlich befürwortet: <ul style="list-style-type: none"> - Die noch anzupflanzenden zwei Bäume (gemäß Pflanzliste) haben einen Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, aufzuweisen. Die Bäume sind zu erhalten und ggf. zu ersetzen. - 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. 3. Die Gemeinde Kleinmachnow erteilt bei Einhaltung der vorstehenden Maßgaben das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB. 4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den/die Antragsteller über diesen Beschluss des Hauptausschusses der Gemeinde Kleinmachnow schriftlich zu informieren. 						
Anlagen:						
<ol style="list-style-type: none"> 1) Auszug aus der Liegenschaftskarte 2) Antrag auf Ausnahme 3) Unterlagen zum Vorhaben (Lageplan, Grundriss, Ansicht u. ä.) 						
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. Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 06.04.2017 (DS-Nr. 034/17) die erste Verlängerung dieser Veränderungssperre beschlossen.

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 ein Einfamilienhaus mit Carport, im Abstand von ca. 7 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze, zu errichten. Ein Lageplan, Grundriss, eine Ansicht u. ä. sind diesem Beschluss als **Anlage 3** beigefügt.

Die Prüfung durch den FD Stadtplanung/Bauordnung erfolgte auf der Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes KLM-BP-050 „Bereich Mittebruch“ (Stand: 16.03.2017) sowie mittels Vor-Ort-Begehungen.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf sieht für das Reine Wohngebiet (WR), in welchem sich das Grundstück Mittebruch 3 befindet, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 vor. Bei einer Grundstücksgröße von 999 m² ergibt sich hieraus eine zulässige Grundfläche für die Hauptanlage (GR/HA) von 149,85 m² sowie eine zulässige GR für die Nebenanlagen (GR/NA) von 74,93 m². Des Weiteren eine zulässige Firsthöhe (FH) von 10,0 m und eine zulässige Traufhöhe (TH) von 7,0 m. Hinsichtlich der Dachform sind u. a. Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig. In einem Abstand von 6,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze verläuft die vordere Baugrenze. Das an diese anschließende Baufenster hat eine Tiefe von 16,0 m. Es ist außerdem vorgesehen, dass je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum, gemäß der dem Bebauungsplan zugehörigen Pflanzliste, mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, gepflanzt werden muss. Hinsichtlich der o. g. Grundstücksgröße ergibt sich ein Bedarf von fünf Baumpflanzungen (abzüglich der Bestandsbäume).

Das auf dem Grundstück Mittebruch 3 beabsichtigte Vorhaben soll über eine GR/HA von ca. 135,9 m², eine GR/NA von ca. 67 m², eine Firsthöhe von ca. 9,8 m, eine Traufhöhe von ca. 6,4 m sowie über ein Satteldach mit einer Dachneigung von 33° verfügen. Das Wohnhaus mit Terrasse sowie der Carport und Schuppen sind innerhalb des Baufensters geplant. Ein Anbau an bestehende Nebenanlagen auf dem Nachbargrundstück Mittebruch 1 erfolgt durch die geplante Errichtung des Carports und des Schuppens als Grenzbebauung nicht. Entsprechend des Lageplans (vgl. **Anl. 3**) bleiben drei Bäume auf dem Grundstück bestehen, wodurch weitere zwei Bäume zu pflanzen sind. Gemäß dem Antrag (vgl. **Anl. 2**) ist die Pflanzung von drei heimischen Laubbäumen vorgesehen.

Mit der vorgesehenen Anpflanzung von drei Laubbäumen wird die erforderliche Anzahl von

mindestens zwei weiteren Baumpflanzungen erfüllt. Jedoch ist der Nachweis hinsichtlich der Art und des Stammumfanges nicht erbracht. Die übrigen erarbeiteten Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfes werden eingehalten.

Vor diesem Hintergrund kann die Ausnahme aus der Veränderungssperre nur mit einer Maßgabe zugelassen werden. Für die erforderliche Anpflanzung von zwei Bäumen sind die Art sowie der Stammumfang nachzuweisen. Bei der Positionierung ist auf ausreichenden Entfaltungsraum für die Bäume zu achten. Der Verlust eines Baumes ist durch Neupflanzung auszugleichen.

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