Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage		öffentlich				
Datum: 30.05.2017		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 108/17	
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk:						
☐ Genehmigung		☐ Anzeige		☐ Ankündigung		☐ Veröffentlichung
☐ Bekanntmachung						
☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				12.06.2017		
Hauptausschuss				26.06.2017		
Betreff: Ausnahme von der Veränderungssperre für das Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-050 "Bereich Mittebruch" für das Grundstück Meiereifeld 4 A, hier: Neubau eines Mehrfamilienhauses						
Beschlussvorschlag:						
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 Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Meiereifeld 4a sowie damit verbunden die Erichtung von Stellplätzen auf dem Grundstück Meiereifeld 6.						
2. Das in Anlage 3 dargestellte Vorhaben wird mit folgenden Maßgaben fachbehördlich befürwortet:						
- Die Grundfläche der Hauptanlage (Gebäude) darf 180 m ² , zzgl. Terrasse insgesamt 200 m ² , nicht überschreiten.						
- Die Grundflächen der Haupt- und Nebenanlagen dürfen auf dem <i>Grundstück Meiereifeld 4a</i> den Wert von 300 m ² und auf dem <i>Grundstück Meiereifeld 6</i> den Wert von 300 m ² nicht überschreiten.						
- Neu anzulegende Stellplätze und Garagen sind so anzuordnen/anzulegen, dass hierdurch möglichst wenig Fläche im rückwärtigen Grundstücksbereich versiegelt wird.						
- Die Dachform hat den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, in welchem nur Sattel-, Zelt- und Walmdächer für das Hauptdach zulässig sind, zu entsprechen.						
- Die noch erforderlichen anzupflanzenden fünf 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.						
Mit Ausnahme der GR/HA+NA, neuen offenen Stellplätze, der Dachform (Krüppelwalmdach) sowie der erforderlichen Baumpflanzungen wird davon ausgegangen, dass die übrigen Maße den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-050 „Bereich Mittebruch“ entsprechen. Es wäre auf der Grundlage des bisherigen Planungsrechts (§ 34 BauGB) zustimmungsfähig.						
<i>(Fortsetzung Beschlussvorschlag: siehe Folgeseite)</i>						
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	☐ 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

Fortsetzung Beschlussvorschlag:

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:

- 1) Auszug aus der Liegenschaftskarte
- 2) Antrag auf Ausnahme
- 3) Unterlagen zum Vorhaben (Lageplan, Grundriss, Flächenbilanzen u. ä.)

Problembeschreibung/Begründung:

Die Grundstücke Meiereifeld 4a (Flur 12, Flurstück 342) und Meiereifeld 6 (Flur 12, Flurstück 345; vgl. **Anlage 1**, Auszug Liegenschaftskarte) liegen 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 Meiereifeld 4a wird ein Bauantrag für den Neubau eines Mehrfamilienhauses vorbereitet.

Es ist deshalb ein Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre gestellt worden (vgl. **Anlage 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, auf dem Grundstück Meiereifeld 4a im Abstand von 6 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Mehrfamilienhaus (4-Familienhaus) zu errichten. Auf dem Grundstück ist im hinteren Grundstücksbereich eine Garage mit drei Stellplätzen sowie der dazugehörigen Zufahrt im Bestand vorhanden. Die Garage sowie die Zufahrt wird durch die Bewohner des Grundstückes Meiereifeld 6 genutzt. Ein Lageplan, Ansicht/Schnitt und Flächenbilanzen 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 Allgemeine Wohngebiet (WA 1), in welchem sich das Grundstück Meiereifeld 4a befindet, u. a. eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 vor. Für Baugrundstücke mit mindestens 900 m² Grundstücksfläche ist eine max. Grundfläche für die Hauptanlage (GR/HA) von 180 m², zzgl. einer Grundfläche für Terrassen von max. 20 m², vorgesehen. Bei einer Grundstücksgröße von 1.001 m² ergibt sich hieraus eine zulässige GR/HA von 180 m², zzgl. 20 m² Terrassenfläche sowie eine zulässige GR für die Nebenanlagen (GR/NA)

von 100 m². Des Weiteren eine zulässige Firsthöhe (FH) von 12,0 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. Ebenso sollen Stellplätze und Garagen die rückwärtige Baugrenze um nicht mehr als 2,0 m überschreiten. In einem Abstand von 6,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze verläuft die vordere Baugrenze. Das an diese anschließende Baufenster hat eine Tiefe von 18,0 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 sowie unter Berücksichtigung des Bestandsbaumes, ergibt sich ein Bedarf von fünf Baumpflanzungen.

Das auf dem Grundstück Meiereifeld 4a beabsichtigte Vorhaben soll über eine GR/HA von ca. 176 m² + 21 m² Terrassen/Balkone (= ca. 197 m² GR/HA), eine Traufhöhe von ca. 6,8 m und eine Firsthöhe von ca. 11,9 m sowie eine Gebäudetiefe von ca. 17,5 m verfügen. Als Dach ist ein Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 45 Grad geplant. In dem Gebäude sollen zwei Wohneinheiten mit je 63 m² und zwei Wohneinheiten mit je 129 m² Wohnfläche entstehen. Auf dem Grundstück Meiereifeld 4a sind eine Garage mit deren Zufahrt sowie zwei Schuppen im Bestand vorhanden. Die nun geplante GR/NA soll, unter Berücksichtigung des Bestandes sowie der Entsiegelung von Flächen, lt. vorgelegten Unterlagen (vgl. Anl. 3, Lageplan u. Berechnung) ca. 165 m² überdecken. Auf dem Grundstück Meiereifeld 4a ist somit eine GR/HA+NA von ca. 362 m² geplant.

Weiterhin sollen, um die Flächenversiegelung auf dem Grundstück Meiereifeld 4a durch das beabsichtigte Vorhaben möglichst gering zu halten, drei der hier erforderlichen sechs Stellplätze überwiegend auf dem benachbarten Grundstück Meiereifeld 6 angeordnet werden. Dabei sollen dort die GR/HA ca. 133 m² + 26 m² Terrasse (= ca. 159 m² im Bestand) und die GR/NA ca. 141 m² (inkl. der drei neu geplanten Stellplätze) betragen. Auf dem Grundstück Meiereifeld 6 ist somit eine GR/HA+NA von ca. 300 m² geplant.

Die neu geplanten offenen Stellplätze Nr. 2 und 3 auf den Grundstücken Meiereifeld 6 / Meiereifeld 4a sowie die Stellplätze Nr. 8 und 9 auf dem Grundstück Meiereifeld 4a überschreiten die rückwärtige Baugrenze um mehr als 2,0 m (= Grenzwert der zukünftigen Festsetzungen für die Anordnung von Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich). Die Stellplätze Nr. 8 und 9 sind hierbei auf der augenscheinlich vorhandenen Zufahrtsfläche angeordnet.

Der Nachweis über die fünf erforderlichen Baumpflanzungen ist bisher nicht erbracht.

Vor diesem Hintergrund kann die Ausnahme aus der Veränderungssperre nur mit Maßgaben zugelassen werden:

Die geplante GR/HA (Gebäude) darf 180 m² nicht überschreiten. Unter Einbeziehung der Terrassenflächen sind hierbei insgesamt max. 200 m² zustimmungsfähig. Die GR/HA+NA ist auf dem Grundstück Meiereifeld 4a auf den Wert von nicht mehr als 300 m² zu reduzieren. Auf dem Grundstück Meiereifeld 6 ist die GR/HA+NA hierbei ebenfalls auf max. 300 m² zu beschränken.

Die neu anzulegenden Stellplätze Nr. 2, 3, 8 und 9 sind so anzuordnen/anzulegen, dass hierdurch möglichst wenig Fläche im rückwärtigen Grundstücksbereich versiegelt wird. Die o. g. max. zustimmungsfähigen Werte der GR/HA+NA dürfen hierdurch nicht überschritten werden.

Die Dachform wird an die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, nach welchem nur Sattel-, Zelt- und Walmdächer für das Hauptdach zulässig sind, angepasst. Hierbei ist der vorgesehene Rahmen für Dachneigungen zur jeweiligen Dachform zu beachten.

Für die erforderlichen Baumpflanzungen sind die Anzahl, 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 bei Erfüllung der Maßgaben deshalb erteilt werden.

Hinweis:

Zu dem geplanten Bauvorhaben wurde die Ausnahme von der Veränderungssperre beantragt und in den Fachausschüssen bereits mehrfach beraten. Ein Beschlussvorschlag hierzu wurde zuletzt mit DS-Nr. 017/17 im Bauausschuss am 23.01.2017 abgelehnt und im Hauptausschuss am 06.02.2017 vom Bürgermeister zurückgezogen.