

Gemeinde Kleinmachnow

Beschlussvorlage

öffentlich

Datum: 03.02.2011

Einreicher: Der Bürgermeister

DS-Nr. 013/11/1

Entgegennahme KSD:

Verfahrensvermerk:

- Genehmigung
 Anzeige
 Ankündigung
 Veröffentlichung
 Bekanntmachung
 Auslage

Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				21.02.2011		
Hauptausschuss				07.03.2011		

Betreff: Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-019 "Ortskern Kleinmachnow" für das Grundstück Friedrich-Kayssler-Straße 1, hier: Errichtung eines Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Beschlussvorschlag:

1. Für das in Anlage 3 dargestellte Vorhaben **Errichtung eines Carports außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche** auf dem Grundstück Friedrich-Kayssler-Straße 1 **wird** folgende Abweichung von Festsetzungen des Bebauungsplanes **mit Maßgabe zugelassen:**

- Errichtung eines Carports außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, d. h. außerhalb des so genannten Baufensters
 Maßgabe: Der Carport hat einen Mindestabstand von 4,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

2. 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 Befreiung, ergänzendes Schreiben des Bauherr v. 23.01.2011
- 3) Unterlagen zum Vorhaben (Lageplan, Grundriss, Ansichten o. ä.)
- 4) ergänzende Fotos (in Farbe)

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:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Veranschlagung:		
<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH 2011	EURO:	Budget/Teilhaushalt:
<input type="checkbox"/> Finanz-HH 2011	EURO:	Produktgruppe:
<input type="checkbox"/>	EURO:	Maßnahmen-Nr:

Problembeschreibung/Begründung:

Das Grundstück Friedrich-Kayssler-Straße 1 (Gemarkung Kleinmachnow, Flur 8, Flurstück 1705; vgl. **Anl. 1**, Auszug Liegenschaftskarte) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“ in seiner derzeit rechtswirksamen Fassung.

Auf dem Grundstück wurde vom damaligen Bauträger ein Doppelcarport, d. h. eine gemäß § 55 Abs. 2 Nr. 3 BbgBO genehmigungsfreie oberirdische Garage mit nicht mehr als einem Geschoss und mit nicht mehr als 150 m² Grundfläche errichtet.

Das vom Bauträger realisierte Vorhaben weicht ab von der Textlichen Festsetzung (TF) A 5.2. Der Doppelcarport wurde unzulässigerweise direkt an der Straßenbegrenzungslinie und nicht, wie vorgeschrieben, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) errichtet. Es ist deshalb eine Abweichung von dieser Festsetzung des Bebauungsplanes beantragt worden (vgl. **Anl. 2**, Antrag).

Von planungsrechtlichen Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nur befreit werden, wenn

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden *und*
- (1) Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern *oder* (2) die Abweichung städtebaulich vertretbar ist *oder* (3) die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde *und*
- die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Gemäß § 53 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BbgBO kann bei genehmigungsfreien Vorhaben die Gemeinde eine Befreiung / Abweichung zulassen (§ 61 Abs. 1 BbgBO).

Nach dem Bebauungsplan KLM-BP-019, TF-Nr. A 5.2 sind (u. a.) Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Der Doppelcarport auf dem Grundstück Friedrich-Kayssler-Straße 1 befindet sich vollständig außerhalb des Baufensters direkt an der straßenseitigen Grundstücksgrenze und verstößt damit gegen das städtebauliche Ziel, die Vorgartenbereiche zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes von baulichen Anlagen weitgehend frei zu halten. Ein Lageplan, Grundriss und Ansichten sind diesem Beschluss als **Anl. 3** beigelegt.

Ergänzung:

Im Nachgang zur Beratung der DS-Nr. 13/2011 in der Bauausschuss-Sitzung vom 10.01.2011 hatte der Antragsteller nochmals Kontakt mit der Gemeinde aufgenommen. Die Verwaltung nahm die dabei vorgetragenen Argumente zum Anlass, die Situation auf dem Grundstück sowie im gesamten Plangebiet nochmals zu überprüfen.

Bei einer im September 2010 erfolgten Erhebung im Wohngebiet Arnold-Schönberg-Ring mit seinen rund 120 Grundstücken hatte sich bereits herausgestellt, dass auf 10 Grundstücken geringfügige und auf lediglich 6 Grundstücken wesentliche Abweichungen von TF-Nr. A 5.2 vorliegen.

Wesentlich von TF-Nr. A 5.2 abgewichen wird auf den Grundstücken

- *Arnold-Schönberg-Ring 53, 63 und 65* (Anhörungsverfahren in Vorbereitung),
- *Maxie-Wander-Straße 30* (Eckgrundstück; Abweichung mit DS-Nr. 059/10 v. 14.06.2010 nicht zugelassen, Abstimmungsergebnis BA: 8 „Ja“ / – „Nein“ / – „Enthaltung“; Abstimmungsergebnis HA: 10 / – / –; Anhörungsverfahren läuft),
- *Arnold-Schönberg-Ring 61* (Anhörungsverfahren läuft) sowie
- *Friedrich-Kayssler-Straße 1* (Anhörungsverfahren läuft; hier in Rede stehender Fall).

Die ganz überwiegende Zahl der Grundstückseigentümer und –nutzer im Wohngebiet Arnold-Schönberg-Ring hält TF-Nr. A 5.2 damit ein.

Wie die als **Anlage 4** beigefügten Fotos belegen, beeinträchtigt die Errichtung von baulichen Anlagen wie z. B. Carports/Garagen oder Schuppen im Vorgartenbereich entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen den gewünschten offenen und durchgrünten Charakter der Wohngebiete im Ortskern Kleinmachnow deutlich (Die in TF-Nr. A 5.2 vorgenommene Unterscheidung zwischen „Carport“ und „Garage“ entspricht nicht den geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Nach der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung gilt vielmehr: „Carports sind Garagen“, vgl. Ziff. 2.7.2 VVBbgBO).

Die von solchen baulichen Anlagen ausgehende Wirkung unterscheidet sich auch deutlich von der Wirkung, die von nicht überdachten (offenen) Kfz-Stellplätzen ausgeht. Der Bebauungsplan lässt offene Stellplätze im Vorgartenbereich zu, weil es sich bei Kfz in Wohngebieten in aller Regel um Pkw handelt, die nicht die Ausmaße von Carports/Garagen erreichen und sich – schon auf Grund ihrer Funktion als „Fahrzeug“ – zumeist nur temporär tatsächlich auf dem Stellplatz befinden.

Nach Auffassung der Verwaltung ist es deshalb unverändert notwendig, an dem im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens abgewogenen städtebaulichen Ziel festzuhalten, auf diesen Flächen keine solchen baulichen Anlagen zuzulassen.

Um Wünschen einzelner privater Eigentümer, hier: dem Eigentümer Friedrich-Kayssler-Straße 1, unter Abwägung mit den öffentlichen (städtebaulichen) Belangen dennoch entgegenzukommen, kann der Carport zugelassen werden, wenn die Überschreitung der vorderen (straßenseitigen) Baugrenze nicht mehr als 1,5 m beträgt. Diese Abweichung ist städtebaulich vertretbar, weil damit gewährleistet ist, dass ein 4,5 m tiefer Streifen entlang Friedrich-Kayssler-Straße und Arnold-Schönberg-Ring von baulichen Anlagen weiter frei bleibt.

Dem Eigentümer wird aufzugeben sein, den Carport innerhalb eines noch zu bestimmenden Zeitraumes abzubauen. Er kann ihn dann an einem unter Berücksichtigung der Maßgabe zulässigen Standort wieder errichten. Soll die Belichtung der Wohnräume im EG seiner Doppelhaushälfte (DHH) nicht beeinträchtigt werden, wird aber realistischer Weise nur noch ein Einzel- und kein Doppelcarport mehr möglich sein. Das entspricht der Situation auf den übrigen Grundstücken mit DHH in der Friedrich-Kayssler-Straße.

Die Maßgabe ist vertretbar, auch wenn es sich bei dem Grundstück Friedrich-Kayssler-Straße 1 um ein Eckgrundstück handelt, auf dem Nebenanlagen zu zwei öffentlichen Straßenverkehrsflächen den vorbezeichneten Abstand einhalten müssen: Das Grundstück Friedrich-Kayssler-Straße 1 ist mit 510 m² deutlich größer als Grundstücke anderer DHH, die in der Regel nur 300 m² – 400 m² groß sind und für die TF-Nr. A 5.2 ebenfalls gilt.

Aus Sicht der Verwaltung wird das beantragte Vorhaben deshalb mit Maßgabe befürwortet.