

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage				öffentlich		
Datum: 15.08.2023		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 086/23	
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				04.09.2023		
Hauptausschuss				18.09.2023		
Betreff: Ausnahme von der Veränderungssperre für das Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-053 „Gebiet östlich OdF-Platz“ für das Grundstück Karl-Marx-Straße 44 und 44a, hier: Abriss Garage, Neuerrichtung Terrasse, Stellplätze und Schuppen						
Beschlussvorschlag:						
1. Für das in Anlage 4 dargestellte Vorhaben Abriss Garage, Neuerrichtung Terrasse, Stellplätze und Schuppen auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 44, 44a wird gemäß § 14 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 58 Abs. 6 und § 61 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) eine Ausnahme von der Veränderungssperre mit folgenden Maßgaben zugelassen: - Die Grundfläche der Hauptanlagen darf entsprechend dem gebilligten Bebauungsplan-Vorentwurf vom 11.02.2021 (DS-Nr. 074/20) die maximale GRZ von 0,35 zuzüglich der Flächen für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO), insgesamt 406,4 m², nicht überschreiten. - Das dargestellte Vorhaben hat im Übrigen insbesondere die gemäß § 6 Abs. 8 BbgBO vorgeschriebenen Regelungen über das Abstandsflächenrecht (Grenzbebauung) einzuhalten. 2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den/die Antragsteller über diesen Beschluss des Hauptausschusses der Gemeinde Kleinmachnow schriftlich zu informieren.						
<u>Anlage/-n:</u>						
1) Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-053 „Gebiet östlich OdF-Platz“ 2) Auszug aus dem ALKIS (Flurstücksübersicht) 3) Antrag auf Ausnahme 4) Unterlagen zum Bauvorhaben (Lagepläne Bestand und Planung; Maßstab 1 : 200)						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:				Gemeindevertreter		
Beratungsergebnis:		Gremium:		Sitzung am:		
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter/in der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister		Fachbereichsleiter(in)		

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

Problembeschreibung/Begründung:

Das Grundstück Karl-Marx-Straße 44 und 44a (Gemarkung Kleinmachnow, Flur 9, Flurstück 1377; vgl. **Anlage 2**, Flurstücksübersicht) besteht aus den ideellen Teilgrundstücken Nr. 44 und Nr. 44a, ist aber nicht real geteilt. Es liegt im Geltungsbereich der Veränderungssperre für das Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-053 „Gebiet östlich OdF-Platz“ (**Anlage 1**). Die Satzung über die Veränderungssperre tritt am 29.09.2024 außer Kraft.

Für das Teilgrundstück Nr. 44a wird die gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 15d BbgBO genehmigungsfreie Errichtung einer Terrasse, die gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 14b BbgBO genehmigungsfreie Errichtung zweier Stellplätze und deren Zufahrt sowie die gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 1a BbgBO genehmigungsfreie Errichtung eines Schuppens geplant.

Es ist deshalb ein Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre gestellt worden (vgl. **Anlage 3**, Antrag). Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB kann bei genehmigungsfreien Vorhaben die Gemeinde eine Ausnahme zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Geplant ist, zunächst eine bestehende Garage sowie einen Weg zurückzubauen. Dann sollen eine Terrasse als Teil der Hauptanlage (20 m²), zwei offene PKW-Stellplätze (25 m²), deren Zufahrt (12 m²) und ein Schuppen (6 m², Seitenhöhe 1,88 m, Firsthöhe 2,46 m) neu errichtet werden. Ein Lageplan mit der Bestandssituation sowie ein Lageplan mit der geplanten Situation sind in der **Anlage 4** beigelegt.

Die Prüfung durch den FD Stadtplanung/Bauordnung erfolgte auf der Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans KLM-BP-053 „Gebiet östlich OdF-Platz“ (Stand: 11.01.2021). Demnach sind eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die Hauptanlagen (GRZ I) von 0,35 und eine maximal zulässige Gesamt-GRZ für Haupt- und Nebenanlagen (GRZ I+II) von 0,525 vorgesehen. Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans KLM-BP-053 werden von dem beabsichtigten Vorhaben eingehalten.

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