

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage		öffentlich				
Datum: 09.08.2010		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr.: 127/10	
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				23.08.2010		
Hauptausschuss				06.09.2010		
Gemeindevertretung				23.09.2010		
Betreff: 1. Änderung der Gestaltungssatzung für ein Teilgebiet der Sommerfeld-Siedlung (Aufstellungs- u. Auslegungsbeschluss)						
Beschlussvorschlag:						
<p>1. Für den in Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich wird eine Satzung zur 1. Änderung der Gestaltungssatzung für ein Teilgebiet der Sommerfeld-Siedlung aufgestellt. Die Änderung soll sich beschränken auf eine Präzisierung der Regelungen zur Dachdeckung in § 2 Abs. 1 Nr. 7 der Satzung. Die Aufstellung ist ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>2. Der Entwurf der Satzung zur 1. Änderung wird gebilligt. Den betroffenen Bürgern ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat zu geben, der Zeitraum ist rechtzeitig öffentlich bekannt zu machen. Parallel sind die von dem Erlass der 1. Änderung berührten Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.</p>						
Anlagen:						
<p>1. Geltungsbereich der Satzung zur 1. Änderung</p> <p>2. Entwurf, Stand 23.08.2010</p> <p><i>Nur zur Information:</i></p> <p>3. Scharmer Rechtsanwälte, Schreiben v. 30.07.2010</p>						
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 2010	EURO:	Budget/Teilhaushalt:
<input type="checkbox"/> Finanz-HH 2010	EURO:	Produktgruppe:
<input type="checkbox"/>	EURO:	Maßnahmen-Nr:

Problembeschreibung/Begründung:

Die Sommerfeld'sche Bürgerhaussiedlung wurde in den 1920er und 1930er Jahren durch die von Adolf Sommerfeld und dem (damaligen) Landkreis Teltow gegründete "Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH Kleinmachnow" errichtet. Die Bebauung weist eine im Wesentlichen homogene und einheitlich gestaltete Struktur auf und stellt eine charakteristische Bebauung in Kleinmachnow dar.

Für den Südteil der Sommerfeld'schen Bürgerhaussiedlung stellte die Gemeinde den Bebauungsplan KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd“ auf, der am 16.11.2007 in Kraft trat.

Für den Nordteil trat am 01.10.2004 die „Gestaltungssatzung für ein Teilgebiet der Sommerfeld-Siedlung“ in Kraft, mit der ältere Vorgängerregelungen (Gestaltungssatzung vom 18.06.1993, Satzung über die 1. Änderung vom 24.12.1993) ersetzt wurden. Sie wird ergänzt durch die am 05.03.1998 in Kraft getretene *Erhaltungssatzung* gemäß § 172 BauGB. In letzterer wird die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt vorgeschrieben. Damit bedürfen insbesondere ein Rückbau (Abbruch) oder das Erscheinungsbild beeinträchtigende Veränderungen einer Genehmigung durch die Gemeinde.

Mit den einheitlichen Vorgaben in der Gestaltungssatzung zur Gestaltung baulicher Anlagen soll erreicht werden, den lebenswerten homogenen Charakter der Siedlung - auch unter den Bedingungen der heutigen technischen Möglichkeiten in Bezug auf Material- und Konstruktionswahl - zu schützen. Über die gestalterischen Festsetzungen der Satzung, auch über zulässige Arten der Dachdeckung, wird deshalb nicht zuletzt in Beratungsgesprächen der Bauherren und Architekten mit der Gemeinde ausführlich unterrichtet.

Dessen ungeachtet setzten sich die Eigentümer von zwei Grundstücken über die Vorgaben der Satzung bei der Neueindeckung von Dächern hinweg. Gegen die daraufhin von der Gemeinde erlassenen Beseitigungsanordnungen reichten sie Klage beim Verwaltungsgericht Potsdam ein.

Die Gemeinde nahm die Klagen zum Anlass, sich erneut einen Überblick über die vorhandenen glasierten, glänzenden oder farblich abweichenden Dacheindeckungen zu verschaffen. Nach einer 2006 durchgeführten Erhebung auf den insgesamt 819 Grundstücken verblieben 72 Grundstücke mit von der Satzung abweichender, glänzend erscheinender Dacheindeckung. Nach Anfrage bei den betroffenen Eigentümern und Prüfung daraufhin vorgelegter Belege stellte sich heraus, dass 59 dieser Eindeckungen schon vor Inkrafttreten der Satzung hergestellt worden waren. Nach Untersuchung der damit verbleibenden 13 Grundstücke relativierte sich die Zahl der tatsächlichen Satzungsverstöße weiter. So kann nach heutigem Stand festgestellt werden, dass die Satzung weitestgehend eingehalten wird. Sie entfaltet damit ihre beabsichtigte Wirkung in hohem Maße.

Die Schritte, die gegen festgestellte Verstöße eingeleitet wurden, setzen jedoch hinreichend bestimmte Vorschriften voraus. Mit Urteilen vom 18.05.2010 gab das Verwaltungsgericht Potsdam den beiden o. a. Klagen jedoch vor allem unter Hinweis auf den in der Satzung gewählten Begriff „glasierte Dachziegel“ statt und hob die Beseitigungsanordnungen zu Dacheindeckungen auf. Das Gericht äußerte Zweifel an der Bestimmbarkeit des Begriffs (vgl. Anlage 3, Stellungnahme Kanzlei Dr. Scharmer). Die angesprochene Regelung in der Gestaltungssatzung ist daher zu präzisieren, um – auch im Sinne der Grundstückseigentümer, die sich an die Satzung halten – klare Vorschriften für den Satzungsvollzug zu erhalten.