

<b>Gemeinde Kleinmachnow</b>						
<b>Beschlussvorlage</b>		<b>öffentlich</b>				
Datum: 22.12.2015		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 165/15	
Entgegennahme KSD:						
<b>Verfahrensvermerk:</b>						
<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				11.01.2016		
Hauptausschuss				25.01.2016		
Gemeindevertretung				11.02.2016		
<b>Betreff: Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-e "Eigenherdsiedlung Nord" für das Grundstück Kapuzinerweg 20 (Aufstellungsbeschluss)</b>						
<b>Beschlussvorschlag:</b>						
<p>1) Der Bebauungsplan KLM-BP-001-e „Eigenherdsiedlung Nord“, gegenwärtig rechtswirksam in der Fassung der 1. Änderung, soll geändert werden. Das Verfahren wird unter der Bezeichnung 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-e „Eigenherdsiedlung Nord“ geführt. Die Änderung soll sich beschränken auf die Aufnahme einer Textlichen Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB (bedingte/befristete Zulässigkeit von Nutzungen). Mit der zu ergänzenden Festsetzung soll für das Grundstück Kapuzinerweg 20 (Flur 9, Flurstück 399; vgl. <b>Anlage 1</b>, Abgrenzung des Geltungsbereiches) geregelt werden, dass sich dort die zulässige Nutzung von Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Kindertagesstätte in Reines Wohngebiet ändern wird.</p> <p>2) Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne frühzeitige Beteiligungen von Öffentlichkeit und Behörden/ sonstigen Trägern öffentlicher Belange, durchgeführt.</p> <p>3) Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>4) Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Entwurf erarbeiten zu lassen und diesen der Gemeindevertretung zur Billigung vorzulegen.</p>						
<b>Anlagen:</b>						
<p>1. Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-e „Eigenherdsiedlung Nord“ für das Grundstück Kapuzinerweg 20</p> <p>2. Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan für das Grundstück Kapuzinerweg 20 (Planzeichnung)</p> <p>3. ergänzende Textliche Festsetzung (Konzept)</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:	Gemeindehaushalt	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Beteiligungen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Produktgruppe:		51.10
	Teilhaushalt/Budget:		50/18
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	EURO:		5.000,00
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

### Problembeschreibung/Begründung:

Das Grundstück „Kapuzinerweg 20“ (Fl. 9, Flst. 399) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-001-e „Eigenherdsiedlung Nord“, erstmals in Kraft getreten mit dem 09.08.1999 und gegenwärtig rechtswirksam i.d.F. der 1. Änderung (Satzungsbeschluss v. 04.10.2007, Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow v. 16.11.2007 sowie ergänzend v. 27.02.2009 und v. 20.03.2009).

Es ist im Bebauungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt und in privatem Eigentum (vgl. **Anl. 2**, Auszug B-Plan). Das Grundstück ist an die Gemeinde verpachtet.

Bereits vor längerer Zeit trat der Eigentümer mit der Bitte an die Gemeinde heran, den Bebauungsplan zu ändern und das Grundstück wie alle angrenzenden Flächen ebenfalls als „Reines Wohngebiet“ (WR) statt als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festzusetzen. Mit der Änderung möchte er sichergestellt wissen, dass das Grundstück seiner früheren Nutzung entsprechend wieder für Wohnzwecke nutzbar wird, falls die Kita an diesem Standort mittel- bis langfristig aufgegeben werden sollte.

Die vom Eigentümer erbetene Nutzungsänderung ist aus planungsrechtlicher Sicht möglich: Nach § 3 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in Reinen Wohngebieten neben „Wohngebäuden“ regelmäßig auch „Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen“ zulässig. Die Nutzung durch die Kita „Regenbogen“ (oder eine andere Kindertagesstätte) bleibt deshalb unabhängig von der Frage, ob das Grundstück Kapuzinerweg 20 als Gemeinbedarfsfläche oder als WR festgesetzt ist, weiter uneingeschränkt möglich.

Der bisher bestehende Pachtvertrag zwischen dem privaten Eigentümer und der Gemeinde sollte 2016 enden. Inzwischen konnte nach längeren Verhandlungen am 23.10./06.11.2015 ein neuer Pachtvertrag geschlossen werden. Die Gemeinde kann das Grundstück jetzt mindestens bis zum 31.07.2022 weiter dem KITA-Verbund zur Nutzung überlassen, der hier die Kita „Regenbogen“ betreibt. Im Vertrag ist darüber hinaus festgelegt, dass die Gemeinde die Pacht einseitig um 2 x drei Jahre - also bis zum 31.07.2028 - verlängern kann (Optionsrecht).

Um die vertraglich mindestens bis Juli 2022 vereinbarte Nutzung als kommunale Kita auch planungsrechtlich nachzuvollziehen, soll die Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-e „Eigenherdsiedlung Nord“ durch Aufnahme einer Festsetzung erfolgen, mit der die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ erst nach Aufgabe der Kita-Nutzung wirksam wird (vgl. **Anl. 3**, Konzept). Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans sollen vom Verfahren zur 2. Änderung unberührt bleiben.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Mit der erforderlichen Erarbeitung eines Entwurfes (Änderung der Planzeichnung) soll ein externes Büro beauftragt werden, die Kosten hierfür in Höhe von rund 5.000 EUR sind für den Haushalt 2016 angemeldet.

*Ergänzende Hinweise:* Zu dieser Fragestellung wurde mit DS-Nr. 160/14/1 ein erster Beschlussvorschlag vorgelegt, der in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 19.02.2015 mit 12 „Ja“ / 12 „Nein“ / 1 „Enthaltung“ jedoch keine Mehrheit fand. Nachdem inzwischen der neue Pachtvertrag abgeschlossen ist, wird nun ein entsprechend aktualisierter Beschlussvorschlag unterbreitet.