

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 16.05.2018		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 061/18		
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				28.05.2018		
Hauptausschuss				11.06.2018		
Gemeindevertretung				28.06.2018		
Betreff: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KLM-VEP-003 „Kanalweg 4“ (Einleitungsbeschluss)						
Beschlussvorschlag:						
1) Für das Grundstück Kanalweg 4 - vgl. Anlage 1, Abgrenzung des Geltungsbereiches – soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-VEP-003 „Kanalweg 4“ aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.						
2) Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan KLM-VEP-003 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Dauerwohnen auf dem Grundstück Kanalweg 4 geschaffen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll den hier bisher rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-044 ersetzen und insoweit ändern.						
3) Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeiten zu lassen. Im Vorentwurf sollen die wesentlichen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans der Vorhabenträgerin (Antragstellerin) aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Der Vorentwurf ist der Gemeindevertretung zur Beratung und Billigung vorzulegen.						
<u>Anlagen:</u>						
1) Abgrenzung des Geltungsbereiches KLM-VEP-003 „Kanalweg 4“						
2) Antrag der Grundstückseigentümerin vom 22.11.2017						
3) Empfehlung zu weiteren bauplanungsrechtlichen Schritten für einzelne Grundstücke im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ (DS-Nr. 128/17 vom 28.09.2017)						
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)		

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Beteiligungen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Produktgruppe:		
	Teilhaushalt/Budget:		
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	EURO:		
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Problembeschreibung/Begründung:

Die Eigentümerin des Grundstücks Kanalweg 4 hat beantragt, für ihre Fläche einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Das Verfahren soll unter der Bezeichnung KLM-VEP-003 „Kanalweg 4“ geführt werden (Geltungsbereich vgl. **Anl. 1**, Antrag vom 22.11.2017 vgl. **Anl. 2**).

Das künftige Bebauungsplan-Gebiet umfasst eine Fläche von rund 781 m² und liegt innerhalb des Bebauungsplanes KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“, rechtswirksam seit 12.01.2018.

Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit ihrem Antrag greift die Eigentümerin die Empfehlung in DS-Nr. 128/17 vom 28.09.2017 auf (vgl. **Anl. 3**). Darin wurde den Eigentümern von fünf Grundstücken empfohlen, jeweils einzeln ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 7 BauGB zu beantragen, um ihr dort bereits bestehendes Dauerwohnen planungsrechtlich dauerhaft zu sichern.

Hintergrund dieser Empfehlung ist, dass die heutigen Bewohner auf diesen fünf Grundstücken schon vor 2010, als das Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-044 förmlich eingeleitet wurde, mit Hauptwohnsitz gemeldet waren. Bauaufsichtliche Genehmigungen oder vergleichbare Unterlagen für das Dauerwohnen können die Eigentümer aber keine vorweisen. Somit konnte auf Grundlage des Bebauungsplanes KLM-BP-044 keine planungsrechtliche Sicherung der Wohnnutzung erfolgen.

Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2017 wurde § 12 BauGB um einen neuen Absatz 7 ergänzt. Er lautet: „Soll in bisherigen Erholungsgebieten nach § 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch Wohnnutzung zugelassen werden, kann die Gemeinde nach Maßgabe der Absätze 1 bis 6 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, der insbesondere die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken in diesem Gebiet regelt.“

Hierdurch kann ein Dauerwohnrecht für solche Grundstücke planungsrechtlich gesichert werden, die tatsächlich bereits für - bislang nicht genehmigtes - Dauerwohnen genutzt werden.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan KLM-VEP-003 „Kanalweg 4“ soll der rechtswirksame Bebauungsplan KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ für das Grundstück Kanalweg 4 ersetzt und insoweit geändert werden.

Der Bebauungsplan KLM-BP-044 legt die Grundstücke innerhalb der Gartensiedlung überwiegend als Sondergebiet, Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet sowie für 15 Grundstücke ausnahmsweise das Dauerwohnen fest.

Auf dem Grundstück Kanalweg 4 ist ein Wochenendhaus mit einer Grundfläche (GR) von höchstens 30 m² und einer Geschossfläche (GF) von ebenfalls höchstens 30 m² zulässig.

Ausnahmsweise können auf geeignetem Baugrund und bei Nachweis ausreichender Entwässerung zugelassen werden: Wochenendhäuser mit höchstens 60 m² Grundfläche (GR) und höchstens 60 m² Geschossfläche (GF).

Weitere Schritte

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfes sollen die wesentlichen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans der Vorhabenträgerin aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Der Vorentwurf soll der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen nach der Sommerpause zur Beratung und Billigung vorgelegt werden. Angestrebt wird, die verbindliche Bauleitplanung nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte bis zum Frühjahr 2019 abzuschließen.

Die Planungs- und Erschließungskosten des Bebauungsplanverfahrens werden von der Antragstellerin auf Grundlage eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu tragen sein.