

Gemeinde Kleinmachnow

Beschlussvorlage

öffentlich

Datum: 23.08.2017

Einreicher: Der Bürgermeister

DS-Nr. 128/17

Entgegennahme KSD:

Verfahrensvermerk:

Genehmigung

Anzeige

Ankündigung

Veröffentlichung

Bekanntmachung

Auslage

Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss	9	/	/	04.09.2017	06.09.17	
Hauptausschuss	10	/	/	18.09.2017	18.09.17	
Gemeindevertretung				28.09.2017	28.09.17	

Betreff: Empfehlung zu weiteren bauplanungsrechtlichen Schritten für einzelne Grundstücke im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-044 "Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost"

Beschlussvorschlag:

- Den Eigentümern der Grundstücke Ringweg 2, Ringweg 22, Ringweg 36, Ringweg 41 und Kanalweg 4 - vgl. **Anlage 1** (Nutzungskarte), durch entsprechende Umrandung gekennzeichnete Grundstücke - wird empfohlen, jeweils einzeln bei der Gemeinde einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB für ihr Grundstück einzureichen.
- Mit der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen kann für die genannten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ angestrebt werden, das dort bereits bestehende Dauerwohnen innerhalb des Sondergebietes, Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet planungsrechtlich dauerhaft zu sichern.

Anlagen:

- Auszug BauGB 2017, (§ 12 BauGB)
- Nutzungskarte (Zusammenfassung der Bestandsaufnahme), Stand August 2017, mit Kennzeichnung der fünf betreffenden Grundstücke

Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:

Gemeindevertreter

Beratungsergebnis: *beschlossen*

Gremium: *GV*

Sitzung am: *28.09.2017*

einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	

Leiter der Sitzung:

Bürgermeister
(Endunterschrift)



Bürgermeister

Fachbereichsleiter(in)

Antragseinreicher

Bra
i.V. du
24.08.17

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:

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.“ (vgl. **Anl. 1**, Auszug BauGB 2017)

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

Es handelt sich im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes KLM-BP-044 um die Grundstücke Ringweg 2, Ringweg 22, Ringweg 36, Ringweg 41 und Kanalweg 4 (**vgl. Anl. 2**, Karte). Deren heutige Bewohner waren auf den Grundstücken schon vor 2010, als das Bebauungsplan-Verfahren förmlich eingeleitet wurde, mit Hauptwohnsitz gemeldet. Bauaufsichtliche Genehmigungen oder vergleichbare Unterlagen für das Dauerwohnen können die Eigentümer aber keine vorweisen.

Die Gemeinde hat die mit der BauGB-Änderung neu eröffnete Möglichkeit unter Einbeziehung des beauftragten Stadtplaners und des Rechtsberaters geprüft. Ergebnis ist, dass eine solche Lösung mehr Rechtssicherheit schaffen kann als die Alternative, lediglich ein Dauerwohnrecht für die oben genannten Fälle im Bebauungsplan durch eine Baulast auf die Lebenszeit der Bewohner zu beschränken. Die Vorgaben für die Gebietsfestsetzung in einzelnen Vorhaben- und Erschließungsplänen sind weniger strikt als bei einem (Angebots-)Bebauungsplan KLM-BP-044.

Mit INFO-Nr. 020/17 wurden die Mitglieder der Gemeindevertretung zur Sitzung am 13.07.2017 schriftlich über dieses Prüfergebnis informiert.

Nach § 12 BauGB ist es erforderlich, dass es im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur einen (einzigen) Vorhabenträger gibt. Für die entsprechenden Grundstücke wären daher jeweils einzelne Planverfahren durchzuführen. Dabei können unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des OVG Koblenz (Urteil vom 30.08.2001, Az. 1 C 11768/00, Rn. 21) auch bereits verwirklichte Vorhaben, also Bestandsgebäude, Gegenstand eines solchen Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens sein.

Die Gemeinde schlägt deshalb vor, auf entsprechende Anträge für die fünf Grundstücke vorhabenbezogene Bebauungspläne aufzustellen, für die ein zusätzliches Dauerwohnrecht ausgewiesen werden soll, das gegenwärtig noch nicht durch Baugenehmigung gesichert ist.

Besonderheiten von vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahren sind, dass die jeweiligen Vorhabenträger einen formlosen Antrag auf Einleitung des Verfahrens stellen müssen. Die Gemeinde kann die Einleitung nicht von sich aus beschließen.

Die Vorhabenträger müssen die Plankosten selbst tragen. Da es sich bei dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird, letztlich um einen konkreten Bauantrag im Gewand der Planung handelt, sollten insbesondere die Vorhabenträger, die nicht neu bauen möchten, einen Architekten beauftragen. Dieser sollte mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abklären, ob das Bestandsgebäude bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig und die Erschließung (v. a. Verkehr, Abwasser) gesichert ist.

Voraussetzung für die Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne ist nicht zuletzt, dass das laufende Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ zunächst abgeschlossen und diese Satzung rechtswirksam wird.

Der neu eingefügte § 12 Abs. 7 BauGB ist nämlich nur anwendbar auf bereits bestehende bisherige Erholungsgebiete nach § 10 BauNVO. Die Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost wird aber erst mit Genehmigung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinmachnow und mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes KLM-BP-044 zu einem solchen Erholungsgebiet.

Baugesetzbuch (BauGB) – A U S Z U G (Rechtsstand: 20.07.2017)

§ 12 Vorhaben- und Erschließungsplan

(1) Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2a erforderlichen Angaben zu enthalten. Für die grenzüberschreitende Beteiligung ist eine Übersetzung der Angaben vorzulegen, soweit dies nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Satz 1 gelten ergänzend die Absätze 2 bis 6.

(2) Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Auf Antrag des Vorhabenträgers oder sofern die Gemeinde es nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für erforderlich hält, informiert die Gemeinde diesen über den voraussichtlich erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 unter Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1.

(3) Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden; die §§ 14 bis 18, 22 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135c sind nicht anzuwenden. Soweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Festsetzungen nach § 9 für öffentliche Zwecke trifft, kann gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 enteignet werden.

(3a) Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

(4) Einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans können in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

(5) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach Absatz 1 gefährdet ist.

(6) Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach Absatz 1 durchgeführt, soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Bei der Aufhebung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 angewendet werden.

(7) Soll in bisherigen Erholungssondergebieten nach § 10 der Baunutzungsverordnung 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 diesen Gebieten regelt.

**BEBAUUNGSPLANVERFAHREN KLM-BP-044
"Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost"**

LEGENDE

Anlage... 2
DS-Nr. 178/17
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans KLM-BP-044

Melderegister-Stand 01/2017

NEW - Nebenwohnung

HAW - Hauptwohnung

Nutzung gemäß Begehung (10/2010)

gärtnerische Nutzung / Grünbrache

Genehmigungssituation gemäß Aktenlage

Wochenendhaus/ Gartenlaube/ Bungalow/ Wohn-
oder Gartenlaube o.ä. (Genehmigungssituation unklar)

Wochenendhaus/ Gartenlaube/ Bungalow/ Wohn-
oder Gartenlaube o.ä. (Baugenehmigung oder
vergleichbare Unterlagen vorliegend)

Wohngebäude

(Dauerwohnen, Baugenehmigung oder
vergleichbare Unterlagen vorliegend)

Wohngebäude

(Dauerwohnen in Bestand gemäß Prüfauftrag
vom 26.03.2015 DS-Nr. 164/10)

Mögliches Grundstück für einen vorhabenbezo-
genen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 7 BauGB

Sonstiges

Ⓛ Leerstand/ Gebäudenutzung aufgegeben

394 Flurstücksnummer

GEMEINDE
KLEINMACHNOW

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN
KLM-BP-044 "Gartensiedlung
Kleinmachnow Süd-Ost"

**Nutzungskarte (Zusammenfassung der Bestands-
aufnahme), Überarbeitung gemäß Prüfauftrag vom**
26.03.2015, zuletzt überarbeitet August 2017

Gemeinde Kleinmachnow
FB Bauen/Wohnen, FD Stadtplanung/Beurteilung
Adolf-Grimme-Ring 10
14532 Kleinmachnow

Kartengrundlage: ALK Kleinmachnow 1:1.000
Maßstab: 1:1.500
Bearbeitungsstand: 15. August 2017

