

<b>Gemeinde Kleinmachnow</b>						
<b>Beschlussvorlage</b>			<b>öffentlich</b>			
Datum: 10.09.2021		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 104/21		
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				20.09.2021		
Hauptausschuss				04.10.2021		
Gemeindevertretung				04.11.2021		
<b>Betreff: Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-044 "Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost" für die Grundstücke Erlenweg 93 und 95 sowie Ringweg 26 und 26 A (Aufstellungsbeschluss)</b>						
<b>Beschlussvorschlag:</b>						
<p>1. Der Bebauungsplan KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.01.2018 soll geändert werden. Die Änderung soll sich beschränken auf die Verschiebung des gemäß TF-Nr. 1.3 ausnahmsweise zulässigen dauernden Wohnens und der zugehörigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) vom Grundstück Ringweg 26 A (Flurstücke 300, 451 u. 453) auf das Grundstück Erlenweg 95 (Flurstück 452) sowie vom Grundstück Ringweg 26 (Flurstück 337) auf das Grundstück Erlenweg 93 (Flst. 454). Entsprechend angepasst werden sollen auch die durch diese Änderung berührten eröffnenden und einschränkenden Festsetzungen.</p> <p>2. Das Verfahren soll unter der Bezeichnung <i>1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost für die Grundstücke Erlenweg 93 und 95 sowie Ringweg 26 und 26 A</i> geführt werden.</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 Beschlussfassung vorzulegen.</p> <p>5. Der Bürgermeister wird darüber hinaus beauftragt, den Satzungsbeschluss über die 1. Änderung nur dann zu veröffentlichen, wenn die Antragsstellenden der Gemeinde das Eigentum an allen von der Änderung unmittelbar betroffenen Grundstücken nachweisen.</p>						
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	<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

**Anlagen:**

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-044
2. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vom 31.03.2021 mit zugehöriger Skizze
3. Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-044
4. Luftbild 2019, Auszug

**Problembeschreibung/Begründung:**

Der Bebauungsplan KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ trat mit Bekanntmachung am 12.01.2018 in Kraft (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 01/2018 vom 12.01.2018).

Für Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein Antrag auf Änderung vor (vgl. **Anlage 2**, Antrag vom 31.03.2021). Ein ähnlich lautender Antrag desselben Antragstellers war in der Sitzung des Bauausschusses vom 21.01.2019 mit Fachinformationsnummer BAU 012/2018 behandelt worden. Der Bauausschuss empfahl damals mehrheitlich, dem Antrag nicht zu entsprechen.

Mit dem aktuellen Antrag, mit Fachinformationsnummer BAU 023/2021 in der Sitzung des Bauausschusses vom 09.08.2021 behandelt, bittet der Antragsteller darum, die gemäß Textlicher Festsetzung (TF) Nr. 1.3 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) für dauerndes Wohnen vom Grundstück Ringweg 26 A (Flur 11, Flurstücke 300, 451 und 453) nach Süden auf das Grundstück Erlenweg 95 (Flur 11, Flurstück 452) zu verschieben. In diesem Zusammenhang würde er sich auch vertraglich zum Rückbau des vorhandenen Wohnhauses auf dem Grundstück Ringweg 26 A verpflichten.

Zugleich bittet er darum, die entsprechenden Festsetzungen für dauerndes Wohnen auch vom Grundstück Ringweg 26 (Flur 11, Flurstück 337) ebenfalls nach Süden, auf das Teilgrundstück Erlenweg 93 (Flur 11, Flurstück 454), zu verschieben, das Grundstück Ringweg 26 in diesem Zusammenhang zu erwerben und sich ebenfalls vertraglich zum Rückbau des vorhandenen Wohnhauses zu verpflichten.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-044 sollen von der Änderung unberührt bleiben. Die zurzeit rechtswirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-044 können der **Anlage 3** entnommen werden.

Zur Begründung verweist der Antragsteller auf die für eine Neubebauung günstigeren Baugrundverhältnisse auf den Grundstücken Erlenweg 93/95.

Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ zu Erholungszwecken. Da sich das Gebiet aufgrund seiner Entwicklung nicht als echtes Kleingartengebiet eignet, seine Nutzung zu Erholungszwecken jedoch bestimmend ist, erfolgte die Festsetzung der privaten Grundstücke als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet. Objektiv sind weite Teile der Siedlung aufgrund des moorigen Baugrunds nicht zur Anlage einer Dauerwohnsiedlung mit moderner Straßen- und Mediienerschließung geeignet. Für eine Wochenendnutzung reicht die vorhandene Erschließung jedoch gerade noch aus.

Auf 15 Grundstücken im Geltungsbereich sind Baufenster festgesetzt, innerhalb derer ausnahmsweise eine dauernde Wohnnutzung zulässig ist. Diese Grundstücke waren bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans mit größeren, unter Bestandsschutz stehenden Häusern bebaut. In die Bestandssicherung wurden aus Vertrauensschutzgesichtspunkten sowohl Häuser einbezogen, für die das Dauerwohnen durch die Untere Bauaufsichtsbehörde bestandskräftig genehmigt wurde, als auch solche Häuser, zu denen sich Urkunden in den Akten befinden, wonach das Dauerwohnen durch andere Behörden (wie die Wohnungsverwaltung oder die Steuerverwaltung) als gegeben angesehen und akzeptiert wurde.

Mit dem Änderungsverfahren würde diese dauernde Wohnnutzung auf zwei andere Grundstücke verschoben, die Gesamtzahl der ausnahmsweise für dauernde Wohnnutzung zugelassen Grundstücke bzw. Baufenster jedoch unverändert bei 15 bleiben.

Die Antragstellenden haben sich bereiterklärt, die für externe Leistungen entstehenden Kosten des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens zu übernehmen und darüber einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde abzuschließen.