

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage				öffentlich		
Datum: 07.11.2022		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 112/22		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				14.11.2022		
Hauptausschuss				28.11.2022		
Gemeindevertretung				15.12.2022		
Betreff: 2. Änderung der Gestaltungssatzung für ein Teilgebiet der Sommerfeldsiedlung (Aufstellungsbeschluss) zur Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und Anpassung weiterer Regelungen						
Beschlussvorschlag: 1) Die Gestaltungssatzung für ein Teilgebiet der Sommerfeld-Siedlung (Geltungsbereich vgl. Anlage 1), zurzeit rechtswirksam in der Fassung der 1. Änderung vom 5. September 2011 (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 12/2011 v. 14.10.2011) soll geändert werden. Mit der 2. Änderung sollen bestehende Vorschriften so präzisiert werden, dass die Errichtung von Anlagen für regenerative Energien in der Sommerfeldsiedlung zulässig wird, ohne die besondere Qualität der äußeren Gestaltung der dortigen Bürgerhäuser zu beeinträchtigen. Zugleich soll geprüft werden, ob weitere Vorschriften anzupassen sind, damit die bauliche Entwicklung der Siedlung auch weiterhin zuverlässig gesteuert werden kann. 2) Die Absicht, eine 2. Änderung der Gestaltungssatzung aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen. 3) Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Entwurf erarbeiten zu lassen und diesen der Gemeindevertretung zur Beratung und Billigung vorzulegen.						
<u>Anlage/-n:</u> 1) Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung der Gestaltungssatzung <i>nur zur Information:</i> 2) rechtswirksame Fassung der Gestaltungssatzung (Neufassung 11/2011)						
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	☒ ja	☐ nein
	Beteiligungen	☐ ja	☒ nein
	Produktgruppe:		
	Teilhaushalt/Budget:		
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		☐ ja	☐ nein
		EURO:	
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		☐ ja	☐ nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		☐ ja	☐ nein

Problembeschreibung/Begründung:

Vorbemerkung

Die Sommerfeld'sche Bürgerhaussiedlung, errichtet in den 1920er und 1930er Jahren, stellt eine besondere Bebauung innerhalb der Gemeinde Kleinmachnow dar. Der ortsbildprägende Charakter dieser homogen strukturierten Siedlung ist von außerordentlichem städtebaulichem Wert, den es unbedingt zu bewahren gilt. Für ein Teilgebiet der Sommerfeld-Siedlung wurden deshalb bereits 1998 eine Erhaltungssatzung (in Kraft getreten am 02.04.1998) und 2004 die Gestaltungssatzung (in Kraft getreten am 01.10.2004, zurzeit rechtswirksam in der Fassung der 1. Änderung vom 05.09.2011) erlassen.

In der praktischen Anwendung insbesondere der Gestaltungssatzung ist schon länger festzustellen, dass sie Defizite hinsichtlich ihrer Vorschrifteninhalte sowie deren Regelungstiefe aufweist. Bestehenden Interpretationsspielräume führen zu Unklarheiten bei Eigentümerschaft und den von ihr beauftragten Planungs- bzw. Architekturbüros. In Einzelfällen kommt es auch zu Konflikten zwischen Verwaltung und den an baulichen Veränderungen interessierten Grundstückseigentümern und -eigentümern.

Integriertes Klimaschutzkonzept Kleinmachnow

Aktuell zeigt sich die Problematik bei den Bemühungen zur Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes:

Im Jahr 2020 legte die Gemeindevertretung als politisches Ziel die „Klimaneutrale Kommune bis 2035“ (DS-Nr. 065/20 v. 04.06.2020) fest und beauftragte den Bürgermeister, ein Integriertes Klimaschutzkonzept (IKK) erarbeiten zu lassen, welches sowohl Ziele als auch Maßnahmen sowie ein Monitoring-Konzept beinhaltet. Das IKK liegt inzwischen vor.

Um das selbstgesteckte Ziel erreichen zu können, soll gemäß DS-Nr. 084/22 v. 20.10.2022 zeitnah mit der Umsetzung von konkreten Maßnahmen zum Klimaschutz begonnen werden. Als ein primäres Handlungsfeld wurde die Energieversorgung identifiziert. Fossile Energieträger zur Wärme- und Stromerzeugung sollen abgelöst werden durch die Erschließung und Nutzung regenerativer Alternativen.

Damit diese Energiewende in Kleinmachnow erfolgreich, zügig und im Einklang mit anderen (öffentlichen) Belangen gelingt, sind die Bürgerinnen und Bürger gefordert, Maßnahmen zu ergreifen, um ihren Energiebedarf spürbar zu reduzieren bzw. diesen durch die Nutzung regenerativer Energieträger zu decken, z.B. durch die energetische Sanierung von Wohnhäusern und deren Ausstattung mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, Umgebungswärme und dergleichen mehr. Anhand zunehmender Anfragen und Antragstellungen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen oder Wärmepumpen auf dem eigenen Wohnhaus bzw. Grundstück zeigt sich, dass das Interesse und die Bereitschaft der Einwohnerschaft dazu groß sind.

Die Vorschriften zu Dächern, Außenwänden, Garagen und Außenanlagen in der zurzeit rechtswirksamen Fassung der Gestaltungssatzung (vgl. **Anlage 2**, Neufassung 2011, Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 13/2011 v. 14.11.2011) machen es Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der Mieterschaft im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien jedoch schwer.

Die Vorschrift zu Dächern beispielsweise überlässt es der Auslegung, ob überhaupt und wenn ja, in welchen Abmessungen eine PV-Anlage montiert werden darf. Grundsätzlich hat die Dacheindeckung der Hauptbaukörper nämlich mit Tondachziegeln oder Betondachsteinen zu erfolgen. Dacheindeckungen sind entsprechend nur in rotem oder braunem Grundton zulässig, glänzende Dachziegel oder Dachsteine dürfen nicht verwendet werden. Erst recht ausgeschlossen dürften damit Dachein- bzw. -abdeckungen mit PV-Anlagen sein.

In § 3 ist zwar vorgesehen, dass „*Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung ... von der Gemeinde ... aus besonderen ... energiewirtschaftlichen Gründen zugelassen werden*“ können. Die Zulassung einer Abweichung oder einer Ausnahme von der Satzung ist aber jeweils gesondert in Textform zu beantragen und der Antrag ist zu begründen (§ 67 Abs. 2 Bbg. Bauordnung [BbgBO]). Eine Abweichung kann erst zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen (...) vereinbar ist (§ 67 Abs. 1 BbgBO).

2. Änderung der Gestaltungssatzung für ein Teilgebiet der Sommerfeldsiedlung

Der Antrags- und Prüfaufwand, der damit verbunden ist, und das in jedem einzelnen Fall von der Verwaltung verantwortungsvoll auszuübende Ermessen, ob einem Antrag auf Abweichung zuzustimmen oder er abzulehnen ist, soll deutlich reduziert werden. Dazu ist es erforderlich, wie in den Bebauungsplänen der Gemeinde auch in der Gestaltungssatzung die für eine Nutzung regenerativer Energien passenden Rahmenbedingungen zu schaffen, ohne dass das äußere Erscheinungsbild der Siedlung dadurch beeinträchtigt wird.

Mit dem Verfahren zur 2. Änderung der Gestaltungssatzung für ein Teilgebiet der Sommerfeldsiedlung (Geltungsbereich vgl. **Anlage 1**) sollen insbesondere die Vorschriften zum Dach (vgl. § 2 Abs. 1 Nr. 7 „Dachdeckung“) präzisiert werden. Außerdem soll geprüft werden, ob unter Einhaltung der gestalterischen Ziele auch eine Anpassung der Vorschriften zu Außenwänden (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 „Oberfläche, Bekleidungen“), zu Garagen (§ 2 Abs. 3 Nr. 1 „Lage“) und / oder zu Außenanlagen (vgl. § 2 Abs. 4) möglich und sinnvoll ist.

Die geordnete Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes soll in jedem Fall gewährleistet bleiben. Durch die 2. Änderung soll mittels eindeutiger und problemlos vollziehbarer Ausgestaltung der Satzung mehr Rechtsklarheit geschaffen werden.

Auf der Grundlage dieses Aufstellungsbeschlusses wird zunächst ein Satzungsentwurf erarbeitet und dieser der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen im Rahmen eines Auslegungsbeschlusses zur Beratung und Billigung vorgelegt.