

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage				öffentlich		
Datum: 03.09.2024		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 091/24		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				16.09.2024		
Hauptausschuss				30.09.2024		
Gemeindevertretung				17.10.2024		
Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-044 "Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost" für die Grundstücke Erlenweg 93 und 95 sowie Ringweg 26 und 26 A, hier: Präzisierung des Aufstellungsbeschlusses DS-Nr. 104/21 v. 04.11.2021						
Beschlussvorschlag: 1. Das Verfahren wird unter der Bezeichnung „1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ für die Grundstücke Erlenweg 95 sowie Ringweg 26 A“ mit entsprechend neu abgegrenztem Geltungsbereich (vgl. Anlage 1) weitergeführt. 2. Die Änderung soll sich beschränken auf die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche (Bauflächen) für das gemäß TF-Nr. 1.3 ausnahmsweise zulässige dauernde Wohnen vom Grundstück Ringweg 26 A (Flur 11, Flurstücke 300, 451, 453) auf das Grundstück Erlenweg 95 (Flurstück 452). Entsprechend angepasst werden sollen auch die durch diese Änderung berührten eröffnenden und einschränkenden Festsetzungen. 3. Die Präzisierung des Aufstellungsbeschlusses sowie die Neuabgrenzung des Geltungsbereiches sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. 4. Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Entwurf erarbeiten zu lassen und diesen der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorzulegen. 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.						
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

Fortsetzung Beschlussvorschlag:

Anlage/-n:

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-044, Stand 2024
2. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vom 29.08.2024 mit zugehöriger Skizze
3. Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-044 (ohne Maßstab)
4. Luftbild 2019, Auszug

Nur zur Information:

5. Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-044, Stand Aufstellungsbeschluss DS-Nr. 104/21 v. 04.11.2021

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).

Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-044 leitete die Gemeindevertretung mit DS-Nr. 104/21 vom 04.11.2021 ein.

Nun sind die Antragsstellenden an die Gemeinde herangetreten und haben darum gebeten, den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes neu abzugrenzen (vgl. **Anlage 2**, Antrag).

Dem aktuellen Antrag folgend, soll die zeichnerisch und mit der textlichen 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) verschoben werden. Die Antragstellenden erklärten auch, sich vertraglich zum Rückbau des vorhandenen Wohnhauses auf dem Grundstück Ringweg 26 A verpflichten zu wollen.

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

Ziel des Bebauungsplans KLM-BP-044 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 Mediierschließung 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 die Zulässigkeit einer dauernden Wohnnutzung auf ein anderes Grundstück verschoben werden, 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 städte-baulichen Vertrag mit der Gemeinde abzuschließen.