

Gemeinde Kleinmachnow

Beschlussvorlage

öffentlich

Datum: 06.10.2023

Einreicher: Der Bürgermeister

DS-Nr. 098/23

Entgegennahme KSD: 

Verfahrensvermerk:

☐ Genehmigung☐ Anzeige☐ Ankündigung☐ Veröffentlichung☐ Bekanntmachung☐ Auslage

Beratungsfolge

Abstimmung

Sitzung

	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss	6	/	/	16.10.2023	16.10.23	
Hauptausschuss	10	/	/	06.11.2023	06.11.23	
Gemeindevertretung				16.11.2023	16.11.23	

Betreff: 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022

„Alte Zehlendorfer Villenkolonie“

für das Grundstück Klausenerstraße 15 (Aufstellungsbeschluss)

Beschlussvorschlag:

- Der Bebauungsplan KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ in der Fassung der 2. Änderung, in Kraft getreten am 12.01.2018, soll geändert werden. Die Änderung soll sich beschränken auf die Zulassung auch von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke auf dem Grundstück Klausenerstraße 15, Gemarkung Kleinmachnow, Flur 10, Flurstücke 130, 231 und 233 (vgl. Anlage 1, Abgrenzung Geltungsbereich).
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, und als Textbebauungsplan aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
- Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Bebauungsplan-Entwurf erarbeiten zu lassen und diesen der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen zur Beratung und Billigung vorzulegen.

Anlage/-n:

- Abgrenzung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ für das Grundstück Klausenerstraße 15
 - Bebauungsplan KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“, Auszug
- nur zur Information:
- Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes (Schreiben des Eigentümers v. 15.09.2023)

Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:

Gemeindevertreter

Beratungsergebnis: beschlossen Gremium: GV Sitzung am: 16.11.2023

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
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:

Das ca. 3.080 m² große und mit der Medonvilla sowie einer Remise (dem ehem. Kutscherhaus) bebaute Grundstück Klausenerstraße 15 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“. Der (Ursprungs-)Bebauungsplan trat am 30.10.2001 in Kraft und ist zurzeit rechts-wirksam in der Fassung der 2. Änderung, die im Hinblick auf genehmigungsfreie Vorhaben und für das Grundstück Erlenweg 29 vorgenommen wurde. Die 2. Änderung trat am 12.01.2018 in Kraft.

Das hier in Rede stehende Grundstück (vgl. **Anlage 1**, Geltungsbereich) ist im Bebauungsplan als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Die nach § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einem WR aus-nahmsweise zulässigen Nutzungen sind dort bisher ausgeschlossen (vgl. **Anlage 2**, Auszug Bebauungs-plan).

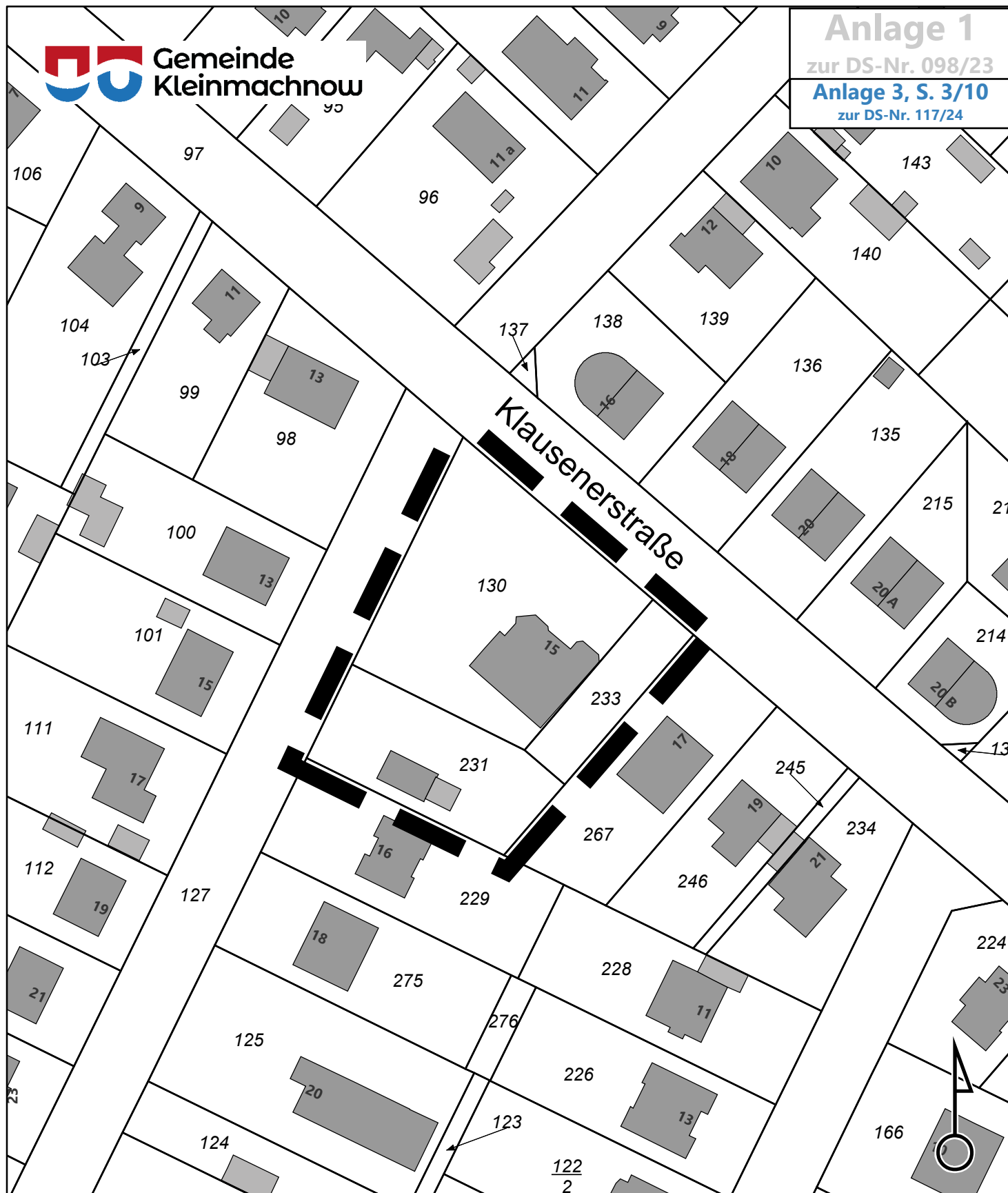
Die Medonvilla und das ehem. Kutscherhaus sind unter der Bezeichnung „Wohnhaus mit Remisenhaus (Villa Medon)“ in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen (Nr. 09190237).

Mit Schreiben vom 15.09.2023 beantragte der Eigentümer nun, den Bebauungsplan zu ändern, so dass auf dem Grundstück – und insbesondere in der baulich eigenständigen Remise – die Büronutzung für einen Pflegedienst zulässig wird, der seine Dienste sowohl in der Villa Medon, die von einer Seniorenwohngemeinschaft genutzt wird, als auch darüber hinaus ambulant im Wohngebiet anbietet (vgl. **Anlage 3**, Antrag).

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll die zulässige Nutzung im Reinen Wohngebiet, beschränkt auf das im Vergleich zu den benachbarten Grundstücken relativ große Grundstück Klausenerstraße 15, er-weitert werden. Mittels Textlicher Festsetzung sollen hier ausnahmsweise Anlagen für soziale Zwecke so-wie den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für gesundheitli-che Zwecke zugelassen werden können.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes sind von der Änderung nicht berührt und sollen unver-ändert beibehalten werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ für das Grundstück Klausenerstraße 15 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, ohne Durchführung einer Umwelt-prüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, und als Textbebauungsplan aufgestellt.



3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ - Abgrenzung des Geltungsbereiches -

Auszug aus dem Bebauungsplan KLM-BP-022
„Alte Zehlendorfer Villenkolonie“

Anlage 2
zur DS-Nr. 098/23
Anlage 3, S. 4/10
zur DS-Nr. 117/24

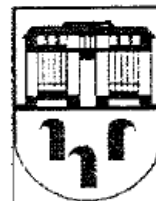
Bearbeitung:

B-Plan:

Margret Hollinger
Margret Hollinger
Büro für Stadtplanung
Steifensandstr.4
14057 Berlin
Tel. 030/35102609

GO-Plan:

Landschaft Planen & Bauen
Schlesische Str.27
10997 Berlin



Stand:

Juni 2001

Maßgabenerfüllung:

27. September 2001

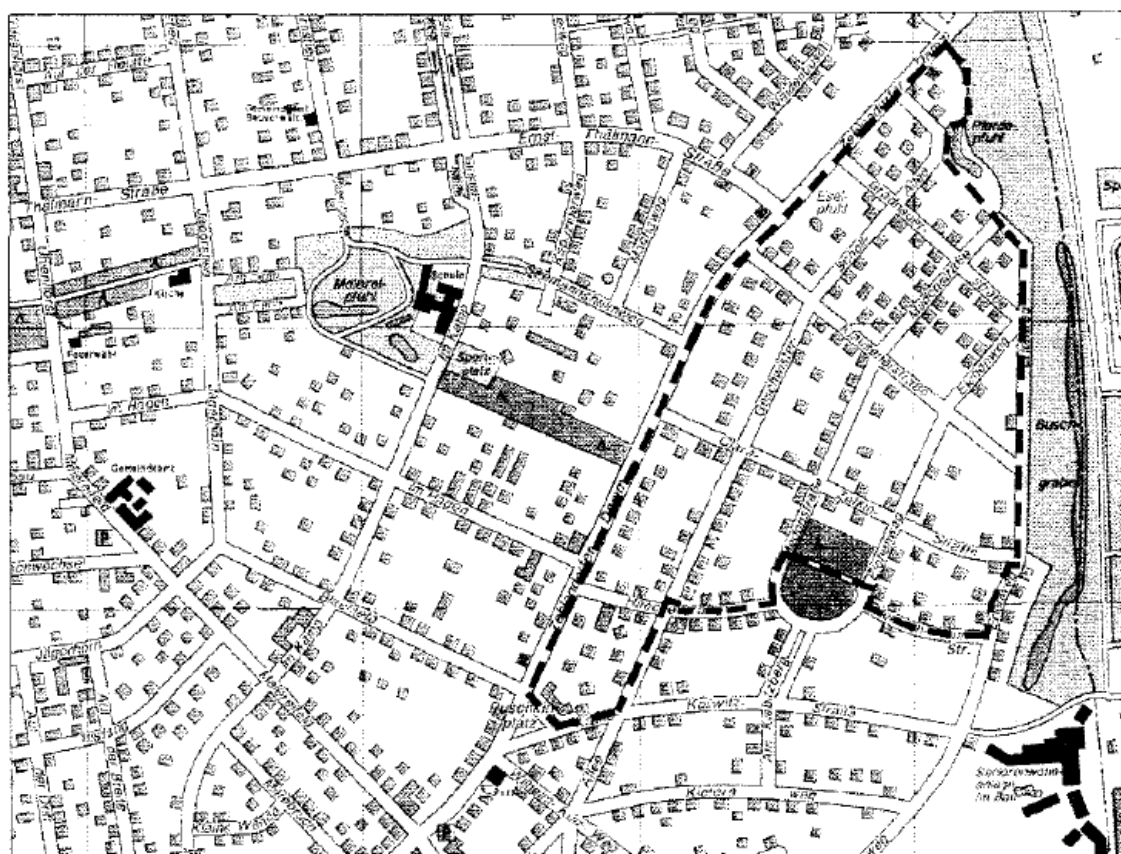
1. Änderung:

25.11.2004 (Satzungsbeschluss)

BEBAUUNGSPLAN KLM-BP-022

"Alte Zehlendorfer Villenkolonie"

in der Fassung der 1. Änderung



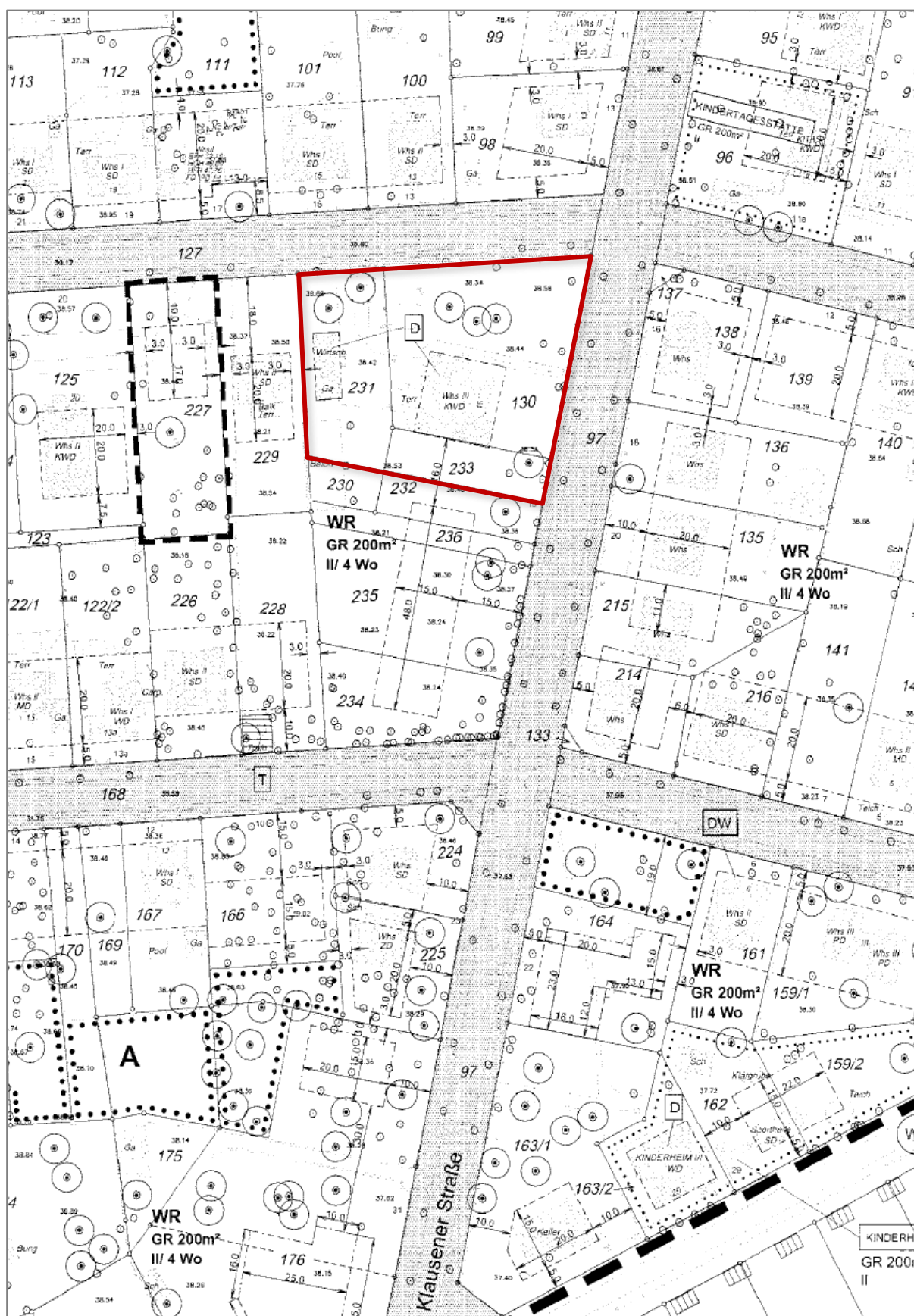
Ortsteil Kleinmachnow

ohne Maßstab

Auszug aus dem Bebauungsplan KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“

Anlage 2
zur DS-Nr. 098/23

Anlage 3, S. 5/10
zur DS-Nr. 117/24



Zeichenerklärung

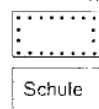
Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Reine Wohngebiete	(§3 BauNVO)		WR
Allgemeines Wohngebiet	(§4 BauNVO)	z.B.	WA ¹
Beschränkung der Zahl der Wohnungen		z.B.	4 Wo
Grundfläche		z.B.	GR 200 m ²
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		z.B.	II
Baugrenze			

Flächen für den Gemeinbedarf

z.B.



Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Flächen für Versorgungsanlagen



z.B. Trafostation



Umgrenzungen von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und
Landschaft



Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und
Erhaltung



Erhaltung von Bäumen (Hinweis: Mindestabstand 5.0 m)



Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



Zugrunde gelegt sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), die Brandenburgische Bauordnung (BbgBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVBl. I S. 82) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Nachrichtliche Übernahmen

Fläche für Wald



Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Bodendenkmal



Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen



Dr. Christian Meyer

Münchener Straße 9 · 10779 Berlin · Telefon 030/2147 9324 · Telefax 030/2145 8090

E-Mail: angela.heyroth@t-online.de

Dr. Christian Meyer · Münchener Straße 9 · 10779 Berlin

Gemeinde Kleinmachnow
Fachbereich Bauen/Wohnen
Fachbereichsleitung Herrn Ernsting
Adolf-Grimme-Ring 10

14532 Kleinmachnow

Gemeinde Kleinmachnow		
BM	EINGANG:	B/W
BBM	21. SEP. 2023	✓
Personal		R/S/O
F/L/L	005019	BOBO

Berlin, den 15. September 2023

Antrag auf Änderung des B-Plans Villenkolonie

Villa Medon , Klausenerstr. 15-21, 14532 Kleinmachnow

Sicherung der Remise als Büro für den in der Villa wie auch ambulant tätigen Pflegedienst als Anlage für soziale Zwecke

Sehr geehrter Herr Ernsting,

der Antragsteller ist seit 1997 Eigentümer der o.g. Immobilie.

Die Villa Medon hat eine Wohn-Nutzfläche von ca. 900 m² und steht zusammen mit einem Nebengebäude, einer Remise, die eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 114 m² hat, auf einem parkartigen Grundstück mit wunderschönen alten Eichen.

Die Nutzungen der um 1900 errichteten und unter Denkmalschutz stehenden Villa Medon waren vielfältig. Es begann mit hochherrschaftlichem Wohnen, dann war es auch als Hotel/Pension genutzt.

Nach dem zweiten Weltkrieg wurde die Villa in das Parteivermögen der SED überführt und in der Folge bis zur Wende als Kindergarten genutzt.

Direkt nach der Wende ist das Haus viele Jahre von der "Lebenshilfe e.V." zur Unterbringung von Erwachsenen mit geistigen/körperlichen Einschränkungen genutzt worden.

Nach dem Auszug der "Lebenshilfe", die in Kleinmachnow ein eigenes Heim gebaut hat, wurde in 2007 für die Villa eine Baugenehmigung für die Nutzung als Seniorenwohnprojekt erteilt.

Entsprechend ist die Villa innen räumlich gestaltet worden. Es sind neun Wohneinheiten entstanden, die seit Jahren an Senioren vermietet sind.

Die Senioren, die unterschiedliche Pflegegrade haben, werden von dem auf dem Grundstück ansässigen ambulanten Pflegedienst, der PTS Pflegeteam Sanitas GmbH, pflegerisch und hauswirtschaftlich (Bestandteil des SGB XI = hauswirtschaftliche Versorgung) versorgt.

2798	24.09.2023
i.V. Ke 27.09.23 -7	

Auf dem parkartigen Grundstück befindet sich auch noch eine sogenannte Remise, die früher einmal der Unterbringung der Kutscher und dem Wohnen des Kutschers bzw. des Hauspersonals diente.

Zwischen Remise und Villa befindet sich ein Innenhof, der gemäß Baugenehmigung den Platz für die vorgeschriebenen Parkplätze bietet.

Für diese Remise wurde mit Datum vom 16.08.2010 ([REDACTED]) eine Baugenehmigung erteilt.

Zum einen wurde hier der Bau eines über einem Abstellraum befindlichen Flachdaches zwecks Nutzung als Dachterrasse genehmigt. Zum anderen wurde hier eine Nutzungsänderung dahingehend erteilt, dass die Räume in der Remise nicht mehr dem Wohnen dienen, sondern als Büro zur Verwaltung der in der Villa Medon befindlichen eingetragenen Seniorenwohngemeinschaft sowie als Aufenthaltsraum für Verwaltungsangestellte der Villa Medon genutzt werden darf.

Im Erdgeschoß der Remise befinden sich zwei Abstellräume mit einer Fläche von zusammen 30,3 m² und ein Personalraum mit 10,2 m², der auch als Teeküche dient. Im 1. Geschoß befinden sich ein WC und zwei Büroräume mit zusammen 36,18 m². Das Dachgeschoss/Boden ist unausgebaut.

Am 19.07.2011 wurde für die Remise eine neue Baugenehmigung (Nutzungserweiterung) erteilt ([REDACTED]). Es ging hierbei nur um eine Erweiterung der Nutzung:

Es wurde beantragt und genehmigt :

"Die reine Büronutzung eines ambulant tätigen Pflegedienstes, der sowohl das Seniorenwohnprojekt im Hauptgebäude verwaltet wie auch die ambulante Pflege im Ort Kleinmachnow administrativ betreut."

Gegen diese Baugenehmigung hat der [REDACTED] Widerspruch eingelegt. Im Wesentlichen wurde vorgetragen, dass in einem gemäß B-Plan reinen Wohngebiet wie der Villenkolonie die Büronutzung durch einen ambulanten Pflegedienst in einem selbstständigen Gebäude wie der Remise unzulässig sei.

Der Widerspruch wurde zurückgewiesen. Mit Urteil des VG Potsdam vom 04.12.2014 wurde die Klage von [REDACTED] ebenfalls zurückgewiesen.

Jedoch obsiegte [REDACTED] am OVG Berlin Brandenburg, welches mit Urteil vom 08.11.2018 feststellte, dass das Büro eines ambulanten Pflegedienst keine Anlage für soziale Zwecke darstelle und damit in einem reinen Wohngebiet unzulässig sei.

Das OVG sah in der Remise ein rein eigenständiges Gebäude ohne jeglichen Zusammenhang mit der nur ca. 20 Meter entfernten Villa Medon, in welcher der büromäßig in der Remise ansässige Pflegedienst die hauswirtschaftliche und pflegerische Betreuung der Seniorenwohngemeinschaft leistet. Da das OVG einen Zusammenhang zwischen der Villa Medon und der Remise gleichwohl komplett verneinte, kam das OVG zu dem Ergebnis, dass ein nach dessen Auffassung selbstständiges Gebäude wie die Remise in einem reinen Wohngebiet nicht als Büro genutzt werden dürfe und hob deshalb die erteilte Baugenehmigung auf.

Wenn jedoch die Remise als Anbau räumlich mit der Villa verbunden wäre, würde diese Auffassung des OVG rechtlich nicht haltbar sein.

Das Bundesverwaltungsgericht hat nämlich höchstrichterlich mit Beschluss vom 13.07.2009 (AZ 4 B 44.09) festgehalten, dass ein ambulant tätiger Pflegedienst selbst in einem reinen Wohngebiet zulässig sei, wenn die Pflegeleistungen nicht lediglich außer Haus, sondern auch in der Station selbst erbracht werden. Insoweit seien dann die Räumlichkeiten eines ambulanten Pflegedienstes eben "keine Anlage für Verwaltungszwecke", wie diese vom OVG abgestempelt worden sind.

Zudem führte das BVerwG in dem vorgenannten Beschluss aus, dass gemäß § 3 Abs.3 Nr. 2 BauNVO ein ambulanter Pflegedienst als Anlage für einen sozialen Zweck, der den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dient, in einem reinen Wohngebiet zulässig sei. Hierbei komme es gemäß dem Wortlaut des vorgenannten Gesetzes jedoch überhaupt nicht darauf an, dass eine solche Anlage in erheblichen Umfang den Bewohnern des Gebiets dienen müsse.

Mit Datum vom 02.08.2019 [REDACTED] wurde eine neue Baugenehmigung bezüglich der Nutzung der Remise beantragt und erteilt.

Gestützt auf diese höchstrichterliche Entscheidung wurde ein Im Erdgeschoss beantragter Therapieraum zur Durchführung von Pflegeleistungen genehmigt und auch auf dieser Basis die weitere Büronutzung durch den ambulanten Pflegedienst genehmigt.

Gegen diese Baugenehmigung hat [REDACTED] ebenfalls Widerspruch eingelegt.

Zudem hat [REDACTED] beim VG Potsdam einen Antrag auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes hinsichtlich einer baurechtlich Nutzungsuntersagung gestellt.

Mit Beschluss vom 03. Februar 2020 wurde dieser Antrag jedoch abgelehnt. Seine hiergegen eingelegte Beschwerde beim OVG Berlin Brandenburg blieb ebenfalls erfolglos.

Jedoch hat das VG Berlin in seinem Beschluss vom 03.02.2020 im Wege eines Obiter Dictum auf folgendes hingewiesen:

Nach vorläufiger Einschätzung der Kammer genüge der mit der Baugenehmigung genehmigte Therapieraum nicht den oberverwaltungsgerichtlichen Anforderungen an einen nach § Abs. 3 Nummer 2 BauNVO zulässigen ambulanten Pflegedienstes. Vielmehr dürfte der Schwerpunkt der Nutzung der Remise trotz des zukünftig beabsichtigten Pflegeangebots vor Ort in der verwaltenden Tätigkeit liegen.

Die Anwältin des Klägers [REDACTED] hat mehrfach gedrängt, dass über den Widerspruch gegen die Baugenehmigung von 2019 endlich entschieden werde.

Diesem und dem Obiter Dictum des VG Potsdam folgend ist dann mit Datum vom 26.07.2023 ein Bescheid des Landkreises Potsdam Mittelmark über der Rücknahme der Baugenehmigung von 2019 ergangen.

Gegen diesen Bescheid hat der Antragsteller fristgemäß Widerspruch eingelegt.

Vor diesem Hintergrund hat es mit der Leitung der zuständigen Bauaufsicht des Landkreises am 29.08.2023 ein ausführliches Gespräch gegeben.

Hier wurden verschiedene Wege abgewogen, um zu einer rechtssicheren Lösung zu kommen. Als beste und relativ sicherste Lösung wurde angeregt, hier bei der Gemeinde Kleinmachnow einen Antrag auf Änderung des bestehenden B-Plans zu stellen.

Zudem sei noch darauf hingewiesen, dass der dort tätige Pflegedienst, die PTS Pflegeteam Sanitas GmbH, seit 01.09.2015 eine Zulassung für alle Kranken- und Pflegekassen besitzt und somit einen öffentlichen Versorgungsauftrag hat.

Um aus Kostengründen lange Anfahrtswege zu vermeiden, umfasst die ambulante Tätigkeit des Pflegedienstes nur Kleinmachnow und die ganz direkt angrenzende brandenburgischen Gebiete, aber nicht Berlin.

Es wird folgender Antrag gestellt.

Zwecks Sicherung des Standortes des Pflegedienstes zur Sicherung der gesundheitlichen Versorgung/Bedürfnisse der Bevölkerung wird beantragt, den B-Plan Villenkolonie dahingehend zu ändern bzw. zu ergänzen, dass für die Remise planungsrechtlich eine Büronutzung für einen sowohl in der Villa Medon, wie ambulant tätigen Pflegedienst zulässig ist.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. C. Meyer

