

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage				öffentlich		
Datum: 13.06.2025		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 058/25		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				23.06.2025		
Hauptausschuss				07.07.2025		
Gemeindevertretung				23.07.2025		
Betreff: Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-044 "Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost" für die Grundstücke Erlenweg 95 sowie Ringweg 26 A						
Beschlussvorschlag: 1. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ für die Grundstücke Erlenweg 95 und Ringweg 26 A sowie die Begründung werden gebilligt. 2. Der Entwurf und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Der Zeitraum der Auslegung ist rechtzeitig öffentlich bekannt zu machen. 3. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Sie sollen außerdem von der Auslegung benachrichtigt werden. 4. Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne frühzeitige Beteiligungen von Öffentlichkeit und Behörden/ sonstigen Trägern öffentlicher Belange, durchgeführt.						
<u>Anlage/-n:</u> 1) Abgrenzung Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ für die Grundstücke Erlenweg 95 sowie Ringweg 26 A <i>Bebauungsplan-Entwurf, bestehend aus</i> 2) Teil A – Zeichnerische Festsetzungen (Planzeichnung) 3) Teil B – Textliche Festsetzungen, Gegenüberstellung „Satzung“ 01/2018 – „Entwurf“ 06/2025 <i>Nur zur Information:</i> 4) Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-044 (ohne Maßstab)						
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:

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).

Am 04.11.2021 beschloss die Gemeindevertretung mit DS-Nr. 104/21, diesen Bebauungsplan auf Antrag des Eigentümers der Grundstücke Ringweg 26 A und Erlenweg 95 zu ändern und ein entsprechendes Verfahren einzuleiten. Ebenfalls auf Bitten des Antragsstellers wurde der Geltungsbereich der 1. Änderung angepasst, die Gemeindevertretung präzisierte mit DS-Nr. 091/24 vom 17.10.2024 den Aufstellungsbeschluss und grenzte den Geltungsbereich neu ab (vgl. **Anlage 1**).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-044 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, 453) auf das Grundstück Erlenweg 95 (Flurstück 452). Die verschobenen Baufenster sind im Entwurf der Planzeichnung (vgl. **Anlage 2**) dargestellt. Entsprechend angepasst werden soll zudem die Tabelle "C – Grundstücksliste; mit Höhenbezugspunkten und Kenntlichmachung von Wohnberechtigung" des rechtswirksamen Bebauungsplans. Eine Gegenüberstellung der wirksamen textlichen Festsetzungen mit denen des Entwurfes der 1. Änderung ist der **Anlage 3** zu entnehmen.

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 4** entnommen werden. Der Ursprungsplan setzt auf 15 Grundstücken im Geltungsbereich Baufenster fest, 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 Wohnungs- oder die Steuerverwaltung) als gegeben angesehen und akzeptiert wurde.

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

In diesem Zusammenhang wird sich der Antragssteller auch vertraglich zum Rückbau des vorhandenen Wohnhauses auf dem Grundstück Ringweg 26 A verpflichten müssen.