

<b>Gemeinde Kleinmachnow</b>						
<b>Beschlussvorlage</b>			<b>öffentlich</b>			
Datum: 27.02.2015		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 174/14/1	
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
Gemeindevertretung				26.03.2015		
<b>Betreff: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-044 "Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost"</b>						
<b>Beschlussvorschlag:</b>						
1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ (vgl. <b>Anlagen 2 und 3</b> ) wird gebilligt.						
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird als Erörterungsveranstaltung durchgeführt, der Termin ist rechtzeitig öffentlich bekannt zu machen.						
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind zu unterrichten. Ihnen ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.						
4. Der Bürgermeister wird darüber hinaus beauftragt zu prüfen, inwieweit für weitere Grundstücke, die für dauerndes Wohnen bereits genutzt werden (vgl. <b>Anlage 4</b> , Kennzeichnung HAW – Hauptwohnung) eine ergänzende, lediglich den dortigen Bestand sichernde Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden kann. Das Ergebnis dieser Prüfung ist der Gemeindevertretung spätestens mit dem Auslegungsbeschluss zum noch zu erarbeitenden Bebauungsplan-Entwurf vorzulegen.						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:					Gemeindevertreter	
Beratungsergebnis:			Gremium:		Sitzung am:	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter der Sitzung:						
Bürgermeister <small>(Endunterschrift)</small>		Bürgermeister			Fachbereichsleiter(in)	
Antragseinreicher						

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Beteiligungen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Produktgruppe:		51.10
	Teilhaushalt/Budget:		50/18
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
		EURO:	9.353,42
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:**

- bereits mit DS-Nr. 174/14 zur Sitzung der Gemeindevertretung am 19.02.2015 verteilt! -

1) Abgrenzung des Geltungsbereiches KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“  
Vorentwurf KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“, Stand 05.01.2015:

2) Zeichnerische Festsetzungen (Planzeichnung)

3) Textliche Festsetzungen

Nur zur Information:

4) Nutzungskarte (Zusammenfassung der Bestandsaufnahme, Stand. 05.01.2015)

**Problembeschreibung/Begründung:**Vorbemerkung

Der Geltungsbereich des in Aussicht genommenen Bebauungsplanes KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ (vgl. **Anlage 1**) liegt am südöstlichen Rand der Gemeinde Kleinmachnow, an der Grenze zur Stadt Teltow. Es handelt sich um Flächen im Bereich Brunnenweg, Kanalweg, Kurzer Weg, Ringweg und des südlichen Erlenweges.

Das Plangebiet wird im Norden halbkreisförmig von Wohngebieten umgeben (Bebauungspläne KLM-BP-015 „Käthe-Kollwitz-Straße/Kiefernweg“ und KLM-BP-034 „Bereich Lepckestraße“). Im Süden grenzt es an einen Wiesenstreifen, der bis zum Teltowkanal reicht und bereits zum Teltower Stadtgebiet gehört. Bebauung und Nutzung sind sehr heterogen: Es überwiegt eine Gartennutzung, zum Teil verbunden mit Lauben und kleineren Unterkünften, es sind aber auch einzelne dauerhaft bewohnte Wohnhäuser vorhanden.

Bisheriger Verlauf des Bebauungsplan-Verfahrens

Im Vorfeld der Erarbeitung eines Bebauungsplan-Vorentwurfes erfolgte eine umfangreiche Bestandsaufnahme durch das beauftragte Planungsbüro: Es fanden zahlreiche Begehungen statt und eine Befragung aller Eigentümer, Mieter und Pächter im Gebiet im Zeitraum Mai – Juli 2010 per Fragebogen. Außerdem wurde in den Bauakten und in weiteren verfügbaren Unterlagen bei Gemeinde und Landkreis recherchiert. Parallel erfolgte eine Untersuchung des Baugrundes. Die dabei erarbeitete Baugrundstellungnahme, Stand 09.06.2011, bestätigte die Einschätzung der Gemeinde und langjährige Erfahrungen zahlreicher Grundstücksnutzer, dass die Baugrundverhältnisse im überwiegenden Teil des Plangebietes für die Errichtung baulicher Anlagen außerordentlich ungünstig sind. Wegen des weithin vernässten und unsicheren Bodens eignet sich die Fläche nicht als Wohngebiet zum dauerhaften Wohnen.

Im August 2010 wurden Eigentümer und Nutzer sowie Gemeindevertreter und Sachkundige Einwohner in einer Erörterungsveranstaltung über die aktuelle Situation im (künftigen) Plangebiet informiert. Daran anschließend, mit Beschluss vom 18.11.2010, leitete die Gemeindevertretung das Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ förmlich ein.

Im Aufstellungsbeschluss ist als städtebauliches Ziel formuliert, dass die vorhandene Erholungsnutzung in Gärten mit Lauben und in kleineren, für Wohnzwecke genutzten baulichen Anlagen unter Berücksichtigung einiger im Bestand vorhandener dauernder Wohnnutzungen planungsrechtlich gesichert werden soll. Der Bebauungsplan soll also im Wesentlichen den „Status quo“ wahren.

Ein erster Bebauungsplan-Vorentwurf wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 19.09.2011 vorgestellt.

#### Aktueller Stand

Unabhängig vom gemeindlichen Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren hat der Landkreis Potsdam-Mittelmark als zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde zahlreiche bauordnungsrechtliche Verfahren eingeleitet, die sich mit einzelnen, bisher nicht oder nicht abschließend genehmigten baulichen Anlagen im Plangebiet befassen. Nachdem die von der Bauaufsicht dabei gesetzten Fristen in Kürze zu Ende gehen, die Zulässigkeit einzelner, noch nicht genehmigter Vorhaben aber nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes gegeben wäre, ist spätestens bis Anfang 2015, im Zusammenhang mit der weiteren Beratung des Vorentwurfes, darüber zu entscheiden, ob und mit welchen Zielen das Bebauungsplan-Verfahren fortgesetzt werden soll.

Zur Bauausschuss-Sitzung vom 13.10.2014 wurde das Verfahren wieder auf die Tagesordnung genommen. Aus der Diskussion im Ausschuss folgte, dass insbesondere die seit 2011 ergangene Rechtsprechung und zwischenzeitlich gewonnene neuere Erkenntnisse eine Überarbeitung des bisherigen Vorentwurfes erforderlich machten, insbesondere hinsichtlich der darin noch angeordneten Zulässigkeit von sowohl Wochenendhausnutzung (vorübergehendes Wohnen), als auch Kleingartennutzung (kein Wohnen).

Einen überarbeiteten Bebauungsplan-Vorentwurf legten Verwaltung und das beauftragte Planungsbüro zur Bauausschuss-Sitzung am 24.11.2014 vor. Angestrebt wird nun die Ausweisung als „Sondergebiet, Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet“. Was das im Gebiet vorhandene Dauerwohnen angeht, wurden zwei Varianten vorgeschlagen, nach denen Wohnnutzungen planungsrechtlich gesichert werden könnten: Mit Variante 1 sollten diejenigen dauerhaften Wohnnutzungen, die bauordnungsrechtlich bereits genehmigt sind, gesichert werden. Mit einer (Alternativ-)Variante 2 – unter bestimmten Voraussetzungen - alle nachgewiesenen, dauerhaften Wohnnutzungen.

In der Sitzung am 24.11.2014 lehnte der Bauausschuss sowohl den Vorschlag ab, die Gartensiedlung insgesamt als „Allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen (Ergebnis der Meinungsabfrage: 1 „Ja“ / 5 „Nein“ / 1 „Enthaltung“), als auch die vorgenannte Var. 2 – Sicherung des nachgewiesenen Dauerwohnens (Ergebnis: 2 / 5 / -).

Empfohlen wurde die Ausarbeitung eines Entwurfes nach Var. 1 – Sicherung nur des bauordnungsrechtlich genehmigten Dauerwohnens (Ergebnis: 5 / 1 / 1).

Im Nachgang zur Sitzung wurden die der Verwaltung und den Fachplanern vorliegenden Unterlagen nochmals geprüft und die Nutzungskarte von 2011 aktualisiert. Die jetzt vorliegende Fassung gibt insbesondere den nach Aktenlage derzeit dokumentierten Bestand des bauordnungsrechtlich genehmigten Dauerwohnens wieder. Es handelt sich um 12 - und damit rd. 15 % - der insgesamt 79 Grundstücke (vgl. **Anlage 4** - Nutzungskarte (Zusammenfassung der Bestandsaufnahme)).

Der Vorentwurf, bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B – Textliche Festsetzungen ist als **Anlage 2** und **Anlage 3** beigefügt.

Nach Billigung durch die Gemeindevertretung werden eine frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und von Behörden / sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Vorentwurf erfolgen.

#### **Ergänzender Hinweis:**

Der Beschlussvorschlag in DS-Nr. 174/14 ist im Nachgang zur Sitzung der Gemeindevertretung vom 19.02.2015 und nach einem Informationsgespräch zwischen Mitgliedern der Gemeindevertretung, Vertretern der Gemeindeverwaltung und dem Ministerium für Infrastruktur u. Landesplanung, Referat 23 (Städtebau- u. Wohnungsrecht) vom 24.02.2015 um einen Punkt 4. ergänzt worden. Die weiteren Inhalte von DS-Nr. 174/14, insbesondere die Anlagen, werden unverändert in diese DS-Nr. 174/14/1 übernommen und daher nicht erneut verteilt.