

Erläuterungen

Verlauf des Bauleitplan- Verfahrens

Die Gemeindevertreter haben am 18.11.2010 mit der DS-Nr. 164/10 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan KLM-BP-044 "Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost" gefasst. Mit dem Bebauungsplan wird angestrebt die Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost am Teltowkanal planungsrechtlich dauerhaft zu ordnen. Dazu soll der Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt werden. Das vorhandene Dauerwohnen soll, zumindest soweit es bauordnungsrechtlich bereits genehmigt ist, planungsrechtlich gesichert werden.

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 gab die Gemeinde eine Untersuchung des Baugrunds in Auftrag. Wegen des weithin vernässten und unsicheren Bodens eignet sich die Fläche nicht als Wohngebiet zum dauerhaften Wohnen, was die erarbeitete Baugrundstellungnahme, Stand 09.06.2011 bestätigte.

Nach längerer Unterbrechung wurde das Verfahren zur Bauausschuss-Sitzung vom 13.10.2014 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 angedachten 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 seiner Sitzung am 24.11.2014 lehnte der Bauausschuss einen aus dem Kreis der Ausschussmitglieder formulierten Vorschlag ab, die Gartensiedlung insgesamt als „Allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen (Ergebnis der Meinungsabfrage: 1 „Ja“ / 5 „Nein“ / 1 „Enthaltung“). Ebenfalls abgelehnt wurde die vorgenannte, von der Verwaltung eingebrachte Var. 2 – Sicherung des gesamten nachgewiesenen Dauerwohnens (Ergebnis: 2 / 5 / -). Empfohlen wurde die Ausarbeitung eines Vorentwurfes nach Var. 1 – Sicherung nur des bauordnungsrechtlich genehmigten Dauerwohnens (Ergebnis: 5 / 1 / 1).

In der Sitzung am 26.03.2015 billigten die Gemeindevertreter sodann einen entsprechenden Vorentwurf und beauftragten die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Weitere Vorgehensweise

1. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Am 07.06.2015 fand im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die frühzeitige Beteiligung der

Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Vorraum des Bürgersaals statt, vgl. Anlage 3 Protokoll. Innerhalb der Veranstaltung wurde über den aktuellen Stand des Bauleitplan- Verfahrens durch das beauftragte Planungsbüro informiert und im Anschluss wurden offene Fragen erläutert. Die Vorstellung des Prüfauftrages fand in diesen Rahmen nicht statt, da die Auswertung der nachgereichten Unterlagen nicht abschließend erfolgt war.

2. Prüfauftrag

Mit DS-Nr. 174/14/1 vom 26.03.2015 haben die Gemeindevertreter der Verwaltung zusätzlich folgenden Prüfauftrag erteilt:

Der Bürgermeister wird darüber hinaus beauftragt zu prüfen, inwieweit für weitere, für dauerndes Wohnen bereits genutzte Grundstücke eine ergänzende, lediglich den Bestand sichernde Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden kann.

In Folge des Prüfauftrags wurden mit Schreiben vom 28.04.2015 die Eigentümer von zwölf Grundstücken angeschrieben, auf denen nach Auskunft des Bürgerbüros Hauptwohnsitze bzw. Nebenwohnsitze bestehen, aber denen keine Baugenehmigungen oder vergleichbare Unterlagen für Dauerwohnen vorliegen. Die Eigentümer wurden erneut gebeten, Unterlagen einzureichen, welche die Rechtmäßigkeit des Dauerwohnens dokumentieren.

Im Rahmen der nochmaligen Aktendurchsicht wurden außerdem drei weitere Grundstücke ermittelt, auf den Dauerwohnen vorliegt. Hier kann, der in der Gemeindevertretung mehrheitlich mitgetragenen Zielstellung folgend, das Dauerwohnen auf Basis des Sozialstaatsprinzips berücksichtigt werden. Für diese Grundstücke lagen Wohnraumzuweisungen in Verbindung mit einem Einheitswert-/Grundsteuerbescheid oder mit dem Hausbuch aus dem Zeitraum von 1950 bis 1989 vor.

Die anhand der eingereichten bzw. bereits vorliegenden Unterlagen vorgenommene Auswertung führte zu der Einordnung der Grundstücke im „Sondergebiet Wochenendhausgebiet“, die in Anlage 4 wiedergegeben ist. Im Hinblick auf das Dauerwohnen handelt sich nunmehr um 15 - und damit rd. 19 % - der insgesamt 79 Grundstücke. Hierzu wurde eine weitere Textliche Festsetzung getroffen vgl. Anlage 6, TF.-Nr. 1.3 Satz. 1.

Aus planungstechnischer Sicht bestehen derzeit keine Bedenken gegenüber der Aufnahme der weiteren drei Grundstücke und deren Berücksichtigung in einer separaten Textlichen Festsetzung des Bebauungsplan-Entwurfes. Eine separate Festsetzung für diese neu hinzugenommene Gruppe soll den baulichen Bestand und die Nutzung Dauerwohnen planungsrechtlich sichern. Sie soll sich, im Unterschied zu den Grundstücken mit bauordnungsrechtlich genehmigtem Dauerwohnen, aber auf Erhalt des Bestandes beschränken, vollständiger Abriss und Neubau sollen nicht ermöglicht werden.

Abhängig von der Meinungsbildung in der Sitzung des Bauausschusses am 31.08.2015 wird die Verwaltung einen Bebauungsplan-Entwurf erarbeiten lassen und diesen der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen zur Beratung und Billigung vorlegen.