

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage		öffentlich				
Datum: 13.11.2015		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 134/15	
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk:						
<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
Bauausschuss				23.11.2015		
Hauptausschuss				07.12.2015		
Gemeindevertretung				17.12.2015		
Betreff: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes KLM-BP-044 "Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost" (Auslegungsbeschluss)						
Beschlussvorschlag:						
1) Der Entwurf des Bebauungsplanes KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ (vgl. Anlagen 2 und 3) sowie die Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.						
2) Der Entwurf, die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen 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.						
Anlagen:						
1) Abgrenzung des Geltungsbereiches Bebauungsplan KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“:						
2) Teil A – Planzeichnung, Legende,						
3) Teil B – Text Festsetzungen						
Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen:						
4) Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange						
5) Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:					Gemeindevertreter	
Beratungsergebnis:			Gremium:		Sitzung am:	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		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:		13.366,36
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

Problembeschreibung/Begründung:

Die Gemeindevertretung hat 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 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.

Nach längerer Unterbrechung wurde das Verfahren im Herbst 2014 wieder aufgenommen. Bei der Diskussion der Planungsüberlegungen in der Bauausschuss-Sitzung vom 13.10.2014 wurde deutlich, dass insbesondere die seit 2011 ergangene Rechtsprechung und zwischenzeitlich gewonnene neuere Erkenntnisse eine Überarbeitung des bisherigen Vorentwurfes erforderlich machten, insbesondere hinsichtlich der anfangs noch angedachten Zulässigkeit von sowohl Wochenendhausnutzung (vorübergehendes Wohnen), als auch Kleingartennutzung (kein Wohnen).

Einen überarbeiteten Bebauungsplan-Vorentwurf mit der Ausweisung als „Sondergebiet, Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet“ legten Verwaltung und das beauftragte Planungsbüro zur Bauausschuss-Sitzung am 24.11.2014 vor. Ein aus dem Kreis der Ausschussmitglieder formulierter Vorschlag, die Gartensiedlung insgesamt als „Allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen, fand keine Zustimmung (Ergebnis der Meinungsabfrage: 1 „Ja“ / 5 „Nein“ / 1 „Enthaltung“). Ebenfalls nicht befürwortet wurde ein weiterer Vorschlag, das gesamte nachgewiesene Dauerwohnen zu sichern (Ergebnis: 2 / 5 / -). Empfohlen wurde die Ausarbeitung eines Vorentwurfes, mit dem nur das bauordnungsrechtlich genehmigte Dauerwohnen gesichert wird (Ergebnis: 5 / 1 / 1).

Der so präzierte Vorentwurf wurde von der Gemeindevertretung am 26.03.2015 gebilligt und mit einem ergänzenden Prüfauftrag für die Verwaltung verbunden: Zu prüfen war, ob auch auf Grundstücken mit bisher bauordnungsrechtlich nicht genehmigtem Dauerwohnen künftig Wohngebäude ermöglicht werden können. Diejenigen Eigentümer von Häusern ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung, aber mit (anderen) behördlichen Schriftstücken, die den Eindruck vermitteln mussten, es handele sich zweifelsfrei um ein genehmigtes Wohngebäude, sollten im Sinne des Vertrauensschutzes besonders berücksichtigt werden.

Nach Prüfung der vorliegenden umfangreichen Unterlagen ergab sich, dass zu den bereits feststehenden zwölf Grundstücken weitere drei Grundstücke treten, die in die Textliche Festsetzung Nr. 1.3 aufgenommen und damit als Dauerwohngrundstücke nutzbar sein sollen.

Parallel dazu fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit als Erörterungsveranstaltung am 07.06.2015 statt. Die dortige Diskussion wurde in einer Aktennotiz zusammengefasst, die mit INFO 004/15 zur Bauausschuss-Sitzung am 31.08.2015 bereits verteilt wurde. Die Beteiligung von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfolgte mit Anschreiben vom 20.07.2015. Die frühzeitigen Stellungnahmen der Behörden und zusätzlich eingegangene Äußerungen der Öffentlichkeit sind in den Anlagen 4 und 5 wiedergegeben.

Zur Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes wurden alle Äußerungen von Öffentlichkeit und Behörden ausgewertet, berücksichtigt wurde auch das Ergebnis des vorgenannten Prüfauftrages.

Mit diesem Beschluss billigt die Gemeindevertretung den Entwurf des Bebauungsplanes (vgl. **Anl. 2 und 3**), er ist sodann öffentlich auszulegen, parallel sind die Behörden / Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Bis zur für Anfang 2016 beabsichtigten öffentlichen Auslegung erfolgt eine Aktualisierung der Plangrundlage (Vermessungsplan), um u.a. das Grabensystem vollständig zu dokumentieren.