

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage				öffentlich		
Datum: 23.08.2017		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 128/17		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				04.09.2017		
Hauptausschuss				18.09.2017		
Gemeindevertretung				28.09.2017		
Betreff: Empfehlung zu weiteren bauplanungsrechtlichen Schritten für einzelne Grundstücke im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-044 "Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost"						
Beschlussvorschlag: 1. Den Eigentümern der Grundstücke Ringweg 2, Ringweg 22, Ringweg 36, Ringweg 41 und Kanalweg 4 - vgl. Anlage 1 (Nutzungskarte), durch entsprechende Umrandung gekennzeichnete Grundstücke – wird empfohlen, jeweils einzeln bei der Gemeinde einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB für ihr Grundstück einzureichen. 2. Mit der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen kann für die genannten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ angestrebt werden, das dort bereits bestehende Dauerwohnen innerhalb des Sondergebietes, Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet planungsrechtlich dauerhaft zu sichern.						
Anlagen: 1. Auszug BauGB 2017, (§ 12 BauGB) 2. Nutzungskarte (Zusammenfassung der Bestandsaufnahme), Stand August 2017, mit Kennzeichnung der fünf betreffenden Grundstücke						
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	☐ 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:

Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2017 wurde § 12 BauGB um einen neuen Absatz 7 ergänzt. Er lautet: „Soll in bisherigen Erholungsgebieten nach § 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch Wohnnutzung zugelassen werden, kann die Gemeinde nach Maßgabe der Absätze 1 bis 6 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, der insbesondere die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken in diesem Gebiet regelt.“ (vgl. **Anl. 1**, Auszug BauGB 2017)

Hierdurch kann ein Dauerwohnrecht für solche Grundstücke planungsrechtlich gesichert werden, die tatsächlich bereits für - bislang nicht genehmigtes - Dauerwohnen genutzt werden.

Es handelt sich im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes KLM-BP-044 um die Grundstücke Ringweg 2, Ringweg 22, Ringweg 36, Ringweg 41 und Kanalweg 4 (**vgl. Anl. 2**, Karte). Deren heutige Bewohner waren auf den Grundstücken schon vor 2010, als das Bebauungsplan-Verfahren förmlich eingeleitet wurde, mit Hauptwohnsitz gemeldet. Bauaufsichtliche Genehmigungen oder vergleichbare Unterlagen für das Dauerwohnen können die Eigentümer aber keine vorweisen.

Die Gemeinde hat die mit der BauGB-Änderung neu eröffnete Möglichkeit unter Einbeziehung des beauftragten Stadtplaners und des Rechtsberaters geprüft. Ergebnis ist, dass eine solche Lösung mehr Rechtssicherheit schaffen kann als die Alternative, lediglich ein Dauerwohnrecht für die oben genannten Fälle im Bebauungsplan durch eine Baulast auf die Lebenszeit der Bewohner zu beschränken. Die Vorgaben für die Gebietsfestsetzung in einzelnen Vorhaben- und Erschließungsplänen sind weniger strikt als bei einem (Angebots-)Bebauungsplan KLM-BP-044.

Mit INFO-Nr. 020/17 wurden die Mitglieder der Gemeindevertretung zur Sitzung am 13.07.2017 schriftlich über dieses Prüfergebnis informiert.

Nach § 12 BauGB ist es erforderlich, dass es im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur einen (einzigen) Vorhabenträger gibt. Für die entsprechenden Grundstücke wären daher jeweils einzelne Planverfahren durchzuführen. Dabei können unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des OVG Koblenz (Urteil vom 30.08.2001, Az. 1 C 11768/00, Rn. 21) auch bereits verwirklichte Vorhaben, also Bestandsgebäude, Gegenstand eines solchen Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens sein.

Die Gemeinde schlägt deshalb vor, auf entsprechende Anträge für die fünf Grundstücke vorhabenbezogene Bebauungspläne aufzustellen, für die ein zusätzliches Dauerwohnrecht ausgewiesen werden soll, das gegenwärtig noch nicht durch Baugenehmigung gesichert ist.

Besonderheiten von vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahren sind, dass die jeweiligen Vorhabenträger einen formlosen Antrag auf Einleitung des Verfahrens stellen müssen. Die Gemeinde kann die Einleitung nicht von sich aus beschließen.

Die Vorhabenträger müssen die Plankosten selbst tragen. Da es sich bei dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird, letztlich um einen konkreten Bauantrag im Gewand der Planung handelt, sollten insbesondere die Vorhabenträger, die nicht neu bauen möchten, einen Architekten beauftragen. Dieser sollte mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abklären, ob das Bestandsgebäude bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig und die Erschließung (v. a. Verkehr, Abwasser) gesichert ist.

Voraussetzung für die Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne ist nicht zuletzt, dass das laufende Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ zunächst abgeschlossen und diese Satzung rechtswirksam wird.

Der neu eingefügte § 12 Abs. 7 BauGB ist nämlich nur anwendbar auf bereits bestehende bisherige Erholungsgebiete nach § 10 BauNVO. Die Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost wird aber erst mit Genehmigung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinmachnow und mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes KLM-BP-044 zu einem solchen Erholungsgebiet.