

| <b>Gemeinde Kleinmachnow</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |                               |      |                   |               |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------|------|-------------------|---------------|----------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |                               |      | <b>öffentlich</b> |               |                |
| Datum: 06.10.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 | Einreicher: Der Bürgermeister |      | DS-Nr. 159/17     |               |                |
| Entgegennahme KSD:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |                               |      |                   |               |                |
| <b>Verfahrensvermerk:</b><br><input type="checkbox"/> Genehmigung <input type="checkbox"/> Anzeige <input type="checkbox"/> Ankündigung <input type="checkbox"/> Veröffentlichung<br><input type="checkbox"/> Bekanntmachung<br><input type="checkbox"/> Auslage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |                               |      |                   |               |                |
| Beratungsfolge                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Abstimmung      |                               |      | Sitzung           |               |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | JA              | NEIN                          | ENTH | geplant           | Endtermin     | Bemerkung      |
| Bauausschuss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |                               |      | 16.10.2017        |               |                |
| Hauptausschuss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |                               |      | 06.11.2017        |               |                |
| Gemeindevertretung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |                               |      | 16.11.2017        |               |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |                               |      |                   |               |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |                               |      |                   |               |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |                               |      |                   |               |                |
| <b>Betreff:    Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-035<br/>         "südwestlich Buschgrabensee (für einzelne Grundstücke nördlich<br/>         Wolfswerder; Aufstellungsbeschluss)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |                               |      |                   |               |                |
| <b>Beschlussvorschlag:</b><br><br>1) Der Bebauungsplan KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.03.2008 (rechtswirksame 1. Änderung für das Grundstück „Föhrenwald 51“ seit 30.10.2015) soll geändert werden. Die Änderung soll sich beschränken auf die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Grundstücke Gemarkung Kleinmachnow, Flur 9, „Wolfswerder 50“ (Flurstücke 335/1 und 335/2), „Wolfswerder 52“ (Flurstücke 336/1 und 336/2), „Wolfswerder 68“ (Flurstücke 535/1 und 535/2), „Wolfswerder 70“ (Flurstücke 536/1 und 536/2) und „Wolfswerder 72“ (Flurstücke 537/1 und 537/2; vgl. <b>Anlage 1</b> ).<br>2) Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, durchgeführt.<br>3) Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.<br>4) Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Entwurf erarbeiten zu lassen und diesen der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorzulegen. |                 |                               |      |                   |               |                |
| <b>Anlagen:</b><br>1. Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“<br>2. Begründung zum Bebauungsplan KLM-BP-035, Auszug Punkt 2.2.2<br>3. Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes mit Anschreiben vom 12.05.2017 mit Anlagen<br>4. Bebauungsplan KLM-BP-035, Auszug Festsetzungstabelle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |                               |      |                   |               |                |
| Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |                               |      | Gemeindevertreter |               |                |
| Beratungsergebnis:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 | Gremium:                      |      | Sitzung am:       |               |                |
| einstimmig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Stimmenmehrheit | JA                            | NEIN | ENTHALTUNG        | lt. Beschluss | abw. Beschluss |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |                               |      |                   |               |                |
| <b>Leiter der Sitzung:</b><br><div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%; margin-top: 5px;"></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |                               |      |                   |               |                |

|                                    |               |                        |
|------------------------------------|---------------|------------------------|
| Bürgermeister<br>(Endunterschrift) | Bürgermeister | Fachbereichsleiter(in) |
|                                    |               | Antragseinreicher      |

|                                                             |                      |                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------------------------|
| Finanzielle Auswirkungen:                                   | Gemeindehaushalt     | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
|                                                             | Beteiligungen        | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
|                                                             | Produktgruppe:       |                             |                                          |
|                                                             | Teilhaushalt/Budget: |                             |                                          |
|                                                             | Maßnahmen-Nr:        |                             |                                          |
| Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:                 |                      | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein            |
|                                                             | EURO:                |                             |                                          |
| 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 Grundstücke „Wolfswerder 50“ (Flur 9, Flurstücke 335/1 und 335/2), „Wolfswerder 52“ (Flur 9, Flurstücke 336/1 und 336/2), „Wolfswerder 68“ (Flur 9, Flurstücke 535/1 und 535/2), „Wolfswerder 70“ (Flur 9, Flurstücke 536/1 und 536/2) und „Wolfswerder 72“ (Flur 9, Flurstücke 537/1 und 537/2; vgl. **Anlage 1**) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“. Der Bebauungsplan ist am 31.03.2008 in Kraft getreten. Eine 1. Änderung für das Grundstück „Föhrenwald 51“ wurde mit Bekanntmachung vom 30.10.2015 rechtswirksam.

Die Grundstücke nördlich der Straße Wolfswerder sind in privatem Eigentum und bestehen aus jeweils zwei Flurstücken. Bei diesen Flurstücken handelte es sich nach dem Grundbuch - jedenfalls zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes KLM-BP-035 - um zwei getrennte (Buch-)Grundstücke. Sie waren aufgrund ihrer Lage unmittelbar an der Berliner Mauer und der langjährigen Nutzung als Postenweg auf einem anderen Grundbuchblatt verzeichnet und im Eigentum des Bundes, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Wichtiges städtebauliches Ziel für das Plangebiet ist es, eine rückwärtige Bebauung in zweiter Baureihe auszuschließen. Vor diesem Hintergrund wurde bei der Festsetzung von Nutzungsmaßen und überbaubaren Grundstücksflächen nur das jeweils straßenseitige Flurstück herangezogen. Bei den Grundstücken Wolfswerder 50, 52, 68, 70 und 72 blieben entsprechend die dort vorhandenen rückwärtigen Flurstücke unberücksichtigt.

Auf den straßenseitigen Flurstücken Wolfswerder 50, 52, 68, 70 und 72 ist eine Bebauung durch die Hauptanlagen von jeweils 100 m<sup>2</sup> zulässig (GR 100 m<sup>2</sup>). In der Begründung zum Bebauungsplan findet sich unter Punkt 2.2.2 (Maß der baulichen Nutzung) die Erläuterung, dass die Grundstücksgrößenverteilung im Plangebiet seinerzeit maßgeblich für die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundfläche (GR) war. So wurde zwischen 3 gewählten Größenklassen differenziert, um eine weitestgehende Gleichbehandlung bei der Nutzung und der baulichen Erweiterung zu erzielen. Es erfolgte für Baugrundstücke kleiner 500 m<sup>2</sup> die Festsetzung einer zulässigen GR von 100 m<sup>2</sup>, für Grundstücke zwischen 500 m<sup>2</sup> und kleiner 800 m<sup>2</sup> eine GRZ-Festsetzung von 0,2 und für größere Grundstücke über 800 m<sup>2</sup> eine Begrenzung der GR auf 160 m<sup>2</sup> (vgl. **Anlage 2**).

Mit Schreiben vom 12.05.2017 beantragte die Eigentümerin des Grundstückes „Wolfswerder 68“ (Flur 9, Flurstücke 535/1 und 535/2) die Änderung des Bebauungsplanes (vgl. **Anlage 3**).

Im Mai 2008 – nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes – erwarb die Antragstellerin das straßenseitige Flurstück 535/2. Ein Jahr später erfolgte der Kauf des rückwärtigen Flurstückes 535/1 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die zuvor in einem Schreiben von März 2009 im Falle einer Arrondierung beider Flurstücke eine Erhöhung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten auf eine GRZ von 0,2 in Aussicht stellte. Der Argumentation lag die Systematik des Bebauungsplanes einer festgesetzten GRZ von 0,2 für Baugrundstücke mit einer Größe von über 500 m<sup>2</sup> zu Grunde. Dies spiegelte sich auch im Verkaufspreis wider.

Die Gemeinde wurde zu der vom Bund in Aussicht gestellten höheren Nutzungsmöglichkeit nicht befragt. Entscheidungen über Festsetzungen in einem Bebauungsplan oder deren Änderung

obliegen aber (nur) der Gemeinde.

Die Eigentümerin des Grundstückes „Wolfswerder 68“ beantragt nun eine Bebauungsplanänderung mit dem Ziel - nach Zusammenlegung des straßenseitigen und des rückwärtigen Flurstückes zu einem Grundstück mit einer Fläche von dann insgesamt 690 m<sup>2</sup> -, anstelle der bislang festgesetzten GR von 100 m<sup>2</sup> analog der Nachbargrundstücke Wolfswerder 60, 62, 64 und 66 eine GRZ von 0,2 ausnutzen zu dürfen (vgl. **Anlage 4**).

Im Sinne der Gleichbehandlung soll diese Änderung auch den Fall der Zusammenlegung der straßenseitigen und rückwärtigen Flurstücke der Grundstücke Wolfswerder 70 und 72 sowie 50 mit einbeziehen. Beim Grundstück Wolfswerder 52 beträgt die Grundstücksgröße nach Verschmelzung mehr als 800 m<sup>2</sup>. Eine Anhebung der GR auf 160 m<sup>2</sup> folgt der Systematik des Ursprungsbebauungsplanes.