Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 21.12.2018		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 166/18		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk:						
☐ Genehmigung		☐ Anzeige		☐ Ankündigung		☐ Veröffentlichung
						☐ Bekanntmachung
						☐ Auslage
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				21.01.2019		
Hauptausschuss				18.02.2019		
Gemeindevertretung				07.03.2019		
Betreff: Satzungsbeschluss über die zweite Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-045 „BBiZ Kleinmachnow“ gemäß § 17 Abs. 2 BauGB						
Beschlussvorschlag:						
<p>Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634) – BauGB – i. V. m. § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 32]) wird die in der Anlage beigefügte</p> <p>Satzung über die <u>zweite</u> Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich „BBiZ Kleinmachnow“</p> <p>beschlossen.</p> <p>Die zweite Verlängerung der Veränderungssperre ist ortsüblich bekanntzumachen. Sie tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.</p> <p><u>Anlage:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Satzung über die zweite Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich „BBiZ Kleinmachnow“ (Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-045 „BBiZ Kleinmachnow“) mit anliegender Karte zur Abgrenzung des Geltungsbereichs 						
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)		

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:

Nach den im Aufstellungsbeschluss vom 16.12.2010 (DS-Nr. 180/10) formulierten städtebaulichen Zielen sind mit dem Bebauungsplan KLM-BP-045 die Neugestaltung des Berufsbildungszentrums Kleinmachnow der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (BBiZ) planungsrechtlich vorzubereiten sowie der Ausbildungsstandort dauerhaft zu ordnen. Des Weiteren sollen frei werdende rückwärtige östliche Teile als Grünfläche hergerichtet, Voraussetzungen für einen Rad- und Fußweg geschaffen und die unter Denkmalschutz stehende Schleusensiedlung mit in das Konzept einbezogen und in ihrem Bestand erhalten werden.

Im Frühjahr 2011 veräußerte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – für die Gemeinde unvorhersehbar – die innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes gelegene Schleusensiedlung (Machnower Schleuse 1-17) an einen privaten Eigentümer. Im Hinblick auf die diese Siedlung umschließenden Flächen machte das BBiZ gegenüber der Gemeinde auch weiterhin deutlich, dass eine Neugestaltung erforderlich und eben deshalb ein Bauleitplanverfahren gewollt ist.

Dies lässt sich auch aus den Anträgen ableiten, mit denen das BBiZ in den vergangenen zwei Jahren um Genehmigung von temporären baulichen Anlagen bat. So wurden die Bauvorhaben „Wohnmodule für Unterkunftszwecke“ und „Großzelt als Zwischenlösung für die Instandsetzung der Leichtbauhalle“ beantragt, die den Sanierungs- bzw. Erweiterungsbedarf des BBiZ dokumentieren.

Dennoch erfuhr die Gemeinde durch regelmäßige Nachfragen über den gesamten bisherigen Zeitraum des Bauleitplanverfahrens hinweg lediglich, dass das Standortkonzept zur Sanierung und Modernisierung des BBiZ Kleinmachnow sowie der Raumbedarfsplan zwar erarbeitet, aber vom Bundesfinanzministerium noch nicht bewilligt worden sei. Eine Aussage zum Bearbeitungszeitraum könne nicht getroffen werden, wie die Leiterin des BBiZ der Gemeinde mit E-Mail vom 20.11.2018 mitteilte.

Schon Anfang 2017, nachdem der private Eigentümer der Schleusensiedlung sein Baukonzept vorgestellt hatte, prüfte die Gemeinde, ob sich die verbindliche Bauleitplanung auch in zwei, zeitlich aufeinander folgenden Abschnitten jeweils für Teilgebiete durchführen lässt. Damit könnte die Planungstätigkeit und eine zur Sicherung dieser Planung erforderliche Veränderungssperre auf das jeweilige Teilgebiet beschränkt werden.

Da es sich bei den Teilgebieten „BBiZ“ und „Schleusensiedlung“ hinsichtlich der Erschließung und des von der Gemeinde gewünschten öffentlichen Rad- und Wanderweges entlang des Teltowkanals um eine ineinandergreifende und aufeinander Bezug nehmende Bauleitplanung handelt, erwies sich die Aufteilung in zwei Planverfahren aber als nicht sinnvoll. Dies auch deshalb, weil die Behörden des Bundes sowie der Eigentümer der Schleusensiedlung Ende 2017 signalisierten, Geh- und Fahrrechte für einen Uferweg Teltowkanalauwe über ihre jeweiligen Grundstücke einzuräumen.

Es machte keinen Sinn, das B-Plan-Verfahren nur für das Grundstück mit der Schleusensiedlung fortzuführen (Gebietsteilung), weil der mögliche Verlauf eines Uferweges nur im Zusammenhang beider Grundstücke zu klären ist.

Die besonderen Umstände, die den Abschluss der Bauleitplanung innerhalb eines Zeitraumes von max. drei Jahren in diesem Fall ausschließen, sind durch die außergewöhnlichen Schwierigkeiten der konkreten Planung selbst begründet. Es sind (auch zeitlich) aufwendige Abstimmungsverfahren u. a. mit den zu beteiligenden Grundstückseigentümern erforderlich, um die angestrebten städtebaulichen Ziele und die Wünsche der Eigentümer einander anzunähern. Wesentliche, dafür notwendige Entscheidungen liegen außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde.

Insgesamt handelt es sich um eine Planung, die sich von dem allgemeinen Rahmen der üblichen städtebaulichen Planungstätigkeit wesentlich abhebt. Die Gemeinde hat die verzögerungsverursachende Ungewöhnlichkeit nicht zu vertreten.

Um die Planungsziele dennoch zu erreichen, macht die Gemeinde Gebrauch von der Möglichkeit, die Veränderungssperre um bis zu ein weiteres Jahr zu verlängern. Die daraus resultierende verlängerte Einschränkung des Grundeigentums ist vertretbar, da das öffentliche Interesse an der Sicherung der Planung und der Herstellung einer städtebaulichen Ordnung schwerer wiegt.

Voraussetzung für die zweite Verlängerung der Veränderungssperre ist, dass sie räumlich und inhaltlich für den bisherigen Geltungsbereich der Veränderungssperre zur Sicherung der Planung erforderlich ist.

(Zitiert nach Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Band II, Kommentar, § 17, Rn. 31 ff., Lfg. 100, Juni 2011.)