

| <b>Gemeinde Kleinmachnow</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |                               |      |                   |               |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------|------|-------------------|---------------|----------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |                               |      | <b>öffentlich</b> |               |                |
| Datum: 23.08.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 | Einreicher: Der Bürgermeister |      |                   | DS-Nr. 069/23 |                |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |                               |      | 04.09.2023        |               |                |
| Hauptausschuss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |                               |      | 18.09.2023        |               |                |
| Gemeindevertretung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |                               |      | 05.10.2023        |               |                |
| <b>Betreff: 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-007 „Altes Dorf“<br/>         für das Grundstück Zehlendorfer Damm 215 (Alte Hakeburg) sowie<br/>         für das Flurstück 392 der Flur 13 (Aufstellungsbeschluss)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |                               |      |                   |               |                |
| <b>Beschlussvorschlag:</b><br>1. Der Bebauungsplan KLM-BP-007 „Altes Dorf“, z.Zt. rechtswirksam i. d. F. der 1. Änderung (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow vom 29.03.2018), soll geändert werden. Die 2. Änderung soll sich beschränken auf<br>- die Textliche Festsetzung Nr. 8.1, die hinsichtlich der Zweckbestimmung der „Fläche für den Gemeinbedarf“ für das Grundstück Zehlendorfer Damm 215 (Alte Hakeburg; Gemarkung Kleinmachnow, Flur 13, Flurstück 393) ergänzt werden soll, <i>und</i><br>- das Flurstück 392 der Flur 13 (Teil des Grundstückes Zehlendorfer Damm 217 (Bäkemühle)), das nach der bereits erfolgten Änderung der Grundstücksgrenze aus der „Fläche für den Gemeinbedarf“ herausgelöst und dem Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Restaurant“ zugeordnet werden soll (Geltungsbereich vgl. <u>Anlage 1</u> ).<br>Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen.<br>2. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben von der Änderung unberührt.<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 Billigung vorzulegen. |                 |                               |      |                   |               |                |
| <b>Anlagen:</b><br>1. Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-007 „Altes Dorf“<br>2. Bebauungsplan KLM-BP-007 „Altes Dorf“ i.d.F. vom 31.07.2014, Auszug<br>3. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes (Schreiben vom 16.06.2023)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                               |      |                   |               |                |
| Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |                               |      | Gemeindevertreter |               |                |
| Beratungsergebnis:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 | Gremium:                      |      | Sitzung am:       |               |                |
| einstimmig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Stimmenmehrheit | JA                            | NEIN | ENTHALTUNG        | lt. Beschluss | abw. Beschluss |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                 |                               |      |                   |               |                |
| Leiter/in der Sitzung:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |                               |      |                   |               |                |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">             Bürgermeister<br/> <small>(Endunterschrift)</small> </div> <div style="text-align: center;">             Bürgermeister           </div> <div style="text-align: center;">             Fachbereichsleiter(in)           </div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |                               |      |                   |               |                |

|                                                             |                      |                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------------------------|
| 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 ca. 271 m<sup>2</sup> große Fläche der sogenannten „Alten Hakeburg“ (Zehlendorfer Damm 215 - Gemarkung Kleinmachnow, Flur 13, Flurstück 393) und das ca. 4 m<sup>2</sup> große Flurstück 392 der Flur 13, welches zum Grundstück der sogenannten „Bäkemühle“ (Zehlendorfer Damm 217) gehört (vgl. **Anlage 1**), liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-007 „Altes Dorf“. Der Bebauungsplan ist am 31.07.2014 in Kraft getreten.

Er wurde erstmalig im Bereich der Bäkemühle geändert und erweitert, um dort neben der Restaurantnutzung auch eine „freiberufliche Nutzung mit Publikumsverkehr“ zu ermöglichen. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-007 ist am 29.03.2018 rechtswirksam geworden.

Der bestehende Bebauungsplan setzt die o. g. Flächen als „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung soziale, kulturelle und kirchliche Einrichtungen“ fest (vgl. **Anlage 2**, Auszug aus dem Bebauungsplan). Der Geltungsbereich der beabsichtigten 2. Änderung umfasst eine Fläche, die innerhalb des „Historischen Dorfkerns“ liegt, ein in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenes Denkmal mit Gebietscharakter und ein Bodendenkmal (Nr. 30449).

Das Grundstück mit den Resten der Alten Hakeburg (Flurstück 393) befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Das Flurstück 392 gehört zum Grundstück der Bäkemühle und befindet sich in privatem Eigentum.

#### Grundstück Zehlendorfer Damm 215 (Alte Hakeburg)

Die Eigentümer des südlich angrenzenden Grundstückes (Zehlendorfer Damm 217 – Bäkemühle) sind an die Gemeinde herangetreten und haben ihre Idee zum Wiederaufbau der Alten Hakeburg der Verwaltung vorgestellt und am 17.04.2023 in der Sitzung des Bauausschusses präsentiert. Der von ihnen konzipierte Wiederaufbau soll unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes erfolgen.

Mit Schreiben vom 16.06.2023 (vgl. **Anlage 3**) stellten die Eigentümer den Antrag, den rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-007 zu ändern. Im wiederaufgebauten Gebäude planen sie neben einer öffentlichen Nutzung des Kellergeschosses und teilweise auch des Erdgeschosses (als Mehrzweckraum) im Obergeschoss Praxisräume in Ergänzung der vorhandenen Anlage in der Bäkemühle und im Dachgeschoss Nebenräume sowie Wohnräume für Personen, die der Praxis zugeordnet sind.

Gemäß der Textlichen Festsetzung (TF) Nr. 8.1 des rechtswirksamen Bebauungsplanes ist für die „Fläche für den Gemeinbedarf“ eine Zweckbestimmung für „soziale, kulturelle und kirchliche Einrichtungen“ festgesetzt. Praxisräume sowie der Praxis zugeordnete Wohnräume sind derzeit unzulässig. Daher wird die Ergänzung der TF-Nr. 8.1 beantragt, damit künftig auch „gesundheitliche Zwecke und im Dachgeschoss auch Wohnräume für Personen, die der Praxis zugeordnet sind“ bauplanungsrechtlich möglich werden.

Flurstück 392 der Flur 13

Der zweite Punkt des Änderungsverfahrens soll das Flurstück 392 der Flur 13 betreffen. Das Flurstück gehört mit zum Grundstück Zehlendorfer Damm 217 – Bäckemühle. Das Grundstück der Bäckemühle ist, mit Ausnahme des Flurstückes 392, als „Sondergebiet SO2, Zweckbestimmung Restaurant“ festgesetzt. Auf dem ca. 4 m<sup>2</sup> großen Flurstück 392 befindet sich jedoch die der Bäckemühle zugehörige Grundstückseinfriedung, weshalb bereits eine Korrektur der Grundstücksgrenzen erfolgte. Zur Richtigstellung auch des Bauplanungsrechts soll daher das Flurstück 392 aus den „Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung soziale, kulturelle und kirchliche Einrichtungen“ herausgelöst und in das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Restaurant“ aufgenommen werden.

Die restlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind von der Änderung nicht berührt und sollen unverändert beibehalten werden.

Weiteres Verfahren

Der Antragssteller hat sich bereit erklärt, die Kosten für die Bebauungsplan-Änderung zu übernehmen und darüber einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag abzuschließen. Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.

Die konkreten Inhalte der Textlichen Festsetzung Nr. 8.1 zur Fläche für den Gemeinbedarf zum Grundstück Zehlendorfer Damm 215 - Alte Hakeburg – und der zeitliche Ablauf des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens werden in Abhängigkeit von Entscheidungen der Gemeindevertretung zu DS-Nr. 068/23 „Zehlendorfer Damm 215 Alte Hakeburg, Festlegungen zur künftigen Entwicklung des Grundstücks“ festgelegt.