

# Dr. Christian Meyer

**Anlage 3**  
zur DS-Nr. 098/23

Münchener Straße 9 · 10779 Berlin · Telefon 030/2147 9324 · Telefax 030/2145 8090

E-Mail: [angela.heyroth@t-online.de](mailto:angela.heyroth@t-online.de)

Dr. Christian Meyer · Münchener Straße 9 · 10779 Berlin

Gemeinde Kleinmachnow  
Fachbereich Bauen/Wohnen  
Fachbereichsleitung Herrn Ernsting  
Adolf-Grimme-Ring 10

14532 Kleinmachnow

Gemeinde Kleinmachnow		
BM	EINGANG:	B/W
BBM	21. SEP. 2023	✓
Personal		R/S/O
F/L/L	005019	BOBO

Berlin, den 15. September 2023

**Antrag auf Änderung des B-Plans Villenkolonie  
Villa Medon , Klausenerstr. 15-21, 14532 Kleinmachnow  
Sicherung der Remise als Büro für den in der Villa wie auch ambulant  
tätigen Pflegedienst als Anlage für soziale Zwecke**

Sehr geehrter Herr Ernsting,

der Antragsteller ist seit 1997 Eigentümer der o.g. Immobilie.

Die Villa Medon hat eine Wohn-Nutzfläche von ca. 900 m<sup>2</sup> und steht zusammen mit einem Nebengebäude, einer Remise, die eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 114 m<sup>2</sup> hat, auf einem parkartigen Grundstück mit wunderschönen alten Eichen.

Die Nutzungen der um 1900 errichteten und unter Denkmalschutz stehenden Villa Medon waren vielfältig. Es begann mit hochherrschaftlichem Wohnen, dann war es auch als Hotel/Pension genutzt.

Nach dem zweiten Weltkrieg wurde die Villa in das Parteivermögen der SED überführt und in der Folge bis zur Wende als Kindergarten genutzt.

Direkt nach der Wende ist das Haus viele Jahre von der "Lebenshilfe e.V." zur Unterbringung von Erwachsenen mit geistigen/körperlichen Einschränkungen genutzt worden.

Nach dem Auszug der "Lebenshilfe", die in Kleinmachnow ein eigenes Heim gebaut hat, wurde in 2007 für die Villa eine Baugenehmigung für die Nutzung als Seniorenwohnprojekt erteilt.

Entsprechend ist die Villa innen räumlich gestaltet worden. Es sind neun Wohneinheiten entstanden, die seit Jahren an Senioren vermietet sind.

Die Senioren, die unterschiedliche Pflegegrade haben, werden von dem auf dem Grundstück ansässigen ambulanten Pflegedienst, der PTS Pflegeteam Sanitas GmbH, pflegerisch und hauswirtschaftlich ( Bestandteil des SGB XI = hauswirtschaftliche Versorgung ) versorgt.

2798	21. SEP. 2023
i.V. Ve 27.09.23 -7	

Auf dem parkartigen Grundstück befindet sich auch noch eine sogenannte Remise, die früher einmal der Unterbringung der Kutscher und dem Wohnen des Kutschers bzw. des Hauspersonals diente.

Zwischen Remise und Villa befindet sich ein Innenhof, der gemäß Baugenehmigung den Platz für die vorgeschriebenen Parkplätze bietet.

Für diese Remise wurde mit Datum vom 16.08.2010 ([REDACTED]) eine Baugenehmigung erteilt.

Zum einen wurde hier der Bau eines über einem Abstellraum befindlichen Flachdaches zwecks Nutzung als Dachterrasse genehmigt. Zum anderen wurde hier eine Nutzungsänderung dahingehend erteilt, dass die Räume in der Remise nicht mehr dem Wohnen dienen, sondern als Büro zur Verwaltung der in der Villa Medon befindlichen eingetragenen Seniorenwohngemeinschaft sowie als Aufenthaltsraum für Verwaltungsangestellte der Villa Medon genutzt werden darf.

Im Erdgeschoß der Remise befinden sich zwei Abstellräume mit einer Fläche von zusammen 30,3 m<sup>2</sup> und ein Personalraum mit 10,2 m<sup>2</sup>, der auch als Teeküche dient. Im 1. Geschoß befinden sich ein WC und zwei Büroräume mit zusammen 36,18 m<sup>2</sup>. Das Dachgeschoss/Boden ist unausgebaut.

Am 19.07.2011 wurde für die Remise eine neue Baugenehmigung (Nutzungserweiterung) erteilt ([REDACTED]). Es ging hierbei nur um eine Erweiterung der Nutzung:

Es wurde beantragt und genehmigt :

*"Die reine Büronutzung eines ambulant tätigen Pflegedienstes, der sowohl das Seniorenwohnprojekt im Hauptgebäude verwaltet wie auch die ambulante Pflege im Ort Kleinmachnow administrativ betreut."*

Gegen diese Baugenehmigung hat der [REDACTED] Widerspruch eingelegt. Im Wesentlichen wurde vorgetragen, dass in einem gemäß B-Plan reinen Wohngebiet wie der Villenkolonie die Büronutzung durch einen ambulanten Pflegedienst in einem selbstständigen Gebäude wie der Remise unzulässig sei.

Der Widerspruch wurde zurückgewiesen. Mit Urteil des VG Potsdam vom 04.12.2014 wurde die Klage von [REDACTED] ebenfalls zurückgewiesen.

Jedoch obsiegte [REDACTED] am OVG Berlin Brandenburg, welches mit Urteil vom 08.11.2018 feststellte, dass das Büro eines ambulanten Pflegedienst keine Anlage für soziale Zwecke darstelle und damit in einem reinen Wohngebiet unzulässig sei.

Das OVG sah in der Remise ein rein eigenständiges Gebäude ohne jeglichen Zusammenhang mit der nur ca. 20 Meter entfernten Villa Medon, in welcher der büromäßig in der Remise ansässige Pflegedienst die hauswirtschaftliche und pflegerische Betreuung der Seniorenwohngemeinschaft leistet. Da das OVG einen Zusammenhang zwischen der Villa Medon und der Remise gleichwohl komplett verneinte, kam das OVG zu dem Ergebnis, dass ein nach dessen Auffassung selbstständiges Gebäude wie die Remise in einem reinen Wohngebiet nicht als Büro genutzt werden dürfe und hob deshalb die erteilte Baugenehmigung auf.

Wenn jedoch die Remise als Anbau räumlich mit der Villa verbunden wäre, würde diese Auffassung des OVG rechtlich nicht haltbar sein.

Das Bundesverwaltungsgericht hat nämlich höchstrichterlich mit Beschluss vom 13.07.2009 ( AZ 4 B 44.09) festgehalten, dass ein ambulant tätiger Pflegedienst selbst in einem reinen Wohngebiet zulässig sei, wenn die Pflegeleistungen nicht lediglich außer Haus, sondern auch in der Station selbst erbracht werden. Insoweit seien dann die Räumlichkeiten eines ambulanten Pflegedienstes eben "keine Anlage für Verwaltungszwecke", wie diese vom OVG abgestempelt worden sind.

Zudem führte das BVerwG in dem vorgenannten Beschluss aus, dass gemäß § 3 Abs.3 Nr. 2 BauNVO ein ambulanter Pflegedienst als Anlage für einen sozialen Zweck, der den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dient, in einem reinen Wohngebiet zulässig sei. Hierbei komme es gemäß dem Wortlaut des vorgenannten Gesetzes jedoch überhaupt nicht darauf an, dass eine solche Anlage in erheblichen Umfang den Bewohnern des Gebiets dienen müsse.

Mit Datum vom 02.08.2019 [REDACTED] wurde eine neue Baugenehmigung bezüglich der Nutzung der Remise beantragt und erteilt.

Gestützt auf diese höchstrichterliche Entscheidung wurde ein Im Erdgeschoss beantragter Therapieraum zur Durchführung von Pflegeleistungen genehmigt und auch auf dieser Basis die weitere Büronutzung durch den ambulanten Pflegedienst genehmigt.

Gegen diese Baugenehmigung hat [REDACTED] ebenfalls Widerspruch eingelegt.

Zudem hat [REDACTED] beim VG Potsdam einen Antrag auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes hinsichtlich einer baurechtlich Nutzungsuntersagung gestellt.

Mit Beschluss vom 03. Februar 2020 wurde dieser Antrag jedoch abgelehnt. Seine hiergegen eingelegte Beschwerde beim OVG Berlin Brandenburg blieb ebenfalls erfolglos.

Jedoch hat das VG Berlin in seinem Beschluss vom 03.02.2020 im Wege eines Obiter Dictum auf folgendes hingewiesen:

Nach vorläufiger Einschätzung der Kammer genüge der mit der Baugenehmigung genehmigte Therapieraum nicht den oberverwaltungsgerichtlichen Anforderungen an einen nach § Abs. 3 Nummer 2 BauNVO zulässigen ambulanten Pflegedienstes. Vielmehr dürfte der Schwerpunkt der Nutzung der Remise trotz des zukünftig beabsichtigten Pflegeangebots vor Ort in der verwaltenden Tätigkeit liegen.

Die Anwältin des Klägers [REDACTED] hat mehrfach gedrängt, dass über den Widerspruch gegen die Baugenehmigung von 2019 endlich entschieden werde.

Diesem und dem Obiter Dictum des VG Potsdam folgend ist dann mit Datum vom 26.07.2023 ein Bescheid des Landkreises Potsdam Mittelmark über der Rücknahme der Baugenehmigung von 2019 ergangen.

Gegen diesen Bescheid hat der Antragsteller fristgemäß Widerspruch eingelegt.

Vor diesem Hintergrund hat es mit der Leitung der zuständigen Bauaufsicht des Landkreises am 29.08.2023 ein ausführliches Gespräch gegeben.

Hier wurden verschiedene Wege abgewogen, um zu einer rechtssicheren Lösung zu kommen. Als beste und relativ sicherste Lösung wurde angeregt, hier bei der Gemeinde Kleinmachnow einen Antrag auf Änderung des bestehenden B-Plans zu stellen.

Zudem sei noch darauf hingewiesen, dass der dort tätige Pflegedienst, die PTS Pflegeteam Sanitas GmbH, seit 01.09.2015 eine Zulassung für alle Kranken- und Pflegekassen besitzt und somit einen öffentlichen Versorgungsauftrag hat.

Um aus Kostengründen lange Anfahrtswege zu vermeiden, umfasst die ambulante Tätigkeit des Pflegedienstes nur Kleinmachnow und die ganz direkt angrenzende brandenburgischen Gebiete, aber nicht Berlin.

Es wird folgender Antrag gestellt.

***Zwecks Sicherung des Standortes des Pflegedienstes zur Sicherung der gesundheitlichen Versorgung/Bedürfnisse der Bevölkerung wird beantragt, den B-Plan Villenkolonie dahingehend zu ändern bzw. zu ergänzen, dass für die Remise planungsrechtlich eine Büronutzung für einen sowohl in der Villa Medon, wie ambulant tätigen Pflegedienst zulässig ist.***

Mit freundlichen Grüßen

Dr. C. Meyer

