

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 02.04.2024		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 032/24	
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk:						
<input type="checkbox"/> Genehmigung		<input type="checkbox"/> Anzeige		<input type="checkbox"/> Ankündigung		<input type="checkbox"/> Veröffentlichung
						<input type="checkbox"/> Bekanntmachung
						<input type="checkbox"/> Auslage
Beratungsfolge		Abstimmung			Sitzung	
		JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin
Bauausschuss					15.04.2024	
Hauptausschuss					29.04.2024	
Gemeindevertretung					16.05.2024	
Betreff: Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-057 "Kiebitzberge (Bereich Fontanestraße / Gerhart-Eisler-Straße)"						
Beschlussvorschlag:						
1) Für die Flächen entlang Fontanestraße und teilweise entlang Geschwister-Scholl-Allee, Max-Reimann-Straße und Gerhart-Eisler-Straße soll ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-057 „Kiebitzberge (Bereich Fontanestraße / Gerhart-Eisler-Straße)“ aufgestellt werden. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in Anlage 1 dargestellt.						
2) Abgeleitet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP; Auszug vgl. Anlage 2) sollen mit dem Bebauungsplan unter anderem die folgenden, allgemeinen Planungsziele angestrebt werden: Erhalt und Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes durch Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie von gestalterischen Regelungen. Bei der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) ist auch der erhaltenswerte Baumbestand zu berücksichtigen.						
3) Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.						
4) Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeiten zu lassen und diesen der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen zur Beratung und Billigung vorzulegen.						
<u>Anlage/-n</u>						
1. Abgrenzung Geltungsbereiches KLM-BP-057 „Kiebitzberge (Bereich Fontanestraße / G.-Eisler-Straße)“						
2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan Kleinmachnow, Stand 18.01.2019						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:					Gemeindevertreter	
Beratungsergebnis:		Gremium:			Sitzung am:	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter/in der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister			Fachbereichsleiter(in)	

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Beteiligungen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Produktgruppe:		5110
	Teilhaushalt/Budget:		50/18
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Problembeschreibung/Begründung:

Das Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-057 „Kiebitzberge (Bereich Fontanestraße / Gerhart-Eisler-Straße)“ (Geltungsbereich vgl. **Anlage 1**) befindet sich im Südosten des Gemeindegebietes. Im Norden und Westen ist der Geltungsbereich eingebettet in das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“, im Osten grenzt es an das Wohngebiet im Bereich der Tucholskyhöhe und im Süden an den Teltowkanal an. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Wohngebäude, das Freibad Kiebitzberge, das Sportforum Kleinmachnow und weitere Sport- und Freiflächen.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches (die Wohngrundstücke entlang der Fontanestraße und der Gerhart-Eisler-Straße) zählt planungsrechtlich gegenwärtig zum „unbeplanten Innenbereich“ (§ 34 Baugesetzbuch (BauGB)). Vorhaben sind in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil auf Grundlage von § 34 Abs. 1 BauGB zulässig. Der restliche Teil des Geltungsbereiches ist planungsrechtlich als „Außenbereich“ gemäß § 35 BauGB einzuordnen. Im Flächennutzungsplan Kleinmachnow (FNP; Auszug vgl. **Anlage 2**) sind die Wohngrundstücke als reines Wohngebiet (WR), das Freibad Kiebitzberge sowie die Flächen des Sportforums als Sondergebiet und der Sportplatz als Gemeinbedarfsfläche mit entsprechenden Zweckbestimmungen dargestellt.

Das Planverfahren geht zurück auf Bestrebungen der Gemeinde, für dieses Gebiet dauerhaft Baurecht zu schaffen. Erstmals am 09.10.2003 beschloss die Gemeindevertretung, hier einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „KLM-BP-020 „Kiebitzberge““ aufzustellen. Aufgrund von Normenkontrollanträgen von Teilen der Anwohnerschaft wurde dieser Bebauungsplan, zuletzt in der Fassung des Satzungsbeschlusses DS-Nr. 036/15 vom 09.07.2015, jedoch für unwirksam erklärt, vgl. Zurückweisung der Revision gegen das Urteil des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Berlin-Brandenburg durch das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 10.05.2022. Über die Unwirksamkeit wurde durch Bekanntmachung der OVG-Entscheidungsformel im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow vom 30.09.2022 öffentlich unterrichtet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-057 „Kiebitzberge (Bereich Fontanestraße / Gerhart-Eisler-Straße)“ sollen das Gebiet städtebaulich geordnet und seine vorhandenen Funktionen dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden. Das Bebauungsplan-Verfahren soll auch dem Bestreben der Gemeindevertretung schon aus dem Jahr 2012 Rechnung tragen, die nach den Darstellungen des FNP für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Bereiche Kleinmachnows durch verbindliche Bauleitplanung (B-Pläne) vollständig zu überplanen.

Der Bebauungsplan KLM-BP-057 soll als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Für die Erstellung eines Vorentwurfes werden vermessungstechnische, stadtplanerische und landschaftsplanerische Leistungen sowie voraussichtlich artenschutzrechtliche, verkehrliche und schalltechnische Untersuchungen zu beauftragen sein. Die damit verbundenen Kosten können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden.