



343

21.1.10 10

Art	SG	SG	SG
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
6	6	6	6
7	7	7	7
8	8	8	8
9	9	9	9
10	10	10	10
11	11	11	11
12	12	12	12
13	13	13	13
14	14	14	14
15	15	15	15
16	16	16	16
17	17	17	17
18	18	18	18
19	19	19	19
20	20	20	20
21	21	21	21
22	22	22	22
23	23	23	23
24	24	24	24
25	25	25	25
26	26	26	26
27	27	27	27
28	28	28	28
29	29	29	29
30	30	30	30
31	31	31	31
32	32	32	32
33	33	33	33
34	34	34	34
35	35	35	35
36	36	36	36
37	37	37	37
38	38	38	38
39	39	39	39
40	40	40	40
41	41	41	41
42	42	42	42
43	43	43	43
44	44	44	44
45	45	45	45
46	46	46	46
47	47	47	47
48	48	48	48
49	49	49	49
50	50	50	50
51	51	51	51
52	52	52	52
53	53	53	53
54	54	54	54
55	55	55	55
56	56	56	56
57	57	57	57
58	58	58	58
59	59	59	59
60	60	60	60
61	61	61	61
62	62	62	62
63	63	63	63
64	64	64	64
65	65	65	65
66	66	66	66
67	67	67	67
68	68	68	68
69	69	69	69
70	70	70	70
71	71	71	71
72	72	72	72
73	73	73	73
74	74	74	74
75	75	75	75
76	76	76	76
77	77	77	77
78	78	78	78
79	79	79	79
80	80	80	80
81	81	81	81
82	82	82	82
83	83	83	83
84	84	84	84
85	85	85	85
86	86	86	86
87	87	87	87
88	88	88	88
89	89	89	89
90	90	90	90
91	91	91	91
92	92	92	92
93	93	93	93
94	94	94	94
95	95	95	95
96	96	96	96
97	97	97	97
98	98	98	98
99	99	99	99
100	100	100	100

Handwritten: 27.01.2010

Manfred Fischer und Katja Zillmann, Im Hagen 13, 14532 Kleinmachnow
 Frank und Elisabeth Kramer, Im Hagen 13, 14532 Kleinmachnow
 Henry und Margit Hölte, Im Hagen 15 A, 14532 Kleinmachnow
 Rüdiger und Alexandra von Oy, Im Hagen 15 A, 14532 Kleinmachnow
 Jörg und Petra Hahne, Im Hagen 15 B, 14532 Kleinmachnow
 Christoph und Katja Rewicki, Im Hagen 15 B, 14532 Kleinmachnow
 Hans-Jürgen und Claudia Dittberner, Im Hagen 15 C, 14532 Kleinmachnow
 Christine Frank, Im Hagen 15 C, 14532 Kleinmachnow
 Alpina AG, Im Hagen 15 D, 14532 Kleinmachnow
 Matthias und Astrid Winde, Im Hagen 15 D, 14532 Kleinmachnow
 Stephan Wolf und Petra Schöler, Im Hagen 15 E, 14532 Kleinmachnow
 Daniel Kinast und Gabriele Luckner, Im Hagen 15 E, 14532 Kleinmachnow
 Wolfgang und Monika Metze, Im Hagen 15 F, 14532 Kleinmachnow
 Shai und Sonia Benzman, Im Hagen 15 F, 14532 Kleinmachnow
 Gerd und Angelika Fricke, Im Hagen 15 G, 14532 Kleinmachnow
 Nerses und Sylvia Chopurian, Im Hagen 15 G, 14532 Kleinmachnow

Gemeinde Kleinmachnow
 Fachbereich Bauen/Wohnen

Adolf-Grimme-Ring 10

14532 Kleinmachnow

Bürgermeister	Geschäftsbereich	FB Bauen/Wohnen
Büro des Bürgermeisters	EINGANG	FB Öffentliche Sicherheit
Bürgerbüro	20. Jan. 2010	FB Schule/Kultur/Soziales
Personal	Nr. 85598	
	Gemeindevertretung	

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-003-c „Eigenherd Süd“ für die Grundstücke 13 und 15 A bis 15 G

Kleinmachnow, 14.01.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir die Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-003-c „Eigenherd Süd“ für die Grundstücke 13 und 15 A bis 15 G. Nachfolgend möchten wir Ihnen die Sachlage und die Gründe nennen, die uns zu diesem Antrag nötigen.

Zunächst zur Sachlage: In den Jahren 2005 bis 2007 wurden von einem Bauträger im oben genannten Bebauungsplan auf dem Gelände im Hagen 13 bis 15 diverse Einzelhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten errichtet. Dabei bediente sich der Bauträger bei vier dieser Häuser rechtlich äußerst umstrittenen Methoden: Er ließ die Grundstücke in ca. 320 bis 520 qm große Areale teilen, um Doppelhaushälften verkaufen zu können – wohl wissend, dass eine Bebauung auf real geteilten Grundstücken unter 600 qm aufgrund des geltenden Bebauungsplans nicht rechtens ist. Gleichzeitig beantragte der Bauträger die Baugenehmigungen zur Errichtung von Zweifamilienhäusern. Somit gelang es dem Unternehmen genehmig-

4/10

te Zweifamilienhäuser auf real geteilte Grundstücke zu stellen. Diese wurden den Käufern dann als Doppelhaushälften verkauft. Den Geschäftsführern des Bauträgers gelang es dabei nicht nur die Käufer zu täuschen, obwohl diese alle ihrer allgemein üblichen Informationspflicht nachgekommen sind, sondern offenbar auch die Untere Bauaufsicht Potsdam-Mittelmark, die Gemeinde Kleinmachnow sowie die zuständigen Notare.

Die Käufer bemerkten erste Anzeichen der Täuschung erst nachdem der Bau der Häuser weit vorangeschritten war und bereits zwischen 150.000 und 200.000 Euro an den Bauträger gezahlt worden waren. Die Rückabwicklung der Verträge hätte für die Käufer den wirtschaftlichen Ruin bedeutet. Zu diesem Zeitpunkt zeichnete sich u.a. aus Gesprächen mit den bauausführenden Firmen deutlich ab, dass die finanzielle Situation des Bauträgers bereits so schlecht war, dass eine Rückzahlung der gezahlten Gelder seitens des Bauträgers nicht möglich gewesen wäre. Die Untere Bauaufsicht wies die Käufer erst auf die genannte Problematik hin, als bereits die ersten Käufer in ihre Häuser eingezogen waren.

Nun zu den Gründen für den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes: Aufgrund der gerade geschilderten Problematik sind die Häuser 15 A bis 15 F so entstanden, wie sie heute zu besichtigen sind. Ohne Änderung des Bebauungsplanes wären bauliche Veränderungen an den Haupt- und Nebenanlagen der betroffenen Grundstücke notwendig, zudem müssten die erfolgten und nun seit Jahren bestehenden Realteilungen rückabgewickelt werden. Das aktuelle Erscheinungsbild der „Siedlung“ würde sich aber kaum verändern. Eine Änderung des Bebauungsplans für das Areal „Im Hagen 15 A bis G, hätte somit städtebaulich keine negativen Folgen.

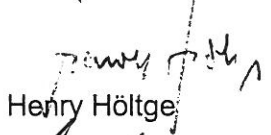
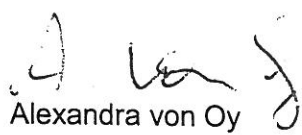
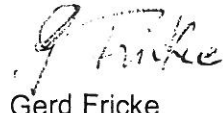
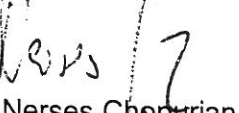
Nach Übereinstimmung mit der Einschätzung des Bauamts Kleinmachnow, wäre der aktuelle Bebauungsplan auch mit massiven baulichen Veränderungen kaum einzuhalten, da der Bauträger diesen nahezu völlig ignoriert hat. Darüber hinaus wären die Rückabwicklungen, nach Auskunft von Experten, wenn überhaupt nur sehr kompliziert und kostenintensiv realisierbar.

Alle Käufer mussten aufgrund der geschäftlichen Praktiken des Bauträgers und dessen Insolvenz massive finanzielle Einbußen - zumeist im fünfstelligen Euro-Bereich - hinnehmen. Hinzu kommt, dass der Bauträger, die Zufahrtsstraße zu den Häusern nicht mehr fertiggestellt hat. Auch dafür müssen die Käufer nun zusätzlich noch jeweils etwa 5000,- Euro aufbringen. Die ohne Änderung des Bebauungsplans notwendigen baulichen Veränderungen sowie die Kosten für die Rückabwicklung wären durch die Käufer finanziell nicht mehr zu leisten und würden die betroffenen Familien zur Überschuldung und/oder zum Auszug aus ihren Häusern zwingen. Hinzu kommt, dass die Banken die Haus-Kredite auch aufgrund der

real geteilten Grundstücke bewilligt haben. Auch hier wäre eine Neubewertung für die Käufer problematisch und könnte sogar zur Kündigung der Kredite führen.

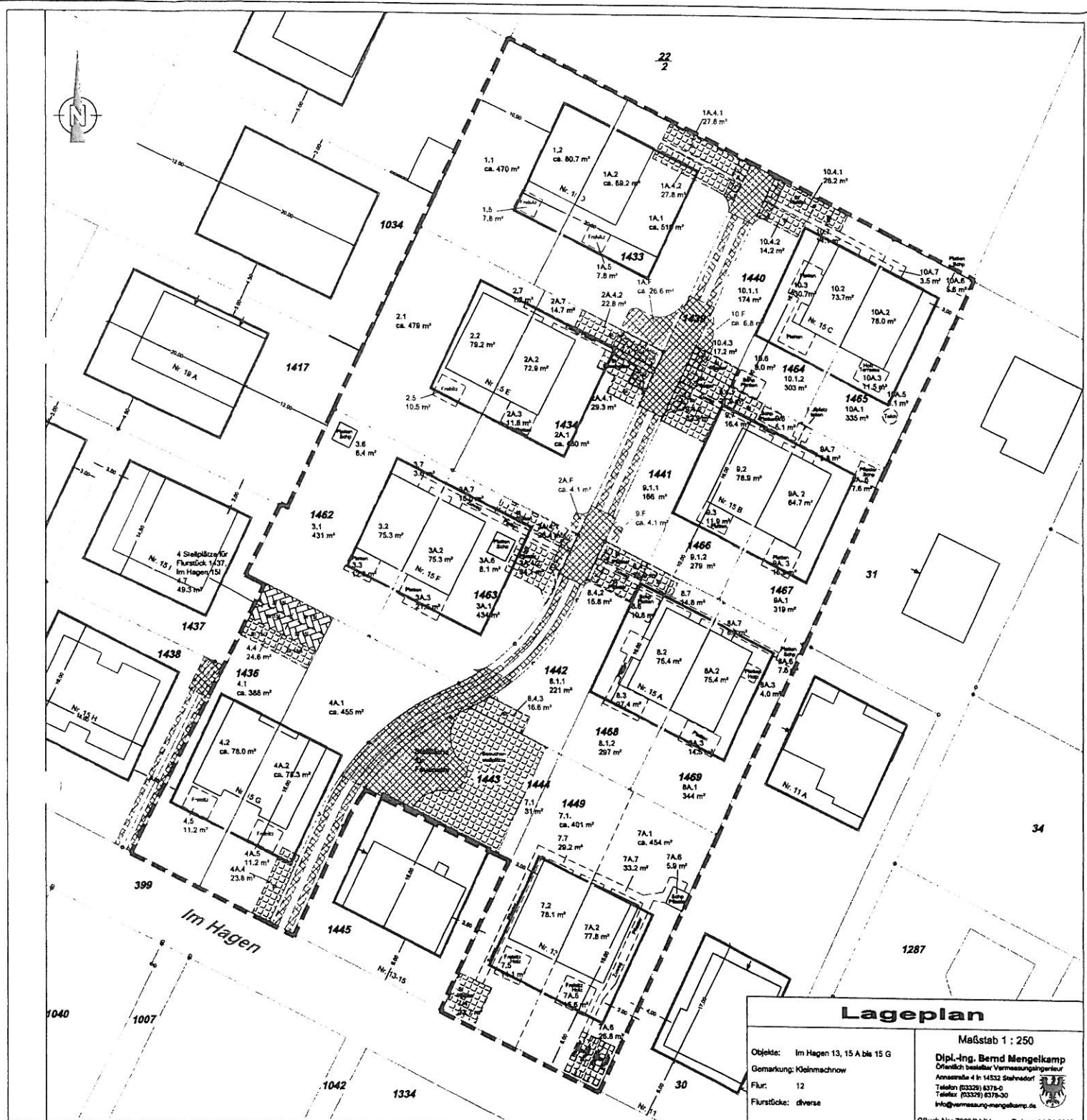
Abschließend bleibt aus unserer Sicht die Erkenntnis, dass die Änderung des Bebauungsplans für die Gemeinde keine negativen Folgen hätte. Die erfreulich großzügige Bebauung des gesamten Areals ist weiterhin gewährleistet. Der mit Bedacht aufgestellte Bebauungsplan müsste zwar für den Bereich der Grundstücke 13 und 15 A – G geändert werden – nach unserer Einschätzung wäre eine Anpassung der Mindestgrundstücksgrößen sowie der bisher festgesetzten Grundfläche (GR) erforderlich - dies würde die Käufer aber vor unabsehbaren wirtschaftlichen Folgen schützen und eine unzumutbare Härte verhindern. Wir möchten Sie somit freundlichst bitten, unserem Antrag stattzugeben und dabei nochmals zu bedenken, dass nicht nur die Gemeinde Kleinmachnow, sondern insbesondere wir, die Käufer, von dem Bauträger massiv getäuscht wurden. Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplans werden wir selbstverständlich im vollen Umfang tragen.

Mit freundlichen Grüßen

 Manfred Fischer	 Katja Zillmann	 Frank Kramer	 Elisabeth Kramer
 Henry Höltge	 Margit Höltge	 Rüdiger von Oy	 Alexandra von Oy
 Jörg Hahne	 Petra Hahne	 Christoph Rewicki	 Katja Rewicki
 Hans-Jürgen Dittberner	 Claudia Dittberner	 Christine Frank	 Thomas Rasenack
 Matthias Winde	 Astrid Winde	 Alpina AG	 Alpina AG
 Stephan Wolf	 Petra Schöler	 Dahiel Kinast	 Gabriele Luckner
 Wolfgang Metze	 Monika Metze	 Shai Benzman	 Sonja Benzman
 Gerd Fricke	 Angelika Fricke	 Nerses Chopurian	 Sylvia Chopurian

Grundstücksangaben					GR Hauptanlage				GR Nebenanlagen				GR Haupt- u. Nebenanlagen	
Straße: Im Hagen	Flur: 12	Teilfläche	Größe		Gebäude	Terrasse		B-Plan: 003-c			B-Plan: 003-c			B-Plan: 003-c
Haus-Nr	Flst	lt	ÖbVI				Bestand (Summe)	maximal zulässig	Bestand + Planung (Summe)	davon: Feuerwehr	maximal zulässig	Bestand+Planung, Summe (Spalten G + I)	maximal zulässig	
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M		
1	15 D	aus 1433	1	470 m²	80,7 m²	80,7 m²		7,8 m²			88,5 m²			
2		aus 1433	1A	516 m²	69,2 m²	69,2 m²		63,4 m²	7,3 m²		132,6 m²			
3		gesamt		986 m²	149,9 m²	149,9 m²	150 m²	71,2 m²		75 m²	221,1 m²	225 m²		
4														
5	15 E	aus 1434	2	479 m²	79,2 m²	79,2 m²		10,5 m²			89,7 m²			
6		aus 1434	2A	480 m²	72,9 m²	84,7 m²	11,8 m²	52,1 m²	22,5 m²		136,8 m²			
7		gesamt		959 m²	152,1 m²	163,9 m²	150 m²	62,6 m²		75 m²	226,5 m²	225 m²		
8														
9	15 F	1462	3	431 m²	75,3 m²	12,8 m²	88,1 m²	6,4 m²			94,5 m²			
10		1463	3A	434 m²	75,3 m²	21,6 m²	96,9 m²	68,6 m²	6,8 m²		165,5 m²			
11		gesamt		865 m²	150,6 m²	165,0 m²	150 m²	75,0 m²		75 m²	260,0 m²	225 m²		
12														
13	15 G	aus 1436	4	388 m²	78,0 m²		78,0 m²	35,8 m²			113,8 m²			
14		aus 1436	4A	455 m²	78,3 m²		78,3 m²	35,0 m²			113,3 m²			
15		gesamt		843 m²	156,3 m²	156,3 m²	160 m²	70,8 m²		96 m²	227,1 m²	256 m²		
16														
17	13	1444 u. 1449	7	432 m²	78,1 m²		78,1 m²	37,8 m²			115,9 m²			
18		aus 1449	7A	454 m²	77,8 m²		77,8 m²	49,3 m²			127,1 m²			
19		gesamt		886 m²	155,9 m²	155,9 m²	160 m²	87,1 m²		96 m²	243,0 m²	256 m²		
20														
21	15 A	1442 u. 1468	8	518 m²	75,4 m²	27,4 m²	102,8 m²	70,1 m²	7,2 m²		172,9 m²			
22		1469	8A	344 m²	75,4 m²	18,5 m²	93,9 m²	7,6 m²			101,5 m²			
23		gesamt		862 m²	150,8 m²	196,7 m²	150 m²	77,7 m²		75 m²	274,4 m²	225 m²		
24														
25	15 B	1441 u. 1466	9	445 m²	78,9 m²	11,9 m²	90,8 m²	69,7 m²	11,9 m²		160,5 m²			
26		1467	9A	319 m²	64,7 m²	15,9 m²	80,6 m²	7,6 m²			88,2 m²			
27		gesamt		764 m²	143,6 m²	171,4 m²	150 m²	77,3 m²		75 m²	248,7 m²	225 m²		
28														
29	15 C	1440 u. 1464	10	477 m²	73,7 m²	30,7 m²	104,4 m²	68,6 m²	12,9 m²		173,0 m²			
30		1465	10A	335 m²	78,0 m²	11,5 m²	89,5 m²	8,7 m²			98,2 m²			
31		gesamt		812 m²	151,7 m²	193,9 m²	150 m²	77,3 m²		75 m²	271,2 m²	225 m²		
32														
33	Summen			6.977 m²	1.211 m²		1.373 m²	1.220 m²	599 m²	69 m²	642 m²		1.862 m²	

Ans. 3
S. 212



Flur 12

Anlage 4

22/2

32/1

WR1b	TH 5,0 FH 10,0
a	ED
I	max. 3 WE

WR1b	TH 5,0 FH 10,0
a	ED
I	max. 3 WE

WR1b	TH 5,0 FH 10,0
a	ED
I	max. 3 WE

WR1b	TH 5,0 FH 10,0
a	ED
I	max. 3 WE

WR1b	TH 5,0 FH 10,0
a	ED
I	max. 3 WE

WR1b	TH 5,0 FH 10,0
a	ED
I	max. 3 WE

WR1b	TH 5,0 FH 10,0
a	ED
I	max. 3 WE

WR1b	TH 5,0 FH 10,0
a	ED
I	max. 3 WE

WR1b	TH 5,0 FH 10,0
a	ED
I	max. 3 WE

WR1b	TH 5,0 FH 10,0
a	ED
I	max. 3 WE

WR3	TH 4,5 FH 10,0
a	ED
I	max. 2 WE

WR3	TH 4,5 FH 10,0
a	ED
I	max. 2 WE

WR3	TH 4,5 FH 10,0
a	ED
I	max. 2 WE

WR3	TH 4,5 FH 10,0
a	ED
I	max. 2 WE

WR3	TH 4,5 FH 10,0
a	ED
I	max. 2 WE

WR3	TH 4,5 FH 10,0
a	ED
I	max. 2 WE

WR3	TH 4,5 FH 10,0
a	ED
I	max. 2 WE

WR3	TH 4,5 FH 10,0
a	ED
I	max. 2 WE

WR2	TH 20 FH 11,0
16,0 a	ED 4007
II	Beton max. 4 WE

WR2	TH 20 FH 11,0
16,0 a	ED 4007
II	Beton max. 4 WE

WR2	TH 20 FH 11,0
16,0 a	ED 4007
II	Beton max. 4 WE

WR2	TH 20 FH 11,0
16,0 a	ED 4007
II	Beton max. 4 WE

WR2	TH 20 FH 11,0
16,0 a	ED 4007
II	Beton max. 4 WE

WR2	TH 20 FH 11,0
16,0 a	ED 4007
II	Beton max. 4 WE

WR2	TH 20 FH 11,0
16,0 a	ED 4007
II	Beton max. 4 WE

WR2	TH 20 FH 11,0
16,0 a	ED 4007
II	Beton max. 4 WE

Im Hagen

399

50/1

1007

4-1042

48

4.7

1081

50/2

42

47

39/2

39,

9/2

Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 003-c, 1. Änderungen (rechtswirksam) (Stand: 29.02.2008)

Vorschlag Vorentwurfsinhalte (Stand: 23.08.2010)

II. Maß der baulichen Nutzung

Größe der Grundfläche

5. Die höchstens zulässige Grundfläche (GR) bezieht sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche (Bauflächen).
6. Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in den Baugebieten WA, WR2 und WR4 höchstens um bis zu 60 von Hundert, in den Baugebieten WR1a, WR1b, WR3, WR5 und WR6 höchstens um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

5. Die höchstens zulässige Grundfläche (GR) bezieht sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche (Bauflächen).
6. Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in den Baugebieten WA, WR2 und WR4 höchstens um bis zu 60 von Hundert, in den Baugebieten WR1a, WR1b, WR3, WR5 und WR6 höchstens um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.
- Für die Grundstücke Im Hagen 15a-f darf über Satz 1 hinaus die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zusätzlich um höchstens bis zu
- | | | |
|--------------|----------------------------------|-------------------|
| Im Hagen 15a | (Fl. 12, Flst. 1442, 1468, 1469) | 27 m ² |
| Im Hagen 15b | (Fl. 12, Flst. 1441, 1466, 1467) | 20 m ² |
| Im Hagen 15c | (Fl. 12, Flst. 1440, 1464, 1465) | 26 m ² |
| Im Hagen 15d | (Fl. 12, Flst. 1433) | 21 m ² |
| Im Hagen 15e | (Fl. 12, Flst. 1434) | 17 m ² |
| Im Hagen 15f | (Fl. 12, Flst. 1462, 1463) | 24 m ² |
- überschritten werden.

Mindestgröße der Baugrundstücke

8. Als Mindestgröße der Baugrundstücke werden festgesetzt für die Baugebiete WA, WR1a und WR1b 800 m², für WR2 und WR3 600 m², für WR4 700 m², für WR5 und WR6 800 m².
- Davon ausgenommen sind die folgenden Grundstücke, für die abweichend als Mindestgrundstücksgröße festgesetzt werden:

Baugebiet	Straße/Hausnummer	Flur/Flurstück	Mindestgröße
WA	Zehlendorfer Damm 83	(Fl. 12, Flst. 37/1)	690 m ²
	Zehlendorfer Damm 85	(Fl. 12, Flst. 38/1)	500 m ²
WR1	Zehlendorfer Damm 83 a	(Fl. 12, Flst. 37/2)	550 m ²
WR2	Im Hagen 5	(Fl. 12, Flst. 38/2)	570m ²
	Im Hagen 7	(Fl. 12, Flst. 36)	

8. Als Mindestgröße der Baugrundstücke werden festgesetzt für die Baugebiete WA, WR1a und WR1b 800 m², für WR2 und WR3 600 m², für WR4 700 m², für WR5 und WR6 800 m².
- Davon ausgenommen sind die folgenden Grundstücke, für die abweichend als Mindestgrundstücksgröße festgesetzt werden:

Baugebiet	Straße/Hausnummer	Flur/Flurstück	Mindestgröße
WA	Zehlendorfer Damm 83	(Fl. 12, Flst. 37/1)	690 m ²
	Zehlendorfer Damm 85	(Fl. 12, Flst. 38/1)	500 m ²
WR1	Zehlendorfer Damm 83a	(Fl. 12, Flst. 37/2)	550 m ²
WR2	Im Hagen 5	(Fl. 12, Flst. 38/2)	570m ²
	Im Hagen 7	(Fl. 12, Flst. 36)	

Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen (Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 003-c, 1. Änderungen (rechtswirksam) (Stand: 29.02.2008)				Vorschlag Vorentwurfsinhalte (Stand: 23.08.2010)			
WR3	Im Hagen 7	teilweise) (Fl. 12, Flst. 36 teilweise)	500 m ²	<u>Im Hagen 13</u>	teilweise) (Fl. 12, Flst. 1444 u. teilweise 1449)	500 m ²	
	Im Hagen 9a	(Fl. 12, Flst. 35 teilweise)	440 m ²		(Fl. 12, Flst. 1449 teilweise)	432 m ²	
	Im Hagen 19a	(Fl. 12, Flst. 1229)	500 m ²		(Fl. 12, Flst. 1436 teilweise)	454 m ²	
	Im Kamp 21	(Fl. 12, Flst. 1229)	500 m ²		(Fl. 12, Flst. 1436 teilweise)	388 m ²	
WR4				<u>Im Hagen 15g</u>	(Fl. 12, Flst. 1436 teilweise)	388 m ²	
					(Fl. 12, Flst. 1436 teilweise)	455 m ²	
					<u>Im Hagen 7</u>	(Fl. 12, Flst. 36 teilweise)	440 m ²
						<u>Im Hagen 9a</u>	(Fl. 12, Flst. 35 teilweise)
				<u>Im Hagen 15a</u>	(Fl. 12, Flst. 1442 u. 1468)	518 m ²	
					(Fl. 12, Flst. 1469)	344 m ²	
					<u>Im Hagen 15b</u>	(Fl. 12, Flst. 1441 u. 1466)	445 m ²
						(Fl. 12, Flst. 1467)	319 m ²
				<u>Im Hagen 15c</u>	(Fl. 12, Flst. 1440 u. 1464)	477 m ²	
					(Fl. 12, Flst. 1465)	335 m ²	
					<u>Im Hagen 15d</u>	(Fl. 12, Flst. 1433 teilweise)	470 m ²
						(Fl. 12, Flst. 1433 teilweise)	516 m ²
				<u>Im Hagen 15e</u>	(Fl. 12, Flst. 1434 teilweise)	479 m ²	
					(Fl. 12, Flst. 1434 teilweise)	480 m ²	
					<u>Im Hagen 15f</u>	(Fl. 12, Flst. 1462)	431 m ²
						(Fl. 12, Flst. 1463)	434 m ²
WR4			<u>Im Hagen 19a</u>	(Fl. 12, Flst. 1229)	500 m ²		
				<u>Im Kamp 21</u>	(Fl. 12, Flst. 1229)	500 m ²	