



Fachinformationsnummer: BAU 023/2021

Bebauungsplan KLM-BP-044

"Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost",

hier: Meinungsbildung zu einer gewünschten Änderung
des B-Planes für die Grundstücke Erlenweg 93 u. 95 sowie
Ringweg 26 u. 26A

- öffentlich -

Bauausschuss

09.08.2021

Anlagen

- 1) Erläuterung und Position der Gemeinde
- 2) Auszug aus dem Luftbild von 2019
- 3) Auszug aus dem Bebauungsplan KLM-BP-044
- 4) Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vom 31.03.2021

Kleinmachnow, den 03.08.2021

Unterschrift Fachbereichsleiter(in)

Unterschrift Fachdienstleiter(in)

Erläuterungen

Der Bebauungsplan KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ für Flächen im Bereich Brunnenweg, Kanalweg, Kurzer Weg, Ringweg und des südlichen Erlenweges trat am 12.01.2018 mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow in Kraft.

Für Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein Antrag auf Änderung vor (vgl. Anl. 4 – Antrag vom 31.03.2021, Anl. 2 – Luftbildauszug 2019). Ein ähnlich lautender Antrag desselben Antragstellers war in der Sitzung des Bauausschusses vom 21.01.2019 mit der Fachinformationsnummer BAU 012/2018 behandelt worden. Der Bauausschuss empfahl damals mehrheitlich, dem Antrag nicht zu entsprechen.

Nun bittet der Antragsteller darum, dass das festgesetzte Baufenster für dauerndes Wohnen auf dem in seinem Miteigentum befindlichen Grundstück Ringweg 26 A (Flur 11, Flurstücke 300, 451 und 453) nach Süden verschoben wird auf das ebenfalls in seinem Miteigentum befindliche Teilgrundstück Erlenweg 95 (Flur 11, Flurstück 452). In diesem Zusammenhang würde er sich auch vertraglich zum Rückbau des vorhandenen Wohnhauses auf dem Grundstück Ringweg 26 A verpflichten.

Des Weiteren wird für das Grundstück Ringweg 26 (Flur 11, Flurstück 337) eine Verschiebung des festgesetzten Baufensters für dauerndes Wohnen ebenfalls nach Süden auf das Teilgrundstück Erlenweg 93 (Flur 11, Flurstück 454) beantragt. Nach Befürwortung der beantragten Änderung würde der Antragsteller das Grundstück Ringweg 26 käuflich erwerben und sich auch hier zum Rückbau des vorhandenen Wohnhauses vertraglich verpflichten.

Der Antrag wird begründet mit den Baugrundverhältnissen, die auf dem Grundstück Erlenweg 93/95 besser seien.

Der Bebauungsplan KLM-BP-044 in seiner rechtswirksamen Fassung enthält für die vorgenannten Grundstücke folgende Festsetzungen (vgl. Anl. 3 – Auszug aus dem Bebauungsplan):

Ringweg 26 A und 26:

- Sondergebiet Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet,
- ausnahmsweise dauerndes Wohnen innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Baufensters mit einer maximal zulässigen Grundfläche für die Hauptanlage von 105 m² und einer maximal zulässigen Oberkante von 8,30 m;

Erlenweg 93 und 95:

- Sondergebiet Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet,
- Wochenendhaus mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 30 m² und einer maximal zulässigen Geschossfläche von 30 m² oder
- ausnahmsweise bei geeignetem Baugrund und bei Nachweis ausreichender Entwässerung Wochenendhaus mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 60 m² und einer maximal zulässigen Geschossfläche von 60 m².

Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ zu Erholungszwecken. Da sich das Gebiet aufgrund seiner Entwicklung nicht als echtes Kleingartengebiet eignet, seine Nutzung zu Erholungszwecken jedoch bestimmend ist, erfolgte die Festsetzung der privaten Grundstücke als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet. Objektiv ist die Siedlung aufgrund des moorigen Baugrunds nicht zur Anlage einer Dauerwohnsiedlung mit moderner Straßen- und Medienserschließung geeignet. Für eine Wochenendnutzung reicht die vorhandene Erschließung gerade noch aus.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens wurde die Thematik des Dauerwohnens ausführlich diskutiert. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die einer regelmäßigen Dauerwohnnutzung entgegenstehenden Argumente ausführlich erläutert:

„Insbesondere die Grundstücke am Erlenweg mit festerem Baugrund gehören zu dem Bereich, in dem größere Wochenendhäuser zulässig sein sollen. Die Erteilung von Baugenehmigungen für Häuser zum dauerhaften Wohnen soll nur dort zugelassen werden, wo die bauordnungsrechtli-

che Genehmigung für Dauerwohnen oder vergleichbare Bestätigungen vorliegen und diese Nutzung ununterbrochen bis zum heutigen Tage ausgeübt wird.“ (Seite 59)

Auf 15 Grundstücken im Geltungsbereich sind Baufenster festgesetzt, innerhalb derer ausnahmsweise eine dauernde Wohnnutzung zulässig ist. Diese Grundstücke waren bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans mit größeren, unter Bestandsschutz stehenden Häusern bebaut. In die Bestandssicherung wurden aus Vertrauensschutzgesichtspunkten sowohl Häuser einbezogen, für die das Dauerwohnen durch die Untere Bauaufsichtsbehörde bestandskräftig genehmigt wurde, als auch solche Häuser, zu denen sich Urkunden in den Akten befinden, wonach das Dauerwohnen durch andere Behörden (wie die Wohnungsverwaltung oder die Steuerverwaltung) als gegeben angesehen und akzeptiert wurde.

In der Begründung heißt es weiter:

„Den gegenläufigen Wünschen [im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung] nach planerischer Gestattung von Dauerwohnen wird im Bebauungsplan dadurch Rechnung getragen, dass bestandskräftige Genehmigungen akzeptiert und durch Zeitablauf verfestigte und durch Dokumente nachgewiesene, über Jahre nicht beanstandete Dauerwohnnutzungen legitimiert werden. Wo dies nicht der Fall ist, muss es beim lagebedingten Status der Siedlung als Nicht-Wohngebiet bleiben. [...] Die Abwägung wurde durch eine sorgfältige Bestandsaufnahme einschließlich einer Befragung aller Nutzer und Eigentümer vorbereitet. Es liegt in der Natur einer Abwägungsentscheidung, dass nicht allen Wünschen nachgekommen werden kann. Im Rahmen der Abwägung ging und geht es nicht um die Frage, ob einzelne Grundstücke mit Wohnhäusern bebaut sind oder – u. U. mit erheblichem Aufwand – mit Wohnhäusern künftig bebaut werden könnten. Dieses wäre sicherlich möglich. Vielmehr ging und geht es um die Frage, ob sich das Gebiet nach Bodenbeschaffenheit, Bestand der baulichen Anlagen im Gesamtüberblick, Status der Erschließung und voraussichtlicher Aufwand für eine zusätzliche Erschließung, künftig als reguläres Wohngebiet eignet. Die Gemeinde verneint diese Frage aus guten Gründen.“ (Seite 93)

Auch wenn der Untergrund und die Grundwassersituation nicht auf allen Grundstücken bedenklich sind, widerspricht die Schaffung von neuem Dauerwohnrecht auf solchen Grundstücken den bisherigen städtebaulichen Intentionen und würde Folgeanträge von anderen Eigentümern auslösen, bei denen ähnliche Situationen bestehen. Darüber hinaus ist die Erschließung des Grundstückes Erlenweg 93/95 nicht gesichert.

Aus Sicht der Verwaltung ist der (erneute) Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes bzw. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus vorgenannten Gründen abzulehnen. Einer weiteren, über das bestehende Recht hinausgehenden Intensivierung der Flächeninanspruchnahme stehen neben den städtebaulichen Belangen auch Aspekte des Bodenschutzes und die klimapolitischen Ziele entgegen.