

Erläuterungen

Für den Bebauungsplan KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ liegt ein erneuter Antrag auf Änderung von Herrn Volker Flohr vor (vgl. Anl. 4 – Antrag vom 31.03.2021, Anl. 2 – Luftbildauszug 2019). Ein ähnlich lautender Antrag desselben Antragstellers wurde in der Sitzung des Bauausschusses vom 21.01.2019 mit der Fachinformationsnummer BAU 012/2018 behandelt. Der Bauausschuss empfahl damals mehrheitlich, dem Antrag nicht zu entsprechen.

Der Antragsteller möchte nun, 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). Er würde sich zum Rückbau des vorhandenen Wohnhauses auf dem Grundstück Ringweg 26 A vertraglich 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 Herr Flohr 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 ist rechtswirksam seit 12.01.2018 und 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 mehr 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 Medieneerschließung geeignet. Für eine Wochenendnutzung reicht die vorhandene Erschließung gerade noch aus.

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

„Inbesondere 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 bauordnungsrechtliche 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 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 vorausichtlicher 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.

Die Gemeinde lehnt den Antrag von Herrn Flohr auf Änderung des Bebauungsplanes bzw. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erneut und abschließend aus vorgenannten Gründen ab und weil eine weitere, über das bestehende Recht hinausgehende Intensivierung der Flächeninanspruchnahme klimapolitischen Zielen entgegensteht.