

Aktennotiz

**Thema: Erörterungsveranstaltung zum Bebauungsplan-Verfahren
KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“
(Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)**

Teilnehmer Verwaltung / Fachplaner:

- Herr Prof. Schmidt-Eichstaedt (Geschäftsführer Plan und Recht GmbH, Bln.)
- Herr Grubert (Bürgermeister)
- Frau Rüsch (FBL Bauen/Wohnen)
- Herr Ernsting (FDL Stadtplanung/Bauordnung)
- Herr Meuschke (SB Stadtplanung/Bauordnung)
- Herr Lutter (SB Stadtplanung/Bauordnung)

Zeit / Ort:

Dienstag, 07.07.2015, 18.00 Uhr,
Rathaus Kleinmachnow, Bürgersaal (Vorraum)

Präsentation:

- siehe Anlage 1

1. Begrüßung

Bürgermeister Grubert eröffnet die Erörterungsveranstaltung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Teilnehmer vor. Er informiert über den vorgesehenen Ablauf der Veranstaltung.

2. Allgemeine Informationen

Herr Ernsting gibt einführende Hinweise zum Bebauungsplan-Verfahren, den bisher erfolgten Verfahrensschritten und den vorgesehenen Beteiligungen der Öffentlichkeit. Heutiges Thema ist die Erörterung des Vorentwurfes, den die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 26.03.2015 billigte.

Zu dem in gleicher Sitzung von der Gemeindevertretung erteilten Prüfauftrag liegen dagegen noch keine Ergebnisse vor. Wegen der großen Menge an Akten und der Komplexität der Sachlage benötigen Prüfung und Auswertung mehr Zeit, als angenommen. Über das Ergebnis der Aktensichtung wird nach der Sommerpause informiert.

3. Einführung

Prof. Schmidt-Eichstaedt stellt die Ergebnisse der bisherigen Untersuchungen zum Plangebiet vor (siehe Anlage 1, Präsentation). Die Grundstücke gehören planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB an und sind momentan als Dauerkleingartengebiet eingeordnet. Für die Entwicklung des Gebiets kommt seine Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet in Betracht. Wochenendhausgebiete sind nicht zur dauerhaften Wohnnutzung bestimmt, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht Nutzungsmaße bis zu einer Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,2 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von ebenfalls max. 0,2. Im Bebauungsplan-Vorentwurf wird eine Grundfläche (GR) von 30 m² auf allen Grundstücken ermöglicht.

4. Fragen / Äußerungen der Anwesenden

Bürger 1: Rechte und Pflichten der vormaligen Siedlungsgenossenschaft sind mit der Wiedervereinigung im Jahr 1990 auf die Gemeinde übergegangen. Wer trägt jetzt die Verantwortung für die Wiederherstellung und Pflege der Entwässerungsanlagen?

Prof. Schmidt-Eichstaedt: Die Gemeinde ist nach § 123 BauGB nicht zur Erschließung verpflichtet. Ansprüche der Grundstückseigentümer, dass die Gemeinde Wege herstellt oder sie unterhält bestehen nicht. Die Pflichten der Siedlungsgenossenschaft zu Unterhalt und Pflege der Entwässerungsgräben gingen durch entsprechende Grundbucheinträge auf die Eigentümer über, dies gilt weiter, unabhängig davon, ob die Verpflichtung in die Grundbücher der nun privaten Besitzer übernommen ist.

Bürger 2 (Herr Wolgem, Kanalweg 2 / Sprecher der Interessensgemeinschaft Ringweg-Siedlung): Von den Grundstückseigentümern, die die Interessensgemeinschaft befragt hat, lehnen 90 % die Ausweisung als Wochenendhausgebiet ab und favorisieren ein Kleinsiedlungsgebiet. Die Belange der Eigentümer werden in der Bauleitplanung nicht berücksichtigt bzw. gehört. Dabei finden sich die Wünsche der Eigentümer schon in den Erhebungen des Planungsbüros aus dem Jahr 2011. Kein Wort ist auch zu hören von den 16 Ruinen im Plangebiet. Für viele der Häuser liegen Baugenehmigungen vor, die Eigentümer können ihre Häuser unter den aktuellen Bedingungen aber weder nutzen noch verkaufen. Das was in der heutigen Veranstaltung vorgelegt wird, ist deshalb enttäuschend.

Bürger 3: Die Pflege der Entwässerungsgräben, insbesondere der Hauptabflüsse, die im Eigentum der Kommunen Teltow und Kleinmachnow sind, ist als mangelhaft anzusehen. Das Niederschlagswasser kann nicht ablaufen, weil nötige Pflegearbeiten unterbleiben oder nur einmal pro Jahr erfolgen.

Bürger 4: Entgegen den Darstellungen auf den präsentierten Plänen ist auf dem Grundstück Ringweg 37 eine Entwässerung vorhanden, jedoch nicht als offener Graben, sondern verrohrt. Das findet sich so auch im Kaufvertrag, der vor ca. zwei Jahren beurkundet wurde.

Bürger 5: Die bestehende Entwässerung kann gar nicht funktionieren. Selbst durchgeführte Nachmessungen wurden schon vor geraumer Zeit an den Fachdienst Tiefbau/Gemeindegrün weitergeleitet, bis heute jedoch ohne Rückmeldung oder Änderungen/Verbesserungen. Die von der Gemeinde verlegten Verbindungen im Straßenland weisen kein oder sogar ein gegenläufiges Gefälle auf.

Das Haus Brunnenweg 17 verfügt über 1,5 Geschosse und wurde 1934 in einem Kleinsiedlungsgebiet erbaut. Die vorgelegten Pläne der Verwaltung sind deshalb fehlerhaft, da u. a. dieses Grundstück nur als „Wochenendhaus“ dargestellt wird.

Bürgermeister Grubert bezieht sich auf zurückliegende Beschlussfassungen zur Abgrenzung des planungsrechtlichen Innenbereichs nach § 34 BauGB. Die Flächen der Gartensiedlung konnten in den Innenbereich nicht einbezogen werden, das Gebiet bleibt Außenbereich. Mehr als ein Wochenendhausgebiet ist nicht möglich, die Gemeinde wird keine wohngebietskonforme Erschließung gewährleisten können.

Prof. Schmidt-Eichstaedt: Es existiert auch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der das Gebiet jemals als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen hat. Dies war lediglich ein Vorschlag von beauftragten Planern um das Jahr 1936 herum, welcher von der Gemeinde allerdings nicht aufgegriffen und förmlich beschlossen wurde.

Herr Templin (Gemeindevertreter, Fraktion BiK – Bürger für gute Lebensqualität in Kleinmachnow e.V.): Die vorliegende Nutzungskarte verfälscht den Eindruck. Die grüne Darstellung gibt nur den „optimal“ gewollten Zustand an, nicht den tatsächlichen. Das Grundstück Brunnenweg 17 hat keinen Bestandsschutz. Im Hinblick auf die Entwässerung wäre eine Übersicht hilfreich, in welchen Grundbuchblättern und für welche Grundstücke die Dienstbarkeit tatsächlich verankert ist.

Herr Ernsting informiert, dass abgesehen von den für Wege und die Erschließung genutzten Flächen lediglich drei potentielle Wochenend-Grundstücke im Eigentum der Gemeinde sind. Ob die Gemeinde ihrer Entwässerungspflicht nachkommt, kann heute nicht beantwortet werden. Wenn Verbindungsrohre kein ausreichendes Gefälle mehr haben, belegt dies den instabilen Untergrund und die erfolgenden Bodenbewegungen.

Herr Schubert (Gemeindevertreter, Fraktion SPD/PRO, Vorsitzender des Bauausschusses) erläutert die Vorzüge des angestrebten Bebauungsplanes. Bei Festsetzung des heute diskutierten Vorentwurfs werden Wochenendhäuser bis zu einer Größe von 30 m² und bei Nachweis eines geeigneten Baugrundes bis zu einer Größe von 60 m² allgemein zulässig sein. Gebäude, die auf Grundlage einer rechtmäßigen Baugenehmigung errichtet wurden, genießen Bestandsschutz.

Bürger 6 stellt die Frage, warum man das Gebiet nicht erneut als Kleinsiedlungsgebiet ausweisen kann.

Frau Rüsch erklärt, dass es ohne Bebauungsplan ganz unabhängig von der Darstellung im Flächennutzungsplan weiterhin zum Außenbereich zählen würde.

Bürger 5 bemängelt, dass als Maß der baulichen Nutzung seit Jahren nur eine Grundfläche von 30 m² diskutiert wird. Er fordert eine Anpassung der zulässigen Grund- und Geschossflächen, sein eigenes Gebäude weist 1,5 Geschosse und eine GFZ von deutlich über 0,2 auf.

Bürger 7 fragt bezüglich der nutzbaren m²-Zahl bei einem Wochenendhaus nach und kritisiert die dann nur temporäre Nutzungsmöglichkeit.

Prof. Schmidt-Eichstaedt erläutert, dass es hinsichtlich der Grundfläche eine sehr große Spanne im Gebiet gibt. Die bestehende Außenbereichs-Situation verhindert, dass überhaupt gebaut werden darf. Mit dem Bebauungsplan kann durch Festsetzung eines Wochenendhausgebietes ein Kompromiss geschaffen werden zwischen den Privatinteressen und den kommunalen Möglichkeiten. Solange es sich um unbeplanten Außenbereich handelt, kann auch eine Entwässerungspflicht nicht festgelegt werden.

Bürger 5 bemerkt, dass die Standsicherheit durch den Statiker und nicht durch die Gemeinde gewährleistet wird.

Herr Schubert (siehe oben) geht nochmals auf die Frage des Bestandsschutzes ein. Vorhandene Gebäude können die Eigentümer solange nutzen wie sie stehen, sofern eine Baugenehmigung vorgewiesen werden kann und die Nutzung nicht aufgegeben ist.

Bürger 8 resümiert mit Blick auf das Grundstück Brunnenweg 4, dass dort künftig zwar kein Dauer-, aber ein Nebenwohnsitz möglich wäre.

Bürger 9 bezieht sich auf seine Unterlagen, welche er schon vor Wochen direkt beim FD Stadtplanung/Bauordnung abgeben hat. Eine Rückmeldung über das Ergebnis der Auswertung hat das aber bisher nicht gebracht.

In Bezug auf das angesprochene Meldewesen verdeutlicht **Bürgermeister Grubert**, dass dieses nichts zu tun hat mit dem Planungsrecht. Aus einer Hauptwohnung folgt nicht, dass im Bebauungsplan Dauerwohnrecht berücksichtigt wird.

Herr Gutheins (Gemeindevertreter, CDU-/FDP-Fraktion): Das Hauptargument in den Gremien gegen flächendeckendes Dauerwohnen war bisher immer der instabile Untergrund. Dazu wurde noch heute nichts gesagt. Es sollte geklärt werden, ob der Torfboden weiterhin ein Risiko darstellt oder nicht.

Bürger 10 fragt nach, wie es mit der Grundsteuer für ein Wohngebäude steht, in welchem nicht dauerhaft gewohnt werden darf.

Herr Schubert (siehe oben) erklärt, dass sich jedenfalls aus Steuerbescheiden aus der Zeit nach 1990 kein Planungsrecht herleiten lässt.

Bürger 6 zeigt sich verwundert darüber, dass das Gebiet der Naherholung dienen soll. In einer Gemeinde mit überwiegend Einfamilienhäusern mit Gärten braucht es kein Wochenendhausgebiet mit Naherholungswert.

Herr Ernsting präzisiert, dass der Gegenstand der Erholung sich auf das Wochenendhaus für jedermann bezieht.

Bürger 11 bezieht sich hinsichtlich des morastigen Untergrunds auf die Staatsbibliothek Unter den Linden in Berlin. Diese wurde auf 4.000 Eichenpfählen gebaut und steht immer noch. Er glaubt nicht, dass der Baugrund gegen die Entwicklung des Gebiets spricht und deshalb nur 30 m² GR zugestanden werden.

Prof. Schmidt-Eichstaedt nennt beispielhaft die Stadt Münster in Nordrhein-Westfalen, wo eine Wohnsiedlung teilweise auf einer Mülldeponie errichtet wurde. Die Verantwortung für solche Entscheidungen fällt auf die Kommune zurück, wenn ein Wohngebiet neu ausgewiesen wird, der Baugrund für eine Wohnnutzung überhaupt nicht geeignet ist und es nachher zu Schadensersatzansprüchen kommt. In Münster musste der Bebauungsplan aufgehoben und erheblicher Schadensersatz durch die Stadt geleistet werden.

Bürger 9 fragt, welche Dokumente vorzulegen sind, um Planungsrecht für Dauerwohnen zu erhalten.

Herr Ernsting nimmt Bezug auf die auch von Bürger 9 eingereichten Unterlagen. Relevant dürften behördliche oder behördennahe Auskünfte sein. Die Prüfung ist, wie zu Beginn der Veranstaltung schon erläutert, aber noch nicht abgeschlossen.

Bürgermeister Grubert wiederholt, dass eine dauerhaft sichere und vertretbare Erschließung als Wohngebietes nicht ersichtlich ist.

Bürger 11 weist auf das benachbarte „Penta-Hotel“ in der Stadt Teltow hin. Dort ist auf dem gleichen Baugrund gebaut worden, ohne dass Probleme auftraten.

Herr Schubert (siehe oben) erklärt, dass die Festsetzung eines Wohngebietes zu Risiken führen kann, die die Gemeindevertretung in ihrer Mehrheit nicht zu tragen bereit ist.

Bürger 12: Es wird Wohnnutzung geduldet, obwohl Gefahr für Leib und Leben besteht. Genehmigt wird eine Wohnnutzung aber nicht. Das ist schwer verständlich. Er merkt außerdem an, dass die nach dem Bebauungsplan-Vorentwurf beabsichtigten Regelungen sehr restriktiv sind und z.B. die vorgesehenen Maße für die Gebäude-Oberkanten zu gering bemessen sind.

Bürgermeister Grubert erklärt, dass den Mitgliedern der Gemeindevertretung über den Bauausschuss Ende August 2015 Informationen zum Stand des Bebauungsplan-Verfahrens KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ gegeben werden.

Er dankt allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern für die sehr angeregte Diskussion und schließt die Veranstaltung.

Die Veranstaltung endet um 19.35 Uhr.

Kleinmachnow, den 5. August 2015

aufgestellt:


J. Ernsting
FDL Stpl./BauO

Anlagen:

- 1) PowerPoint-Präsentation