

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-044 "Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost"

Auswertung
zu den Äußerungen der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Legende

Spalte „Lfd. Nummer“:

Bei der Weitergabe personenbezogener Daten im Rahmen der Abwägung (hier: Namen und Anschriften der Einwender) ist § 10 Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG) zu beachten. Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind im Abwägungsprotokoll daher lediglich nummeriert und ohne Namen und Anschriften der Einwender wiedergegeben. Der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen wird getrennt zum Abwägungsbeschluss ein vertraulich zu behandelndes Schlüsselverzeichnis übergeben, in dem die fortlaufenden Nummern aus dem Abwägungsprotokoll den jeweiligen Einwendern namentlich zugeordnet sind.

Spalte "weitere Bearbeitung" (Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung):

- | | | |
|---|---|--|
| P | = | Änderung der Planzeichnung |
| L | = | Änderung der Legende |
| T | = | Änderung / Ergänzung der textlichen Festsetzungen bzw. textlichen Hinweise |
| B | = | Änderung der Begründung / Aufnahme von Hinweisen in die Begründung |
| H | = | Sonstiger Handlungsbedarf |
| K | = | Keine Abwägung, da keine abwägungsbedürftige Äußerung vorliegt |
| N | = | Nichtberücksichtigung |
| V | = | Vorschlag wurde bereits berücksichtigt |
| Z | = | Zurückweisung der Argumentation |

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (Posteingang schriftliche Äußerungen bis 31.08.2015) –

Lfd. Nr.	Inhalt der Äußerungen:	Auswertung:	Vermerk
B 1	Bürger 1 Stellungnahme vom 22.07.2015		
1.1	Es ist begrüßenswert, dass die enteignungsgleiche und zutiefst unsoziale Ausweisung des oben bezeichneten Gebietes im Flächennutzungsplan als Grünfläche nicht weiter verfolgt wird; konterkariert sie doch eindeutig die Grundsätze der Bauleitplanung bereits im § 1, BauGB. Hervorzuheben ist exemplarisch der Absatz 6. Darin heißt es u.a.: "Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: ... (die) Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen ... , ... die Erhaltung ... vorhandener Ortsteile, ... die Belange (der) erhaltenen Ortsteile ... " .	Die Darstellung der Fläche als Grünfläche im Flächennutzungsplan, Stand 05.01.2000, ging davon aus, dass es sich bei der „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ nicht um eine Wohnsiedlungsfläche, sondern im Grundsatz um eine eher kleingärtnerische Nutzung handelte. Mit der nunmehr eingeleiteten Bauleitplanung – hier: dem Verfahren 17. Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinmachnow - wird der planungsrechtlich mögliche Kompromiss zwischen den unterschiedlichen Interessen und Wünschen sowie den städtebaulichen Zielen erreicht.	V
1.2	Bereits in vielfachen Ausführungen ist sowohl der verwaltenden Gemeinde als auch der politischen Gemeinde in diversen schriftlichen Ausführungen und auch in mündlichen Darlegungen von den Eigentümern und Eigentümerinnen des Gebiets vorgetragen worden, dass es sich um ein eindeutig bebautes und um ein dauerhaft bewohntes Gebiet handelt. Unabhängig davon deutet einiges darauf hin, dass das Gebiet von seiner örtlichen Gesamtlage innerhalb der Gemeinde Kleinmachnow und von der Lage der noch vorhandenen Bebauung nicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist, sondern als städtebaulich zu entwickelndes Gebiet dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden könnte. Über diese Sachverhalte wird in dem aktuellen Verfahrensverlauf mit unzutreffenden Begründungen, wie z.B. eine nicht herstellbare ortsübliche Erschließung, nach wie vor weiter alternativlos hinweggeplant.	Das Gebiet der „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ ist unzweifelhaft nicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB einzuordnen. Diese planungsrechtliche Einschätzung ist in mehreren verwaltungsgerichtlichen Entscheidungen bestätigt worden, die Siedlung insgesamt muss derzeit nach § 35 BauGB als unbeplanter Außenbereich betrachtet werden. Das Vorhandensein einzelner genehmigter Wohnnutzungen ändert daran nichts.	V
1.3	Sowohl bei dem sich in meinem Besitz befindlichen Grundstück als auch bei der weitaus größeren Mehrzahl der im Gebiet liegenden Grundstücke handelt es sich um erschlossene, bebaute oder ehemals bebaute Grundstücke, die dem dauerhaften Wohnen dienen und dienen. Auf meinem Grundstück mit der Flurnummer [...], [...] ist die ortsübliche Erschließung eines Außenbereiches auf jeden Fall gewährleistet. Es gibt eine öffentliche Verkehrsfläche, die den Zugang/Zufahrt zum Grundstück sichert. Das Grundstück selber ist mit Stromanschluss,	Die Bauleitplanung wurde durch eine sorgfältige Bestandsaufnahme eingeleitet. Aus dieser Bestandsaufnahme – die in der Begründung wiedergegeben wird – ergibt sich, welche Grundstücke wie bebaut sind, wie sie aktuell genutzt werden und von welchen Rahmenbedingungen ausgegangen werden muss. Der Entwurf berücksichtigt diese Sachverhalte, indem er ein abgestuftes System der zulässigen Nutzungen entwickelt.	V

Lfd. Nr.	Inhalt der Äußerungen:	Auswertung:	Vermerk
	Zuwasser, Abwasser, Abfallentsorgung versorgt. Zuletzt wurde entsprechend der Baugenehmigung AZ 01485 vom 20.1.1999 eine grundstückseigene Abwasserentsorgung hergestellt.		
1.4	Das Grundstück wurde zum Dauerwohnen gekauft. Dieser Sachverhalt ist auch der Gemeinde bekannt, ebenso wie der Verkaufspreis von DM 180.000,00 im Jahre 1997, der als weiteres Kriterium für ein bebautes, zum Dauerwohnen zu nutzendes Gebiet zu werten ist. Selbst im Jahre 2003 geht der Gutachterausschuss noch von einem Wert von über 200.000,00 Euro aus. Wäre die Gemeinde mit der Entwicklung des Gebietes zum dauerhaften Wohnen nicht einverstanden gewesen, hätte sie entweder von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen können oder aber erklären, dass dieses Gebiet eine Grünfläche sei, in der dauerhaftes Wohnen nicht zugelassen ist.	Bürger 1 hat einleitend (siehe oben) selbst darauf hingewiesen, dass das von ihm erworbene Grundstück Teil einer Fläche ist, die im geltenden Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ (mit kleingärtnerischer Nutzung) dargestellt ist. Ein zwischen Verkäufer und Käufer ausgehandelter Preis kann von der Gemeinde nicht beeinflusst werden, sondern ist Inhalt eines privaten Grundstückskaufvertrages. Aus diesem ist kein Baurecht ableitbar. Daraus ergibt sich, dass die Gemeinde Kleinmachnow keinen Anlass für Fehleinschätzungen gegeben hat.	Z
1.5	Durch die Einwirkung von Dritten wurde das Bestandshaus bis auf den Keller abgetragen. Alle Bemühungen, einen am Bestand orientierten Wiederaufbau in den alten Abmessungen auf dem vorhandenen Keller zu ermöglichen, wurden mit dem Verweis auf den Flächennutzungsplan abgelehnt. In den Gesprächen mit Vertretern der Stadtplanung Kleinmachnow wurde der von mir beauftragten Frau [...] im Jahre 2010 erklärt, dass nur noch eine Bebauung mit einer Laube von max. 30 qm möglich sei.	Eine zukünftige Bebauung des Grundstücks wird sich nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans richten. Auf den innerhalb des beabsichtigten Wochenendhausgebietes gelegenen Grundstücken sollen Lauben.	V
1.6	Unbeachtet blieben dabei wesentliche Grundsätze der Bauleitplanung. Der Gebietsbestand wurde völlig ignoriert, soziale Härten wurden in Kauf genommen, und eine Entwertung der Grundstücke ohne städtebauliche Not betrieben. Daher bin ich mit einer Laubenbebauung und auch der aktuell diskutierten Ausweisung als Wochenendhaus[-gebiet] nicht einverstanden, sondern will auf diesem Grundstück unter Bezugnahme auf die unmittelbare Nachbarschaft ein kleines Wohnhaus für meine eigene Nutzung errichten. Ich rege dringend an, dass Gebiet in diesem Sinne weiterzuentwickeln.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeindevertretung wird abwägend darüber zu entscheiden haben, welche Entwicklung das Gebiet insgesamt nehmen soll. Daraus wird sich dann auch ergeben, welche Art der Bebauung auf dem Grundstück des Einwenders zulässig sein wird.	H
1.7	Andernfalls kann man hier eine Art schleichernder Enteignung infolge falscher und fehlender städtebaulicher Entwicklungsziele feststellen, ebenso wie eine deutliche Missachtung des Vertrauensschutzes. Vor	Die Einordnung des derzeitigen Zustands des Grundstücks als „Brache“ – d.h. als weder gärtnerisch noch baulich genutzte Fläche – entspricht den Tatsachen. Zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbs im Jahr 1997 war den	Z

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (Posteingang schriftliche Äußerungen bis 31.08.2015) –

Lfd. Nr.	Inhalt der Äußerungen:	Auswertung:	Vermerk
	diesem Hintergrund und auch unter dem Aspekt der erläuterten Erschließung weise ich auf das Schärfste zurück, den momentanen Zustands des Flurstücks [...], in die Kategorie "Brache" einzustufen, wie z.B. auf der öffentlichen Veranstaltung am 24.8.2010 geschehen. Ich halte fest, dass sich nur aufgrund dieser Planungsunsicherheit bzw. willkürlichen Festlegungen im Flächennutzungsplan und seiner Weiterentwicklung, mein Grundstück seit Beginn des 21. Jahrhunderts in einer Art „Dornröschenschlaf“ befindet verbunden mit einem von der Gemeinde zu vertretenden Entwertungsvorgang.	Erwerben ausweislich der hier vorliegenden Unterlagen die Einordnung der Bebauung als „Ruine“ bekannt, im Jahre 2003 weiterveräußert wurde ein „unbebautes Grundstück“.	
1.8	An diesem Sachverhalt ändert auch die Korrektur der Ausweisung einer Grünfläche in die mögliche Festsetzung des Gebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet mit Ausnahme der Bauleitplanung“ nichts. Es wird weiterhin gegen die Grundsätze der Bauleitplanung verstoßen, da die Erhaltungsziele und die Fortentwicklung des Gebietes aus dem Bestand heraus, nach wie vor nicht verfolgt werden.	Die Gemeindevertretung wird abwägend darüber zu entscheiden haben, welche Entwicklung das Gebiet insgesamt nehmen soll. Daraus wird sich dann auch ergeben, welche Art der Bebauung auf dem Grundstück des Einwenders zulässig sein wird.	H
1.9	Bei vorhandenem politischem Willen und unter Berücksichtigung der auch in der Bauleitplanung erwarteten sozialen und kulturellen Aspekte sowie der Auslegungsmöglichkeiten gibt es keinen Ausschlussgrund, den faktischen Status einer Kleinsiedlung nicht zu erhalten und fortzuentwickeln.	Siehe oben: Die Gemeindevertretung wird abwägend darüber zu entscheiden haben, welche Entwicklung das Gebiet insgesamt nehmen soll. Daraus wird sich dann auch ergeben, welche Art der Bebauung auf dem Grundstück des Einwenders zulässig sein wird.	H
1.10	Nur die Beibehaltung und Weiterentwicklung des Gebietes zum dauerhaften Wohngebiet entspricht schließlich auch den substanziellen Zielen der Bauleitplanung, in der u.a. explizit die Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise, die Förderung kostensparenden Bauens, die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen zu Grundsätzen erklärt werden. Um diese Ziele eindeutig zu erreichen, ist eine homogene dauerhafte Wohnnutzung notwendig, denn nur in einer solchen Umwelt, können sich vernünftige Lebensräume und verbindliche Wohnstrukturen im Sinne der Bauleitplanung für diesen Ort entwickeln.	Siehe oben: Die Gemeindevertretung wird abwägend darüber zu entscheiden haben, welche Entwicklung das Gebiet insgesamt nehmen soll. Daraus wird sich dann auch ergeben, welche Art der Bebauung auf dem Grundstück des Einwenders zulässig sein wird.	H
1.11	Die ausreichende Erschließung im Sinne des § 35 ist gesichert. Die gefürchtete mangelnde Entwässerung der Grundstücke ist bei einer durchgängigen Bebauung mit benutzten Grundstücken problemlos.	Das ursprünglich vorhandene Entwässerungssystem mittels Gräben ist durch die Aufteilung des ehemaligen Genossenschaftsgrundstücks in kleine Eigentümerparzellen und durch daraufhin zum Teil unterbliebene	Z

Lfd. Nr.	Inhalt der Äußerungen:	Auswertung:	Vermerk
	Die rechtlich verbindliche Ausformulierung kann entweder in einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen Gemeinde und Eigentümern gelöst werden; durch Gründung einer neuen Genossenschaft oder durch Übernahme der Pflege der Entwässerungsgräben durch die Gemeinde oder durch die Inanspruchnahme eines ggf. schon bestehenden Zweckverbandes gegen eine jährliche Abgabe. Die aufgeführten technischen Bedenken gegen eine Verlegung von Rohren aufgrund des Baugrundes sind auf keinen Fall aufrecht zu erhalten und auch keine Begründung, dauerhaftes Wohnen zu versagen (siehe Ausführungsregeln in der DIN). Im Übrigen muss auch für eine Wochenendhausiedlung die Entwässerung gesichert sein.	Unterhaltung bzw. Wartung funktionsuntüchtig geworden. Bei der Eigentumsbildung und Eigentumsübertragung wurde nämlich – ohne Zutun der Gemeinde Kleinmachnow – versäumt, die Erwerber zur Aufrechterhaltung und Pflege des Grabensystems zu verpflichten. Infolge der Eigentumsaufspaltung kann eine Entwässerung der Grundstücke durch die Gemeinde Kleinmachnow nicht organisiert werden. Dies ist Sache der Eigentümer. Für eine Grundstücksnutzung als Garten mit einem kleine Wochenendhaus (bis 30 m² Grundfläche) reichen die vorhandene Erschließung und die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser aus. Für größere Gebäude und insbesondere dauerndes Wohnen ist die Entwässerung grundsätzlich unzureichend. Hier werden individuelle Nachweise des Grundeigentümers erforderlich sein.	
1.12	Der im vorliegenden Gutachten beschriebene Baugrund ist ebenfalls kein Hinderungsgrund, dauerhaftes Wohnen zu versagen, denn auch Wochenendhäuser müssen standsicher sein. Der geologische Baugrund ist untersucht und allseits bekannt, ggf. ist ein Hinweis im B-Plan möglich. Im Übrigen ist der Baugrund für die Gegend Berlin-Brandenburg nicht ungewöhnlich und dennoch wird dort nach den Regeln der Baukunst seit Jahrhunderten erfolgreich gebaut. Die Verpflichtung, die Standsicherheit herzustellen, liegt beim Bauherrn, der dann entsprechend der BgBO § 11 dafür Sorge zu tragen hat, dass jede bauliche Anlage im ganzen und in ihren einzelnen Teil sowie für sich allein in allen Phasen ihrer Existenz standsicher ist. Zivilisatorische Gesichtspunkte als Belastung des Baugrundes hat die Baugrunduntersuchung nicht ergeben. Den Mehraufwand für die aufwendigere Gründung in dem Gebiet trägt der Bauherr, nicht die Gemeinde.	Die Eröffnung unsicheren Baugrunds für reguläres Wohnen kann zu Schadensersatzansprüchen aus Amtspflichtverletzung gegen die Gemeinde Kleinmachnow führen, wenn Senkungsschäden eintreten (was in der Gartensiedlung in der Vergangenheit mehrfach vorgekommen ist). Die Übernahme dieses Risikos ist von der Gemeindevertretung in den bisherigen Diskussionen deshalb abgelehnt worden (vgl. zu den Risiken die Urteile des Bundesgerichtshofs vom 26.10.1989 – III ZR 194/87; vom 14.10.1993 – III ZR 196/92; vom 29.07.1999 – III ZR 234/97).	Z
1.13	Ich rege an, unter diesen, hier nur skizzenhaft vorgetragenen Punkten, den Vorentwurf des Bebauungsplanes noch einmal zu überprüfen und den politischen Willen herzustellen, die Bauleitplanung im Sinne der Betroffenen zu entwickeln, und das Gebiet als Kleinsiedlungsgebiet auszuweisen. Die Vollendung des Gebietes als Kleinsiedlungsgebiet nach innen mit der Ausfüllung der infolge von Krieg und politischer Teilung Deutschlands entstandenen Baulücken wäre ausserdem, ganz im Sinne der Bauleitplanung, umweltschonend und ressourcensparend, da mit den bereits bebauten oder auch ehemals bebauten	Kleinsiedlungsgebiete (WS) im Sinne der Baunutzungsverordnung sind Wohngebiete, verbunden mit Nutzgärten, d.h. gartenbaulicher Erzeugung von Nahrungsmitteln für die Eigenversorgung, u.U. auch verbunden mit Kleintierhaltung. Diese Siedlungsform ist kaum noch anzutreffen. Sie würde als Festsetzung für die „Gartensiedlung Süd-Ost“ mangels Nutzgärten auch einen Etikettenschwindel darstellen. Im Übrigen sind auch Häuser in Kleinsiedlungen vollgültige Wohnhäuser, die im Plangebiet aus guten Gründen nicht regelmäßig zugelassen werden sollen.	Z

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (Posteingang schriftliche Äußerungen bis 31.08.2015) –

Lfd. Nr.	Inhalt der Äußerungen:	Auswertung:	Vermerk
	Flächen sinnvoll und behutsam umgegangen wird, indem keine neuen Flächen für dauerhaftes Wohnen erschlossen werden müssen (siehe dazu mögliche fallbezogene Ausnahmeregelung im Geiste des § 35 BauGB). Eine Entwicklung nach außen erfolgt nicht.		
1.14	Alternativ rege ich an, den Flächennutzungsplan zu ändern und das Gebiet, das als Außenbereich auffällig von bebauten Wohnstandorten im Innenbereich umgeben ist, als Innenbereich nach § 34 BauGB festzusetzen und entsprechend städtebaulich zu entwickeln. Abschließend möchte ich die Vision eröffnen, dass dieses kleine, alte Kleinmachnower Siedlungsgebiet zu einem ablesbaren, erkennbaren Kleinfeld entwickelt werden kann, ein Ort an dem Historie und Gegenwart ablesbar sind; ein Ort, der sich auch bewusst unterscheidet von den zum Teil doch sehr großvolumigen Häusern in der Nachbarschaft. Ich rege an, das Verfahren angesichts der unterschiedlichen Vorstellungen von Gemeinde und Betroffenen in einem offenen Dialog auf Augenhöhe zu erweitern und zu verfeinern, um auf diese Weise zu einem Bebauungsplan zu kommen, der auf einem Konsens beruht.	Durch die Überplanung gewinnt das Gebiet den Status nach § 30 BauGB – es wird zu einem Baugebiet im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Die vorgesehene abgestufte Nutzbarkeit mit Häusern verschiedener Größenordnung – regelmäßig aber nicht zum dauernden Wohnen – entspricht den natürlichen Gegebenheiten im Gebiet und eröffnet den Flächeneigentümern erhebliche Gestaltungsmöglichkeiten. Der offene Dialog mit den Betroffenen ist bereits eröffnet und wird fortgeführt.	V
B 2	Bürger 2		
2.1	Stellungnahme vom 05.07.2015 Zu dem oben genannten Bebauungsplan möchte ich als betroffener Grundstückseigentümer hiermit folgende Anregung machen: Hiermit rege ich die Festsetzung zu einem Wohngebiet an, das Sondergebiet Wochenendhausgebiet lässt eine Ungleichbehandlung der nicht dort wohnenden zu den dort rechtmäßig oder unrechtmäßig dort bereits wohnenden erkennen.	Die Festsetzung als Wochenendhausgebiet mit Bestandsschutz für vorhandene rechtmäßige Wohnnutzungen stellt eine abwägungsgerechte Lösung dar, die den planungsrechtlichen Rahmen weitestgehend ausschöpft und den unterschiedlichen Interessen soweit möglich gerecht wird.	N
2.2	Außerdem möchte ich hiermit mein Misfallen zu dieser Art der Bürgerbeteiligung zum Ausdruck bringen: 1 der gewählte Zeitpunkt vor den Sommerferien, 2 der Erörterungstermin selbst (die Möglichkeit einer Äußerung zu einem begrenzten Zeitfenster an nur einem Tag). Dies ist mit den heutigen technischen Möglichkeiten und der heute sonst üblichen Bürgerfreundlichkeit nicht in Einklang zu bringen. Insbesondere für nicht Ortsansässige ist diese Praxis nicht tragbar. Ich fordere Sie deshalb auf, diese bürgerfeindliche Verwaltungspraxis abzustellen.	Die frühzeitige Beteiligung fand am 07.07.2015 im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung im Rathaus statt. Die Sommerferien begannen am 16.07.2015. Der Gesetzgeber hat den Rahmen und zeitlichen Umfang der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nicht näher bestimmt. Eine erste frühzeitige Beteiligung zum Planverfahren 044 fand schon im Jahr 2010 statt. Ferner besteht für den Einwender selbstverständlich die Möglichkeit, sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes - im Zeitraum von einem Monat - Stellung zu nehmen. Der genaue Zeitraum, voraussichtlich im 1. Quartal 2016, wird dem Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow zu entnehmen sein.	Z

Hinweise und Änderungen, die sich aus eigener Sachkenntnis ergeben

Das Grundstück Ringweg 29 wurde geteilt. Durch die Teilung des Grundstückes liegen die beiden neu zugeschnittenen Grundstücke Ringweg 29 und Ringweg 29 „a“ unter der Mindestgröße der bebaubaren Grundstücke von 600 m² (Textliche Festsetzung Nr. 6). Beide Grundstücke wurden zur Liste der Grundstücke mit einer Größe von weniger als 600 m² hinzugefügt. Durch die Teilung liegen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nunmehr nicht 79, sondern 80 Grundstücke. Die Begründung wurde diesbezüglich angepasst.