

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

## **Abwägungsprotokoll zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 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  |
| U | = | Änderung / Ergänzung des Umweltberichts                                    |
| 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. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
| 0        | 12.06. – 14.06.   | <b>Der nachfolgende Text wurde von 11 Einwendern im Wesentlichen gleichlautend vorgetragen nämlich von den Einwendern Nr. 1, 11 (gekürzt), 17, 18, 22, 24, 25, 27, 28, 33 und 34. Die vorgetragenen Argumente werden daher vorab mit Abwägungsvorschlägen versehen.</b>   |   |                     |
| 0.1      |                   | Zum vorgelegten Entwurf nehme ich wie folgt Stellung.<br>Die Gemeindevertretung beschloss in ihrer Sitzung am 31.03.2011 (DS-Nr. 061/11) die Neuaufstellung einer Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet der Gemeinde Kleinmachnow.  | Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.   | K                   |
| 0.2      |                   | Die Änderung der bis dahin vorliegenden Satzung der Gemeinde Kleinmachnow über die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile für das Gebiet der Gemarkung Kleinmachnow Flur 1 - 13" wurde im Herbst 1992 völlig willkürlich neu festgelegt. Es fand KEINE Bürgerbeteiligung statt, die die Anwohner des o.g. Gebietes über die Konsequenzen aufklärten, noch gab es eine Rechtsbehelfsbelehrung.<br>Beweis: Zeugnis des Jörg Wolgem, Kanalweg 2, 14532 Kleinmachnow | Die Gemeinde KLM verfügt seit dem 27.09.2013 über eine wirksame Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung), die festlegt, welche Grundstücke dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen sind. Eine Vorgängerversion dieser Satzung war im Jahr 1992 bekannt gemacht worden, stellte sich jedoch im Jahr 2011 nach umfassender rechtlicher Prüfung als unwirksam heraus. Aus diesem Grund beauftragte die Gemeindevertretung den Bürgermeister mit Beschluss vom 31.03.2011 (DS-Nr. 061/11), eine neue Klarstellungssatzung auf Grundlage der aktuellen Bebauungsstruktur erarbeiten zu lassen.<br><br>Mit der Satzung soll gewährleistet werden, dass für alle in ihrem Geltungsbereich liegenden Grundstücke Rechtssicherheit über die anzuwendende Beurteilungsvorschrift bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens besteht. Bauvorhaben lassen sich dann eindeutig und ohne zusätzlichen Aufwand prüfen. Die Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost liegt nicht innerhalb des in der Klarstellungssatzung dargestellten Innenbereichs.<br><br>Das Baugesetzbuch schreibt für reine Klarstellungs- | K                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|---|---------------------|
|          |                   |  | satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB keine gesonderte Bürgerbeteiligung vor. Derartige Satzungen geben nur das geltende Recht wieder, sie haben keine rechtsgestaltenden Wirkungen. Deshalb wird durch eine solche Satzung niemand besser oder schlechter gestellt als zuvor. Keine Abwägung erforderlich.  |                     |
| 0.3      |                   | <p>Der Planungsanlass und die Erforderlichkeit der Planung (Punkt 1.2. der Begründung) sind unvollständig. Die Planung ist erforderlich, da die Gemeinde 2011 die Rechtswidrigkeit der o.g. Satzung festgestellt hat und diese durch Neufassung aufhob.</p> <p>Die zur Begründung der Erforderlichkeit herangezogene Behauptung der heterogenen Bebauung mit überwiegender Gartennutzung mit einzelnen dauerhaft bewohnten Häusern ist falsch und Größtenteils unzutreffend. In einigen Bereichen überwiegt die Wohnnutzung und ist prägend. Eine differenzierte Berücksichtigung erfolgt nicht.</p> | <p>Der Abschnitt 1.2 der Begründung dient nur dazu, die allgemeine Erforderlichkeit der Planung zu belegen. Der Text lautet:</p> <p>„1.2 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung<br/>Das Plangebiet ist sehr heterogen bebaut und genutzt. Es überwiegt eine Gartennutzung, zum Teil verbunden mit Lauben und kleineren Unterkünften, es sind aber auch einzelne dauerhaft bewohnte Wohnhäuser vorhanden. Der heterogenen Nutzung und Bebauung entsprechen die heterogenen Wünsche und Vorstellungen der Eigentümer und Nutzer über die künftige Nutzung des Gebiets. Manche wünschen sich eine Weiterentwicklung zum Wohngebiet, andere sind an der Beibehaltung der Gartennutzung zur Erholung interessiert. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Klärung des Möglichen und des Zulässigen herbeiführen. Dies ist erforderlich, damit Baugesuche rechtssicher beschieden werden können und die Eigentümer und die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit zukunftssicher planen können.“</p> <p>Diese Ausführungen, die auf Bestandsaufnahmen und Befragungen beruhen, treffen zu. Weitere Ausführungen sind an dieser Stelle der Begründung nicht erforderlich.</p> | Z                   |
| 0.4      |                   | <p>In einigen Bereichen überwiegt die Wohnbebauung mit einer Deutlichkeit, dass hier von einem Bebauungszusammenhang, eingerahmt im Osten von der 3-geschossigen Seniorenresidenz Augustinum und im Südwesten vom 4-geschossigen penta-Hotel, auszugehen ist. Des Weiteren genügt ein Blick auf den von der Gemeinde veröffentlichten Stadtplan um zu erkennen, dass es sich hierbei um einen homogenen Bebauungszusammenhang handelt.</p>   | <p>Die Fläche ist planungsrechtlich dem <b>Außenbereich</b> zuzuordnen; sie gehört nicht zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 1 BauGB, weil sie den Bebauungszusammenhang unterbricht. Sie erscheint bei objektiver Betrachtung nicht als Baulücke zwischen vorhandener Bebauung, sondern</p>  | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|---|---------------------|
|          |                   | Beweis: Auszug aus dem Stadtplan von Kleinmachnow (Hrsg. Gemeinde Kleinmachnow)  | als zum Teltowkanal hin ausgerichteter Außenbereich mit Streubebauung. (Ebenso VG Potsdam, Urteil vom 19.04.2011, Az.: VG 4 K 700/09). Die teilweise Einbettung in den Siedlungszusammenhang ändert daran nichts. Auch aus einem Stadtplan mit dem Zweck, das Straßen- und Wegenetz des Ortes darzustellen, kann nichts Gegenteiliges abgeleitet werden.<br>Mehrere Gerichtsurteile haben bestätigt, dass die Gartensiedlung nicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen ist. |                     |
| 0.5      |                   | Die Aussage die heterogene Nutzung und Bebauung entsprächen den heterogenen Wünschen und Vorstellungen der Eigentümer und Nutzer über die künftige Nutzung des Gebiets ist falsch. Der deutlich überwiegende Teil der Grundstückseigentümer möchte das Grundstück zum Dauerwohnen nutzen.  | Das Plangebiet umfasst 79 Parzellen <sup>1</sup> . Die flächendeckende postalische Befragung aller Grundstückseigentümer im Plangebiet per Fragebogen 2010 in Verbindung mit der ebenfalls postalischen Nacherhebung 2014/ 2015 hat ergeben, dass deutlich weniger als die Hälfte der Grundeigentümer - nämlich nur 25 - an einer Nutzung zum dauernden Wohnen interessiert ist.  | Z                   |
| 0.6      |                   | So auch ich, denn ich besitze keine weiteren Grundstücke und würde mir gern auf meinen Grundstücken ein kleines Häuschen als Altersruhesitz zum dauerhaften Wohnen errichten. Ich werde also durch den B-Plan "Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost" massiv an einer angemessenen, wirtschaftlichen Nutzung meiner Grundstücke behindert. Die Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen behalte ich mir ausdrücklich vor. | Den Wünschen 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.   | Z                   |
| 0.7      |                   | Gerade der in der Begründung dargestellte historische Abriss zur Entwicklung des Gebiets zeigt, dass von Anfang in verschiedenen Rechtssystemen in der Siedlung gewohnt wurde und dafür auch Genehmigungen erteilt wurden oder mindestens eine Duldung erfolgte. Von der Gemeinde wurde die Siedlung deshalb Jahrzehntlang als Wohnsiedlung angesehen und auch als solche behandelt. Eine Behand-                        | In der Verwaltungspraxis ist kein „plötzliches Umschwenken“ vorgenommen worden, sondern es wurde die Anwendung des Baugesetzbuchs vollzogen, das seit 1990 auch für Kleinmachnow gilt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde wird die Fläche  | Z                   |

<sup>1</sup> Das Grundstück „Ringweg 29“, bestehend aus zwei Flurstücken, wird aufgrund eines Hinweises des Eigentümers nun entsprechend der festgelegten Hausnummerierung als Grundstücke „Ringweg 29“ und „Ringweg 29a“ geführt. Dadurch liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nun nicht mehr 79, sondern 80 Grundstücke.

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   | lung der Siedlung als Außenbereich stellt hier einen enteignungsgleichen Bruch dar. Ein plötzliches umschwenken der Gemeinde hin zu Gartennutzungen zur Erholung ist nicht nachvollziehbar und verletzt den Gleichbehandlungsgrundsatz, da die Verwaltungspraxis bereits Fakten geschaffen hat, die in der Planung so unberücksichtigt bleiben.   | seit dessen Inkrafttreten im Jahr 2000 als Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingarten, dargestellt. Seit 27.09.2013 verfügt die Gemeinde über eine wirksame Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung), in der das Plangebiet nicht dem Innenbereich zugeordnet wird und somit nicht als Wohnsiedlung eingestuft wird. Dabei wurden und werden Altbestände und überkommene Sachverhalte durchaus berücksichtigt.  |                     |
| 0.8      |                   | Der hinreichenden Würdigung der Bestandssituation wird der B-Plan in der vorliegenden Form nicht gerecht. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Gemeinde überplant hier keine grüne Wiese. Die Gemeinde hat zwar die Planungshoheit und kann danach eingetretene Entwicklungen nachträglich korrigieren, indem sie die bauliche Nutzung der Grundstücke einschränkt, muss aber dabei die finanziellen Konsequenzen für die Nutzer, die durch einen eventuellen Rückbau eintreten, in ihrer Abwägung berücksichtigen. Vor dem Hintergrund zu mindestens einer jahrzehntelangen Duldungspraxis sind die Anforderungen an die Abwägung sehr hoch. | Die Gemeinde als Inhaberin der Planungshoheit ist sich ihrer Aufgaben und der Anforderungen des Abwägungsgebots durchaus bewusst. Das wird u.a. auch an dem langdauernden Erörterungsprozess deutlich, den die Gemeinde im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans betreibt. Dadurch wird gewährleistet, dass keine Argumente untergehen und niemand ungehört bleibt. Jedoch wird es nicht möglich sein, alle Vorstellungen und Wünsche der Eigentümer und Nutzer in den Bebauungsplan aufzunehmen.   | Z                   |
| 0.9      |                   | Mit dem Planentwurf wird, wie in der Zielvorgabe formuliert, versucht, Wohnen und Erholungsnutzung gleichberechtigt nebeneinander dauerhaft weiter zu entwickeln. Es sollen zwei unterschiedliche Problembereiche einer bauleitplanerischen Lösung zugeführt werden. Dabei geht es grundsätzlich um eine Mischung von Wohn- und Erholungsnutzung. Bislang gibt es kein Baugebiet, das die Eigenart solcher Gebiete widerspiegelt und folglich als Festsetzungsmöglichkeit taugt. Eine bauleitplanerische Lösung dieser Gebiete und eine daraus folgende städtebauliche Entwicklung, die die Eigenart der Gebiete berücksichtigt, ist demzufolge derzeit nicht möglich.  | Die Planverfasser versuchen in der Tat, das vorhandene rechtmäßige Wohnen und die ursprüngliche Natur des Gebiets als Kleingartensiedlung – Dauerwohnen unzulässig - mit der Tendenz zur Kleinsiedlung – Dauerwohnen zulässig – in einen planerisch geordneten Zustand zu übersetzen. Das erweist sich nach geltendem Recht als zumindest schwierig. In einem langen Prozess hat sich die Festsetzung eines Sondergebietes, Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, mit vereinzelt zulässigem Dauerwohnen, als planerisch und politisch sinnvollste Lösung ergeben. | V                   |
| 0.10     |                   | Das Land Brandenburg hat deshalb bereits 2012 mit einer Bundesratsinitiative  | Die Bundesratsinitiative des Landes Brandenburg  | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|--|---------------------|
|          |                   | versucht einen neuen Gebietstyp in die Baunutzungsverordnung aufzunehmen. Dafür wurden Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohn- und Erholungsnutzung „Besondere Wohn- und Erholungsgebiete“ vorgeschlagen. Es handelt sich dabei um überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener Erholungsnutzungen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohn- und Erholungsgebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Im Bebauungsplan kann die Grundfläche der Wohnhäuser begrenzt und nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden. | hat keinen Niederschlag in der Gesetzgebung gefunden. Die Novellierung des BauGB und der BauNVO durch die Novelle 2017 hat die Zulässigkeit von Ferien <b>wohnungen</b> (aber nicht von als solchen errichteten Ferienhäusern und auch nicht von Wochenendhäusern) in den regulären Wohngebieten der BauNVO herbeigeführt. Weiterhin wird in einem neuen § 12 Abs. 7 BauGB darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich von festgesetzten Wochenendhaus-Sondergebieten eine Wohnnutzung durch vorhabenbezogene Bebauungsplanung erreicht werden kann. Die Gemeinde beabsichtigt, den wenigen betroffenen Grundeigentümern zu empfehlen, diese Vorschrift auszunutzen. Diese Fälle beschränken sich auf fünf Grundstücke, die bereits langjährig zum Dauerwohnen genutzt werden, für die jedoch keine Genehmigung oder andere behördliche Unterlagen vorliegen, aus denen die Erlaubnis zur Wohnnutzung hervor geht. |                     |
| 0.11     |                   | Die nach derzeitig gültiger Baunutzungsverordnung rechtssichere Lösung für den Konflikt ist die Festsetzung eines Wohngebietes. Wozu ich sie hiermit auffordern möchte.  | Die Gemeinde hält das Plangebiet mit guten Gründen (u.a. Bodenbeschaffenheit, Historie) nicht für geeignet, als normales Wohngebiet ausgewiesen zu werden.<br>Die Siedlung wird nach jetzigem Recht dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet und stellt sich nach geltendem FNP als Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingarten dar.  | N                   |
| 0.12     |                   | Bei der Festlegung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für ein gedachtes besonderes Wohn- und Erholungsgebiete, kann deren Lage berücksichtigt werden. Das Maß für die Grundflächenzahl kann sich dabei an dem Höchstmaß für Ferienhausgebiete sowie für reine und allgemeine Wohngebiete orientieren. Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl können mit 0,8 deutlich festgesetzt werden um eine zu dichte Bebauung zu verhindern.   | Es ist – unabhängig von der Festsetzung der Art der Nutzung - unstreitig, dass das Maß der baulichen Nutzung die Obergrenzen der BauNVO (§ 17) nicht überschritten und insgesamt eher niedrig gehalten werden soll, um eine zu dichte Bebauung zu verhindern. In Wochenendhausgebieten ist gemäß § 17 BauNVO eine Obergrenze für die GRZ von 0,2 und für die GFZ von 0,2 festgelegt. Eine Überschreitung   | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   |   | <p>dieser Obergrenzen ist gemäß § 17 Abs. 2 Satz 2 BauNVO in Wochenendhausgebieten nicht zulässig. Dies unterstützt die Absicht der Gemeinde die Bebauung im künftigen Wochenendhausgebiet am Bestand zu orientieren.</p>   |                     |
| 0.13     |                   | <p>Die Festsetzung im Entwurf, Wochenendhäuser mit einer Größe von 30 qm bzw. 60 qm und gleichzeitig deutlich Größere Wohnhäuser zuzulassen ist nicht nachvollziehbar und sachgerecht. Wie mit der Begründung festgestellt, gibt es eine Vielzahl von Wohnhäusern im Bestand. Von diesen und nur von diesen geht eine Maßstabsbildenden Wirkung aus, da sie allein das dafür erforderliche städtebauliche Gewicht besitzen.</p> | <p>Die vorgesehene differenzierte Festsetzung der zulässigen Gebäude entspricht dem Bestand und den – für eine klassische Wohnbebauung – unzulänglichen natürlichen Gegebenheiten des Plangebiets. Da das Plangebiet – im Sinne des BauGB - kein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ ist, gibt es auch keine allein maßstabsbildende Bebauung. Im Gebiet sind nur wenige vollwertige Wohnhäuser vorhanden, teils mit, teils ohne Genehmigung zum dauernden Wohnen. Zudem sind größere Wochenendhäuser auch im vernässten Gebiet vorhanden. Weil einige dieser Häuser bauordnungsrechtlich bestandskräftig genehmigt worden sind, soll bei ihnen aus Vertrauensschutz Gesichtspunkten (Art. 20 Abs. 3 GG - Rechtsstaatsprinzip) dauerhaftes Wohnen planungsrechtlich zulässig sein. Dies ermöglicht auch eine aus ökologischen Gründen sinnvolle energetische Erneuerung der betreffenden Gebäude.</p> <p>Durch die Begrenzung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche mittels Festsetzung einer maximal zulässigen GR als absolute Zahl oder einer Grundflächenzahl (GRZ) als relative Zahl soll die Eigenart des Gebietes und von dessen Bebauung gewahrt werden. Für Grundstücke bis zu 800 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße wird eine GRZ von 0,13 festgesetzt, dies entspricht bei einer Größe von 800 m<sup>2</sup> einer zulässigen Grundfläche von 104 m<sup>2</sup>. Fol-</p> | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|---|---------------------|
|          |                   |  | gerichtig wird für Grundstücke mit mehr als 800 m <sup>2</sup> eine absolute Grundfläche von 105 m <sup>2</sup> als Obergrenze festgesetzt. Die großen Grundstücke sollen nicht durch – im Vergleich zu den Anlagen auf den kleineren Grundstücken - überproportional große bauliche Anlage belegt werden können. Durch die Begrenzung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche mittels Festsetzung einer maximal zulässigen GR als absolute Zahl oder einer Grundflächenzahl (GRZ) als relative Zahl soll die Eigenart des Gebietes und von dessen Bebauung gewahrt werden. |                     |
| 0.14     |                   | Die Aussage in der Begründung: Das Gebiet ist für eine reguläre Wohnbebauung ungeeignet, ist falsch.<br>Beweis: Baugrundstellungnahme des Ingenieurbüros für Geotechnik Dipl.Ing. F. Maschke vom 9. Juni 2011 im Auftrag der Gemeinde.<br>Diese Baugrundstellungnahme lässt sehr wohl in einigen Bereichen unter bestimmten Voraussetzungen eine Bebauung zu. In dem untersuchten Gebiet steht beispielsweise seit 25 Jahren ein 5- (in Worten FÜNF) geschossiges Penta-Hotel!!! Richtig ist also, es können für die Gründung von baulichen Anlagen wie Wohngebäude und Hotels höhere Aufwendungen für die Gründung entstehen. In welchem Umfang und ob überhaupt, ist im Einzelfall zu prüfen. Die Nachweisführung dafür obliegt dem Grundstückseigentümer, wenn er bauen will. Dies ist eine Frage des Vollzugs im Baugenehmigungsverfahren. Der Hinweis auf eventuell zu erwartende Probleme ist zu begrüßen. | Die Aussage, dass man mit entsprechendem technischem Aufwand beinahe jedes Grundstück bebauen kann, trifft sicherlich zu. Das entbindet aber die Gemeinde Kleinmachnow nicht von ihrer Pflicht, im Rahmen ihres Planungsermessens einzuschätzen, ob sie das Plangebiet angesichts seines derzeitigen Zustands und der zu erwartenden Fortführung von Nutzungen als geeignetes reguläres Wohngebiet ansieht. Dies ist hier nicht der Fall.   | Z                   |
| 0.15     |                   | Ich fordere sie deshalb auf, den anfangs genannten Rechtsbruch endlich zu heilen und das gesamte o.g. Gebiet wieder dem Innenbereich und entweder dem B-Plan 034 oder B-Plan 015 zuzuordnen.   | Das Plangebiet hat niemals zum Innenbereich nach § 34 BauGB gehört. Eine Ausweisung als reguläres Wohngebiet - sei es auch durch Eingliederung in vorhandene Bebauungspläne - wird abgelehnt.<br>Die Gemeinde hält das Plangebiet mit guten Gründen (u.a. Bodenbeschaffenheit, Historie) nicht für geeignet, als normales Wohngebiet ausgewiesen zu werden. Die künftige Ausweisung als Sondergebiet, Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, mit vereinzelt zulässigem Dauerwohnen stellt sich als die  | N                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   |   | planerisch und politisch sinnvollste Lösung dar.  |                     |
| 1        | 12.06.2016        | Der Einwender trägt zunächst die oben zu 0.1. bis 0.15 abgewogenen Argumente vor. Danach fährt er fort:   |   |                     |
| 1.1      |                   | Ersatzweise beantrage ich die Flurstücke 326 und 328 Flur 11 dem B-Plan 034 oder 015 zuzuordnen.<br>Begründung für den ersatzweisen Antrag.<br>Der Bebauungsplan lässt sämtliche Besonderheiten meiner Grundstücke (Flur 11, Flurstücke 326 und 328) außeracht. Wodurch mir unangemessene wirtschaftliche Nachteile drohen.<br>Bereits im Vorfeld (November 2013) des B-Plan Verfahrens KLM BP 044 hatte ich auf die Besonderheiten meiner Grundstücke hingewiesen und um Berücksichtigung gebeten. Was in keiner Weise geschehen ist.<br>Beweis: Persönlicher Vortrag am 15.10.2013 und Schreiben vom 04.11.2013 sowie Zeugnis des Lars Eggert | Die Besonderheit des Grundstücks liegt darin, dass es am nördlichen Rand des Plangebiets in der nordwestlichen Ecke liegt. Dieses Grundstück ist nicht nur von Süden aus über den Ringweg erschlossen, sondern auch von Norden her über den Wilhelm Külz Weg. Von dort her ist es auch an das Abwassersystem der Gemeinde Kleinmachnow angeschlossen. Die Einbeziehung des Grundstücks in den Geltungsbereich des künftigen B-Plans KLM-BP-044 ist dennoch gerechtfertigt, weil es nicht zum Bebauungszusammenhang nördlich des Grundstücks gehört und keine genehmigte Wohnnutzung vorliegt. Die Genehmigung für den Wiederaufbau des Wohngebäudes wurde bisher von der Unteren Bauaufsichtsbehörde nicht erteilt. | N                   |
| 1.2      |                   | Das Flurstück 328 Flur 11 liegt zwar am Ringweg, grenzt aber an seiner ganzen Rückseite unmittelbar an den Wilhelm-Külz-Weg (Innenbereich, reines Wohngebiet, B-Plan 034 und B-Plan 015) Ein gesicherter Zugang vom Innenbereich zu diesem Grundstück durch Feuerwehr, Rettungswagen und Müllabfuhr ist also bereits gegeben und gesichert. Außerdem ist im Baubescheid vom 18.07.1995 festgestellt, dass ein Teil des Grundstücks im Innenbereich liegt!<br>Beweis: Baubescheid vom 18.07.1995, Az. 95-5-05570-VB-304  | Die Einbeziehung des Grundstücks in den Geltungsbereich des künftigen B-Plans KLM-BP-044 wurde erneut geprüft. Es zeigte sich, dass für das Grundstück eine Baugenehmigung oder vergleichbare Unterlagen nur für eine <b>Wochenendhausnutzung</b> o.ä. vorliegen. Wenn die Eigentümer argumentieren, dass eine Erschließung über den Wilhelm-Külz-Weg möglich wäre, so muss dem entgegengehalten werden, dass eine ehemalige Wohnnutzung nicht nachgewiesen werden konnte, diese besteht auch momentan nicht. Daher soll im B-Plan kein Dauerwohnrecht eingeräumt werden.   | N                   |
| 1.3      |                   | Außerdem ist im Grundbuch festgehalten, dass es sich bei dem Flurstück 328 Flur 11, Wirtschaftsart und Lage, um "Gebäude und Freifläche Wohnen" handelt<br>Beweis: Grundbuch von Kleinmachnow Blatt 4970  | Siehe oben zu 1.2   |                     |
| 1.4      |                   | Des Weiteren ist das Grundstück an das Trink- und Abwassersystem WAZV "Der  | Siehe oben zu 1.2   |                     |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|---|---------------------|
|          |                   | Teltow" über den Wilhelm-Külz-Weg angeschlossen. Das Grundstück ist also als qualifiziert voll erschlossen zu bezeichnen.  |   |                     |
| 1.5      |                   | Und auch die Standfestigkeit ist laut Baugrundstellungnahme des Ingenieurbüros für Geotechnik Dipl.Ing. F. Maschke vom 9. Juni 2011 im Auftrag der Gemeinde gesichert. Denn laut SB 16, an die mein Grundstück grenzt, gibt es schon in 1 Meter Tiefe "sehr tragfähige Sande". Vergleiche hierzu auch Penta-Hotel und Augustinum.  | Siehe oben zu 1.2   |                     |
| 1.6      |                   | Das Flurstück 326 Flur 11 ist ebenfalls in meinem Besitz und grenzt unmittelbar an Flurstück 328.<br>Laut Flächennutzungsplan liegt es in einem reinen Wohngebiet Es fehlt lediglich die Zuordnung zu einem B-Plan (034 oder 015). Wozu ich sie hiermit auffordere. Einem möglichen Einwand, dass es sich hier um einen Fehler handle halte ich entgegen, dass dann ja wohl auch die Einordnung des gesamten Gebietes als Gartenland ein Fehler sein könnte. Mit der Bitte um Überprüfung.<br>Keinesfalls aber soll das Grundstück dem BP 044 zugeordnet werden. Das wurde so auch nie in den Bauausschüssen verhandelt.<br>Beweis: Protokolle der Bauausschusssitzungen | Nach der ALK handelt sich bei dem Flurstück 326 um Straßenland, die Benennungen in der ALK sind jedoch rechtlich unverbindlich. Die Fläche soll nach dem Konzept der Gemeinde in das Sondergebiet einbezogen werden.  | N                   |
| 1.7      |                   | Dies wurde mich ebenfalls unangemessen wirtschaftlich benachteiligen und käme einer Enteignung gleich.<br>Bei der Nutzungsart dieses Grundstücks handelt es sich laut Grundbuch um eine "Verkehrsfläche Wilhelm-Külz-Weg". Und der Wilhelm-Külz-Weg liegt ja wohl unstrittig im Innenbereich. Dies soll bitteschön auch so bleiben!  | Auch die Angaben im Grundbuch über die Nutzung eines Grundstücks sind rechtlich nicht verbindlich.  | N                   |
| 1.8      |                   | Durch den Verzicht des Vorkaufsrechts nach §§24 ff BauGB der Gemeinde beim Erwerb des Grundstücks hat die Gemeinde mir außerdem deutlich signalisiert, dass sie durchaus ein Interesse daran hat, dieses Gebiet zu entwickeln. Andernfalls hätte sie ja von Ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen können, um den Status Quo zu erhalten. Dies geschah aber nicht.  | Das Grundstück kann als sinnvoller Bestandteil des Sondergebiets angesehen werden, seine Einbeziehung ist daher abwägungsgerecht.   | N                   |
| 1.9      |                   | Da kein anderes Grundstück im BP 044 diese Besonderheiten aufweist, können meine Grundstücke auch nicht mit diesen verglichen und gleichgestellt werden. Ich stelle den Antrag, die Flurstücke 326 und 328 Flur 11 aus dem BP 044 herauszunehmen und sie entweder dem BP 015 oder BP 034 zuzuordnen. Eventuell käme auch eine Gleichbehandlung mit den Dauerwohnberechtigten in Betracht.  | Das Grundstück gehört bei objektiver Betrachtung seiner Lage zur Gartensiedlung. Die Erschließung erfolgt über den Ringweg. Das Grundstück gehört nicht zum nördlich angrenzenden Bebauungszusammenhang. Eine Wohnnutzung konnte nicht nachgewiesen werden. | N                   |
| 1.10     |                   | Bitte legen sie mir dezidiert etwaige Gründe dar, die meinem Antrag entgegenstehen.<br>Außerdem möchte ich noch betonen, dass es keinen Rechtsanspruch des Bürgers   | Siehe oben zu 1. 1 bis 1.9  | N                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|---|---------------------|
|          |                   | auf Gleichbehandlung im Unrecht gibt.  |   |                     |
| 2.1      | 28.05.2016        | Die "neue" Straßenführung, Erlenweg - Ringweg / Brunnenweg und Kurzer Weg, entspricht nicht der Historie und birgt Gefahren in sich. Von 1929 bis vor ca. 5 Jahren war die zweite Zufahrt der Siedlung über den Erlenweg in Richtung Ringweg / Brunnenweg möglich. Schon 1935 wurde ein Straßenausbauplan beschlossen, er wurde aber durch die nachfolgenden Kriegsereignisse nicht abschließend durchgeführt. Er sah diese Straßenführung sogar als Hauptzufahrt der Siedlung vor. Vorbereitete Maßnahmen wurden aber damals bereits umgesetzt. Die Straßen, mit der damaligen Breite von 3m wurden durch Grundstücksabtretung verbreitert. Der Brunnenweg wurde auf 6 Meter erweitert (wegen der geplanten Hauptzufahrt über den Erlenweg in gleicher Breite) Ringweg, Kanalweg und Kurzer Weg und auf 5 Meter. Die veranschlagten Kosten für den kompletten Straßenausbau wurden vollständig und darüber hinaus in Form einer Pflasterkasse von den Anliegern bezahlt. Das zweckgebundene Geld wurde nach dem Kriegsende nichts tuend von der Gemeinde einbehalten. Dieser benannte Straßenzug (Erlenweg) soll laut Entwurf für die Feuerwehr befahrbar sein, also ist er für den PKW Verkehr ausreichend. Es wäre auch eine direkte Zufahrt zum neu entstehenden Gäste Parkplatz auf dem Grundstück, Brunnenweg 24, möglich, ohne vorher Umwege zu fahren. Ich fordere, den Erlenweg zum Ringweg / Brunnenweg hin für den PKW Verkehr zu öffnen. | Der Einwander ist Anlieger des östlichen Abschnitts des Kurzen Weges. Er wäre bei Einrichtung der im Bebauungsplan vorgesehenen Verkehrsführung vom innergebietlichen Verkehr stärker betroffen als bei Ableitung des Durchgangsverkehrs über den Erlenweg.<br>Der Forderung des Einwenders, den Erlenweg zu öffnen, soll jedoch nicht nachgekommen werden. Die Planung baut auf der gegenwärtig vorhandenen Verkehrsführung auf, vorhandene Wege werden verbreitert und Kurvenverläufe angepasst, wo dies notwendig ist. In der Summe führt dies zu den geringstmöglichen Eingriffen in Fremdeigentum. | N                   |
| 2.2      |                   | Die jetzige "neue Verkehrsführung" über den Kurzer Weg, direkt am Spielplatz vorbei geführt, ist aus meiner Sicht eine unglückliche Lösung. Der dortige Straßenverkehr stellt eine unmittelbare Gefährdung der dort spielenden Kinder und der erwachsenden Begleiter dar. Der Spielplatz ist für Kinder im Vorschulalter ausgelegt und wird von dieser Altersgruppe auch reichlich genutzt, ein besonderer Schutz wäre hier angebracht.<br>Da der Spielplatz durch einen Erdwall und Sträucher abgetrennt ist, besteht keine Möglichkeit für Kinder und Fahrrad- bzw. Autofahrer sich gegenseitig zu erkennen und zu reagieren.  | Die Spielplatzfläche wird zur Straße hin verkehrssicher abgegrenzt. Mit einem „Hineinlaufen“ von Kindern oder Betreuern in den Verkehr ist nicht zu rechnen.  | Z                   |
| 2.3      |                   | Der kurze Zufahrtsweg am Spielplatz in die Straße Kurzer Weg geht über ein Privatgrundstück Kurzer Weg 2 und damit auf die Dauer juristisch nicht haltbar.   | Der Bebauungsplan setzt für die benötigten Flächen öffentliches Straßenland fest. Die betroffenen Grundeigentümer haben damit einen Anspruch nach § 40 BauGB gegen die Gemeinde auf Übernahme der Teilflächen gegen angemessenes Entgelt. Als letzte Möglichkeit im Streitfall bleibt die Einleitung  | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   |   | eines Enteignungsverfahrens.  |                     |
| 2.4      |                   | Die gleiche Belastung trifft auch auf die Wohnhäuser und Grundstücke meiner Nachbarn, Kurzer Weg 1 und Kanalweg 1, zu. Im Erlenweg sind die anliegenden Grundstücke unbebaut, bei einer eventuellen Bebauung kann man die Verkehrs Situation entsprechend beachten, wobei dort keine Wohnhäuser gebaut werden dürfen, die Belastung von Menschen wäre entschieden geringer, weil diese Grundstücke zeitlich gesehen weniger genutzt werden.   | Es trifft zu, dass das südliche Ende des Erlenwegs zumindest derzeit weniger bebaut ist als die Grundstücke am Kurzen Weg und am Kanalweg. Die zu erwartende Verkehrsmenge ist jedoch so gering, dass allein deswegen keine Änderung des Verkehrskonzepts erforderlich ist. | N                   |
| 3.1      | 09.06.2016        | hiermit zeigen wir an, dass wir Herrn Jörg Zaubitz, Höhenweg 12, 91094 Langensendelbach/ Bräuningshof, auch in vorbezeichneter Sache vertreten. Auf uns lautende Vollmacht liegt Ihnen vor.<br>Soweit das Grundstück Erlenweg 83 in das Plangebiet einbezogen werden soll, wendet sich unser Mandant nach wie vor gegen den Bebauungsplanentwurf.   | Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.   | K                   |
| 3.2      |                   | 1. Sachverhalt<br>Bekanntermaßen sind unser Mandant, Frau Ute Hanisch, Frau Shirin Pöschler und Herr Jörg Pöschler Miteigentümer in Erbengemeinschaft, in deren Eigentum das in Kleinmachnow gelegene Grundstück Erlenweg 83 steht. Auf dem Grundstück ist 1938 ein Zweifamilienhaus aufgebaut worden, dessen Obergeschoss 1943 bei einem Bombenangriff ausgebrannt ist. Das Haus konnte nach Wiederaufbau im Dezember 1944 erneut bezogen werden. Im April 1945 wurde das Haus durch Artilleriebeschuss erneut stark beschädigt und war infolge dessen nicht mehr bewohnbar. In der sich daran anschließenden rechtlosen Zeit wurde das Haus bis auf die Grundmauern zwecks Baustoffbeschaffung für benachbarte Hausreparaturen ausgeplündert.<br>Zu DDR-Zeiten wurde das Grundstück staatlich verwaltet und in diesem Rahmen Herrn Jürgen Kossack zur Nutzung für Erholungszwecke überlassen. Bei Herrn Kossack handelt es sich um einen vormaligen NVA-Offizier, der seinerzeit maßgeblich in Kleinmachnow für Grenzbefestigungen zuständig war und ein Haus im Kiefernweg 39 bewohnte. Auf dem Grundstück Erlenweg 83 hat Herr Kossack ein massives Gewächshaus zur Zucht von Krokussen zum Verkauf aufgebaut. Weiterhin wurde Herrn Kossack zu DDR-Zeiten das Grundstück Kiefernweg 41 zur Nutzung überlassen, der darauf im Jahr 2000 mittels einer antragsgemäß beschiedenen Baugenehmigung ein mehrstöckiges Doppelhaus (mit ausgebautem Dachgeschoss) aufbaute, wobei nach diesseitiger Kenntnis die Baugenehmigung nach § 34 BauGB für ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils erteilt worden ist.<br>Nach dem Rechtsverständnis von Herrn Kossack hielt sich dieser hinsichtlich des | Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.   | K                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|---|---------------------|
|          |                   | Grundstücks Erlenweg 83 im Sinn des Gesetzes zur Regelung offener Vermögensfragen für vorkaufsberechtigt und hatte deswegen im Dezember 1992 einen dementsprechenden Antrag gestellt, der von den Eigentümern des Grundstücks indessen abgewehrt werden konnte.  |   |                     |
| 3.3      |                   | <p>Von Beginn der Wiederherstellung der Einheit Deutschlands an war beabsichtigt, das Grundstück Erlenweg 83 wieder mit einem Zweifamilienhaus zu bebauen. Ein diesbezüglicher Antrag auf Bauvorbescheid aus Dezember 1993 wurde im Juni 1995 abschlägig beschieden; die dagegen gerichtete Klage wurde im November 1997 abgewiesen. Der Antrag, gegen vorgenanntes Urteil die Berufung zuzulassen, wurde vom OVG für das Land Brandenburg im Mai 1998 abgelehnt.</p> <p>Nach wie vor begehren die Eigentümer des Grundstücks Erlenweg 83 Baurecht für ein Mehrfamilienhaus, worauf sie ihres Erachtens gemäß § 34 BauGB insbesondere aufgrund des geänderten Sachverhalts der Bebauung des Grundstücks Kiefernweg 41 mit einem mehrstöckigem Doppelhaus Anspruch haben, weswegen unser Mandant im September 2015 einen weiteren Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für die Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Erlenweg 83 gestellt hat, der mit Bescheid vom 26.02.2016 negativ beschieden wurde, wogegen unter dem 18.03.2016 Widerspruch eingelegt wurde. Bedauerlicherweise liegt hier bis heute eine Nachricht darüber nicht vor, ob beabsichtigt ist, dem Widerspruch abzuweichen oder diesen der Widerspruchsbehörde zur Entscheidung vorzulegen.</p> | <p>Aus der Klarstellungssatzung der Gemeinde Kleinmachnow und aus deren Bauleitplanung ergibt sich, dass einerseits die vom Kiefernweg her erschlossenen Grundstücke zum Wohnbauland gehören, andererseits die am südlichen Erlenweg gelegenen Grundstücke zum unbeplanten Außenbereich. Dem hat sich auch das Verwaltungsgericht Potsdam im Jahre 1995 angeschlossen. Ob sich diese Rechtslage dadurch geändert hat, dass nunmehr auch das Grundstück Kiefernweg 41 bebaut wurde, erscheint eher zweifelhaft. Die Erörterung der Sach- und Rechtslage vor dem VG Potsdam am 13.06.2017 zu den Streitverfahren 4 K 2361/16 und 4 K 1259/16 führte zur Rücknahme der Klagen, nachdem der Berichterstatter deutlich gemacht hatte, dass nicht von einer Innenbereichslage ausgegangen werden könne.</p> | Z                   |
| 3.4      |                   | <p>2. Mängel im Verfahren der Abwägung</p> <p>Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan leidet an einem Mangel im Verfahren, der offensichtlich und auf das (bisherige) Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen ist.</p>   | Dieser Vorwurf wird zurückgewiesen.   | Z                   |
| 3.5      |                   | <p>Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Baureitplänen die Belange, die für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Ein Verfahrensmangel liegt vor, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt worden sind, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, oder wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt worden ist (so schon BVerwG, Urteil vom 12.12.1969, IV C 105.66, Juris = BVerwGE 34, 301/309). Maßgebend ist, ob der erhebliche Sachverhalt zutreffend und vollständig ermittelt worden ist und ob anhand dieses Sachverhalts alle sachlich beteiligten Belange und Interessen der Entscheidung zugrunde gelegt worden sind (vgl. BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002, NVwZ 2003, 350).</p>  | Darstellung der auch der Gemeinde bekannten Rechtslage. Keine zusätzliche Abwägung erforderlich.  | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|--|---------------------|
| 3.6      |                   | <p>Diese Grundsätze sind vorliegend nicht ausreichend beachtet worden. Voraussetzung dafür, dass beachtliche öffentliche oder private Belange in die Abwägung eingestellt werden können, ist zunächst deren korrekte Ermittlung.</p> <p>Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird angestrebt, die Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost am Teltowkanal planungsrechtlich dauerhaft zu ordnen. Das vorhandene Dauerwohnen soll, zumindest soweit es bauordnungsrechtlich bereits genehmigt ist, bauplanungsrechtlich gesichert werden, womit ausweislich der Begründung zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan der historischen Entwicklung des Plangebietes Rechnung getragen werden soll. Insofern wird im vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren verkannt, dass das Grundstück Erlenweg 83 in die historische Entwicklung, der der beabsichtigte Bebauungsplan Rechnung tragen soll, zu keiner Zeit einbezogen war.</p>  | <p>Ein Ermittlungsfehler liegt nicht vor. Dem Plangeber ist ausweislich der in der Begründung dargestellten Geschichte der Siedlung durchaus bekannt, dass die nord-östlich am Erlenweg befindlichen Grundstücke nicht zu den Parzellen der ursprünglichen Kleingartenanlage gehört haben.</p> <p>Aus der Geschichte ergibt sich aber nicht zwingend, dass die Grundstücke – nach Abwägung des Für und Wider – nicht in den Geltungs- und Regelungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 044 einbezogen werden dürfen. Die Erörterung der Sach- und Rechtslage vor dem VG Potsdam am 13.06.2017 zu den Streitverfahren 4 K 2361/16 und 4 K 1259/16 führte zur Rücknahme der Klagen, nachdem der Berichterstatter deutlich gemacht hatte, dass nicht von einer Innenbereichslage ausgegangen werden könne.</p> | V                   |
| 3.7      |                   | <p>Im Fokus des Bebauungsplanentwurfs steht vielmehr eine Fläche der so genannten Heinersdorfer Wiesen, einem insgesamt moorigen Gebiet. Konkret steht im Fokus des Bebauungsplanentwurfs die ca. 26 Morgen große Fläche der sog. Heinersdorfer Wiesen, die Ende der 20iger Jahre des letzten Jahrhunderts der „Gemeinnützigen Garten Siedlungsgenossenschaft zur Erhaltung von Kleingärten - Sitz Teltow e. G. m. b. H.“ gehörte, später in "Schrebergärten-Siedlungsgesellschaft zur Erhaltung von Kleingärten Kleinmachnow in Berlin" umbenannt. Wegen des moorigen Charakters der Flächen kam (jedenfalls zunächst) nur eine Nutzung als Kleingartengelände infrage, wozu die 26 Morgen große Fläche in 70 Parzellen eingeteilt wurde.</p> <p>Gleichwohl die Siedlungsgesellschaft insbesondere Mitte der 30iger Jahre des letzten Jahrhunderts sehr darum bemüht war, dass die Parzellen zum Dauerwohnen genutzt werden durften, vermochte die Genossenschaft im Ergebnis ein derartiges Baurecht für die Parzellen nicht zu realisieren und blieben diese ganz überwiegend mit Holz/ Wohnlauben bzw. Kleinhäusern bebaut, für die das dauerhafte Wohnen unzulässig war. Lediglich für wenige Parzellen wurden zwischen 1935 und 1939 Kleinwohnhäuser zum dauerhaften Wohnen genehmigt. Soweit vor Beginn des zweiten Weltkrieges für verschiedene Gartenlauben bzw. Kleinwohnhäuser die Umnutzung zum dauerhaften Wohnen beantragt worden war, wurden diese Anträ-</p> | <p>Die hier vorgenommene Darstellung der Geschichte des Plangebiets ist in gleicher Weise auch in der Begründung des Bebauungsplans und in den zugehörigen Akten enthalten. Keine Ergänzung der Abwägung erforderlich. Alle diese Umstände waren und sind dem Plangeber bekannt.</p>   | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   | <p>ge 1942 abgelehnt, was mit der Maßgabe geschah, dass die baurechtswidrigen Nutzungen bis zum Ablauf eines Jahres nach Ende des Kriegszustandes geduldet würden.</p> <p>Rechtsnachfolgerin der Schrebergärten-Siedlungsgenossenschaft zur Erhaltung von Kleingärten in Kleinmachnow wurde im September 1949 die Raiffeisen Gartensiedlungsgenossenschaft Kleinmachnow mbH, die sich nach dem Recht der DDR auflösen musste. Infolge dessen wurden die Parzellen ab 1952 an die jeweilige Parzelle nutzenden Mitglieder unentgeltlich notariell aufgelassen (übereignet). Im Vorfeld der endgültigen Auflösung der Raiffeisen-Genossenschaft im September 1957 fand noch ein Tausch von Grundstücksflächen zwischen der Genossenschaft und der Gemeinde Kleinmachnow statt, wodurch dem Grundbesitz der Genossenschaft ausschließlich am Ringweg gelegene Flächen zugefügt wurden.</p> <p>Das vorerwähnte Dauerwohnen in der Siedlung wurde in der DDR weiterhin geduldet. Zwischen 1980 und 1990 wurden weitere Garten- und Wohnhäuser, ebenso Garagen genehmigt. Nach 1990 wurden nur noch ganz vereinzelt Genehmigungen für Erweiterungen oder Neubauten erteilt.</p> |  |                     |
| 3.8      |                   | <p>Insgesamt stellt sich sonach das Gebiet der vormaligen "Gemeinnützigen Gartensiedlungsgenossenschaft zur Erhaltung von Kleingärten" in dem Bestand des Flächentausches vor Auflösung der "Raiffeisen Gartensiedlungsgenossenschaft Kleinmachnow mbH" in der Nutzung als heterogen dar, von reiner Gartennutzung teilweise verbunden mit Lauben und kleinen Unterkünften bis zu vereinzelt Häusern zum dauernden Wohnen. Für dieses Gebiet soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren deswegen eine Klärung des baunutzungsrechtlich Möglichen und Zulässigen herbeigeführt werden, wobei vorhandene Planungen zu berücksichtigen waren.</p>   | Die Darstellung befindet sich in Übereinstimmung mit der Begründung zum Bebauungsplan 044.   | V                   |
| 3.9      |                   | <p>Insoweit sieht der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg allgemeine Ziele zur Erholungsnutzung und der Flächennutzungsplan Kleinmachnow Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten vor. Die Klarstellungssatzung der Gemeinde Kleinmachnow gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB vom 27.09.2013 nimmt sämtliche Flächen des Plangebietes des Bebauungsplan-Entwurfs aus.</p>   | Darstellung der auch der Gemeinde bekannten Rechtslage. Keine zusätzliche Abwägung erforderlich.   | V                   |
| 3.10     |                   | <p>Soweit bei der Aufstellung gern. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind, wurde dazu ein gesondertes Fachgutachten beauftragt, mit wel-</p>   | Der Umweltbericht und die Begründung zum Bebauungsplan stellen unter Bezugnahme auf das Gutachten zur Baugrunderkundung in differenzierter | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|---|---------------------|
|          |                   | <p>chem der Baugrund auf seine grundsätzliche Eignung für die Errichtung baulicher Anlagen unter besonderer Berücksichtigung auch des Grundwasserstandes geklärt werden sollte. Im Ergebnis dieses Gutachtens wurde festgestellt, dass das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs für eine reguläre Wohnbebauung nicht geeignet sei, weil sich das Plangebiet zu weiten Teilen nur knapp über oder sogar unter dem Grundwasserspiegel befinde und weil sich darüber hinaus ergeben habe, dass unter den bis zu 1,6 m mächtigen, heterogen zusammengesetzten Ausfüllungen sehr gering tragfähige organische Weichschichten (Torf/Mudde) den Baugrund verbreitet bis in Tiefen größer als 5,0 m unter Oberkante Gelände dominierten, die für einen dauerhaften und sicheren Abtrag von Bauwerkslasten nicht geeignet seien.</p> <p>Vorstehendes Ergebnis stützt sich auf Baugrunderkundungen an 16 im Plangebiet rasterförmig angelegten Sondierungsansatzpunkten, die mittels Kleinbohrungen bis in Tiefen von 5,0 m unter Oberkante Gelände durchgeführt wurden, wozu auf den als <b>Anlage 1</b> zu diesem Schreiben beigefügten Aufschlussplan des beauftragten Ingenieurbüros für Geotechnik des Dipl.-Ing. Maschke vom 07.06.2011 (mit handschriftlichen Erläuterungen der Unterzeichnenden) verwiesen wird.</p> | Weise dar, dass sich (erhebliche) Teile des Plangebiets nur knapp über oder sogar unter dem Grundwasserspiegel befinden und aufgrund der Vorgeschichte einen sehr unsicheren Baugrund darstellen. Keine weitere Abwägung erforderlich.  |                     |
| 3.11     |                   | Dem Baugrundgutachten (Anlage 4 der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf) und insbesondere dem diesem Schreiben als Anlage 1 beigefügten Aufschlussplan ist indessen zu entnehmen, dass das oben zitierte Ergebnis der Baugrunduntersuchung für die Sondierungsansatzpunkte SB 3 und SB 6 gerade nicht zutrifft und für die Sondierungsansatzpunkte SB 2 und SB 7 sehr fragwürdig erscheint, weil dort keine nur geringtragfähigen organischen Weichschichten im Baugrund dominant sind und die Grundwasserverhältnisse der dortigen Teilflächen Geländeordinaten größer bzw. gleich groß 35,5 m DHHN ausweisen.   | Es ist unstrittig, dass die weiter nördlich gelegenen Grundstücke im Plangebiet bessere Bodenverhältnisse aufweisen als die südlichen Teile. Dessen ungeachtet stellen die „Heinersdorfer Wiesen“ ein in sich zusammenhängendes Gebiet dar, das abwägungsgerecht in einem Plan betrachtet und geordnet werden darf.   | V                   |
| 3.12     |                   | Dem Aufschlussplan kann ferner entnommen werden, dass zu den am Erlenweg gelegenen Grundstücken, insbesondere zum am nordöstlichen Rand des Plangebiets gelegenen Grundstück Erlenweg 83 überhaupt keine Baugrunduntersuchung stattgefunden hat und die dort in Nachbarschaft gelegenen Grundstücke, auf denen die Sondierungsansatzpunkte SB 3 und SB 6 sowie SB 2 und SB 7 liegen, aus Sicht des Gutachters Dipl.-Ing. Maschke für eine Bebauung geeignet sind. Es drängt sich auf, dass dies gleichermaßen für das nicht untersuchte Grundstück Erlenweg 83 gilt, was auch dadurch bestätigt wird, dass das einstmals darauf aufgebaute Wohnhaus nicht wegen nicht tragfähigem Baugrund zusammen gestürzt ist, sondern 1943 einem Bombenangriff zum Opfer gefallen ist bzw. nach Neuaufbau infolge Artilleriebeschusses im Jahr 1945 unbewohnbar wurde.   | Das Grundstück Erlenweg 83 - gleichsam das nordöstliche Eckgrundstück - weist in der Tat Besonderheiten auf: Der Baugrund ist nicht moorig, Erschließungsmedien liegen an und das Grundstück war bis zu den Kriegereignissen regulär bebaut. Das Grundstück gehört jedoch nicht zum nördlich angrenzenden Bebauungszusammenhang Eine Genehmigung für den Wiederaufbau des Wohngebäudes wurde von der Unteren Bauaufsichtsbehörde nicht erteilt. Die Erörterung der Sach- und Rechtslage vor dem VG Potsdam am 13.06.2017 zu den | N                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|--|---------------------|
|          |                   |  | Streitverfahren 4 K 2361/16 und 4 K 1259/16 führte zur Rücknahme der Klagen, nachdem der Berichtstatter deutlich gemacht hatte, dass nicht von einer Innenbereichslage ausgegangen werden könne. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Gewährung von Dauerwohnrecht liegen hier nicht vor. |                     |
| 3.13     |                   | Nach alledem erweist sich das Grundstück unseres Mandanten als plangebietsuntypisch. Das Grundstück war zu keiner Zeit Bestand des Siedlungsgebietes der Gemeinnützigen Garten-Siedlungsgenossenschaft zur Erhaltung von Kleingärten (nachfolgend "Siedlungsgebiet" genannt) bzw. deren Rechtsnachfolger und hat folglich zu keiner Zeit an der historischen Entwicklung dieses Gebiets teilgenommen.  | Zutreffende Sachverhaltsdarstellung.   | V                   |
| 3.14     |                   | In besonders anschaulicher Art und Weise ist dies auf dem Plan dargestellt, der auf S. 1 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf abgebildet ist und auf dem sich das Grundstück Erlenweg 83 unseres Mandanten gerade nicht findet. Vorgenannter Plan wird diesem Schreiben vorsorglich als <b>Anlage 2</b> beigefügt.  | Zutreffende Sachverhaltsdarstellung.   | V                   |
| 3.15     |                   | Diesem Plan kann weiterhin entnommen werden, dass das Grundstück Erlenweg 83 ursprünglich vielmehr Eigentum des Kaufmannes Andreas Andreesen war. Die oben erwähnten Heinersdorfer Wiesen bestanden bei der Eingemeindung des Gutsbezirkes Osdorf in den zwanziger Jahren nach Kleinmachnow aus einem einzigen 60.322 m <sup>2</sup> großen Grundstück, nämlich Flur 2, Flurstück 1573/126. Davon gehörten nach dem Stand von 1929 vierzehn Morgen dem Obergeringieur Andreas Andreesen, der Rest (26 Morgen) der Gemeinnützigen Garten-Siedlungsgenossenschaft zur Erhaltung von Kleingärten – Sitz Teltow e.G.m.b.H. Wie oben ebenfalls ausgeführt, wurde das Grundstück Erlenweg 83 von der Familie unseres Mandanten 1938 mit einem Zweifamilien-Haus bebaut, was auf der Grundlage einer entsprechenden Baugenehmigung geschah. Ebenfalls ist oben ausgeführt worden, dass demgegenüber seinerzeit auf dem Siedlungsgebiet der Gemeinnützigen Garten-Siedlungsgenossenschaft dauerndes Wohnen nicht zulässig war. | Zutreffende Sachverhaltsdarstellung.   | V                   |
| 3.16     |                   | Das Grundstück unseres Mandanten Erlenweg 83 ist weiterhin plangebietsuntypisch, weil dessen Baugrund im Gegensatz zu nahezu allen Grundstücken des "Siedlungsgebietes" für einen dauerhaften und sicheren Abtrag von Bauwerkslas-   | Zutreffende Sachverhaltsdarstellung.   | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|---|---------------------|
| 3.17     |                   | <p>ten uneingeschränkt geeignet ist.</p> <p>Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf soll im Bebauungsplan klargestellt werden, dass sich die Fläche wegen des weiterhin vernässten und unsicheren Baugrunds nicht als Wohngebiet zum dauerhaften Wohnen eigne.</p>  | <p>In der Begründung ist davon die Rede, dass die Fläche „weithin“, nicht „weiterhin“, vernässt ist. Auf Seite 54 der Begründung wird insoweit ausgeführt:</p> <p>„Der Bebauungsplan soll die Eignung des Gebiets für die stadtnahe Erholung erhalten, zugleich aber verdeutlichen und klarstellen, dass sich die Fläche wegen des weithin vernässten und unsicheren Baugrunds nicht als Wohngebiet zum dauerhaften Wohnen eignet. Das Gebiet umfasst die Fläche eines verfüllten ehemaligen Gewässers. Ein ordnungsgemäßer Straßenbau ist wegen der dauernden Senkungen nicht möglich. Die Erschließungssituation wird daher auch in Zukunft nur einfachsten Ansprüchen genügen können.“</p> <p>Diese Darstellung ist – gebietsbezogen – zutreffend.</p> | V                   |
| 3.18     |                   | <p>Die vorstehend dargestellten Besonderheiten des Grundstücks Erlenweg 83, nämlich geeigneter Baugrund für die Bebauung mit einem Wohnhaus und Nichtteilnahme an der historischen Entwicklung des benachbarten Siedlungsgebietes der Gemeinnützigen Garten-Siedlungsgenossenschaft zur Erhaltung von Kleingärten bzw. deren Rechtsnachfolgern, hat die Gemeinde bei ihrer Planung nicht ausreichend beachtet und infolgedessen der Planung ein unzureichendes Abwägungsmaterial zugrunde gelegt, was sich als verfahrensfehlerhaft erweist, weil dadurch die Bedeutung der betroffenen Belange unseres Mandanten verkannt worden ist.</p>                                       | <p>Das Grundstück gehört jedoch nicht zum nördlich angrenzenden Bebauungszusammenhang. Eine Genehmigung für den Wiederaufbau des Wohngebäudes wurde von der Unteren Bauaufsichtsbehörde nicht erteilt. Die rechtlichen Voraussetzungen für ein Dauerwohnrecht liegen hier nicht vor.</p>  | N                   |
| 3.19     |                   | <p>3. Mängel bei der Abwägung</p> <p>Wegen des nicht tragfähigen Baugrundes im ganz überwiegenden Teil des Siedlungsgebietes und unter Berücksichtigung der historischen Entwicklung des Siedlungsgebietes sollen nach dem Bebauungsplan-Entwurf künftig folgende Bauungen zulässig sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eingeschossige Wochenendhäuser mit max. 30 m2 Grundfläche zuzüglich Nebenfläche mit 15 m2 Grundfläche;</li> <li>- eingeschossige "Behausungen" mit bis zu 60 m2 Grundfläche zuzüglich Nebenanlagen mit 30 m2 Grundfläche, deren Oberfläche oberhalb von 32,5 m und damit oberhalb des regelmäßigen Grundwasserspiegels liegen;</li> </ul> | Zutreffende Darstellung.  | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- größere "Behausungen", insbesondere Häuser zum dauerhaften Wohnen, sofern dafür bereits bauordnungsrechtliche Genehmigungen vorliegen bzw. diese Nutzung ununterbrochen bis dato ausgeführt wird.</li> </ul>   |   |                     |
| 3.20     |                   | <p>Soweit die Gemeinde im Bebauungsplanverfahren Bezug nehmend auf das Urteil des BGH vom 26.01.1989, 111 ZR 194/87, die Auffassung vertreten hat, dass ihr die Amtspflicht obliege, bei der Beplanung des Siedlungsgebietes aus baugrundtechnischen Gründen dauerndes Wohnen "verbieten" zu müssen, unterliegt die Gemeinde einem Irrtum. Nach der Rechtsprechung des BGH, ebenso der Instanzgerichte, besteht eine derartige Amtspflicht nämlich nur in den Fällen, in denen vom Boden des Plangebiets selbst unmittelbare Gesundheitsgefährdungen für die zukünftigen Bewohner des Plangebiets auszugehen drohen, die außerhalb der Risikosphäre der Grundstückseigentümer liegen (bspw. Bodenverunreinigungen wegen vormaliger Nutzung als Abfaldeponie) und nicht in Fällen, in denen Grundstückseigentümer Baugrundrisiken durch entsprechende bautechnische Maßnahmen entgegenwirken können (vgl. dazu auch BGHZ 39, 358 und LG Düsseldorf, Urteil vom 06.03.2002, 2b 0 68/01, Juris).</p> | <p>Die Gemeinde ist nicht im Begriff, die Bebauung zu verbieten, auch das dauernde Wohnen wird unter bestimmten Umständen als dauerhafte und legale Nutzung anerkannt. Die Gemeinde vertritt jedoch angesichts der Umstände mit guten Gründen die Ansicht, dass hier kein reguläres Wohngebiet eröffnet werden sollte. Der Hinweis auf das Urteil des BGH dient nur der Klarstellung, dass es eine Amtspflichtverletzung darstellen könne, wenn die Gemeinde durch Ausweisung eines regulären Wohngebiets den Eindruck erwecken würde, hier könnte ohne tiefgreifende und aufwendige Stützmaßnahmen gebaut werden. Von den aufwendigen Maßnahmen wäre auch die Gemeinde bei der Medienschließung betroffen.</p> | V                   |
| 3.21     |                   | <p>Wenn das Grundstück Erlenweg 83 unseres Mandanten dem beabsichtigten Bebauungsplan untergeordnet würde, bedeutete dies, dass dieses Grundstück lediglich mit einem eingeschossigen Wochenendhaus mit einer max. Grundfläche von 60m<sup>2</sup> (zuzüglich Nebenanlagen) bebaut werden dürfte, womit das Grundstück Erlenweg 83 unseres Mandanten faktisch entwertet wäre, ohne dass es dafür einen rechtfertigenden Grund gäbe, der den tragenden Gedanken des beabsichtigten Bebauungsplans entspräche.</p>  | <p>Das Grundstück gehört jedoch nicht zum nördlich angrenzenden Bebauungszusammenhang. Eine Genehmigung für den Wiederaufbau des Wohngebäudes wurde von der Unteren Bauaufsichtsbehörde nicht erteilt. Die rechtlichen Voraussetzungen für ein Dauerwohnrecht liegen hier nicht vor.</p>  | N                   |
| 3.22     |                   | <p>Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen indessen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Ein Abwägungsmangel liegt vor, wenn der Ausgleich zwischen den verschiedenen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der die objektive Gewichtung eines dieser Belange verfehlt (Bay. VerwGH, Urteil v. 24.07.2008, 15 N 06.796, Juris und Urteil v. 21.12.2012, 2 N 11.998, Juris - jeweils mit weiteren Rechtsprechungshinweisen -).</p> <p>Maßgeblich für das Abwägungsgebot ist, ob nach zutreffender und vollständiger Ermittlung des erheblichen Sachverhalts anhand dessen alle sachlich beteiligten Belange und Interessen der Entscheidung zugrunde gelegt sowie unter Beachtung</p>   | <p>Zutreffende Darstellung der Rechtslage, die auch der Gemeinde bekannt ist.</p>   | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|---|---------------------|
|          |                   | des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit in nachvollziehbarer Weise abgewogen worden sind (BVerfG, 8. v. 19.12.2002, 1 BvR 1402/01, Juris = NVWZ 2003, 350).  |   |                     |
| 3.23     |                   | Die von der Gemeinde Kleinmachnow mit den Planfestsetzungen verfolgten Zielsetzungen rechtfertigen die damit einhergehen sollende Einschränkung der Eigentumsbelange unseres Mandanten nicht. Die Einschränkung des Eigentumsrechts stellt sich insoweit als unverhältnismäßig dar und begründet damit einen Verstoß gegen das Gebot, die öffentlichen und privaten Belange gerecht untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen.<br>Wird privates Grundstückseigentum überplant, ist das Gewicht der Eigentums-garantie nach Art. 14 Abs. 1 und Abs. 2 Grundgesetz zu beachten. Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 Grundgesetz erfordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums soweit wie möglich erhalten (BVerfG, NVWZ 2003, 727). Dieser private Eigentumsbelang ist in hervorgehobener Weise zu berücksichtigen und kann nur durch gewichtige öffentliche Belange überwunden werden.                    | Das Grundstück gehört jedoch nicht zum nördlich angrenzenden Bebauungszusammenhang. Eine Genehmigung für den Wiederaufbau des Wohngebäudes wurde von der Unteren Bauaufsichtsbehörde nicht erteilt. Es soll kein Dauerwohnrecht gewährt werden. | Z                   |
| 3.24     |                   | Zu den regelmäßig betroffenen privaten Belangen gehört das durch die Eigentums-garantie des Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Grundeigentum. Ein auf den überplanten Grundstücken bestehendes Baurecht muss die Gemeinde im Rahmen der Abwägung berücksichtigen. Das private Interesse am Erhalt dieses Rechts muss mit dem öffentlichen Interesse an einer Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. Das setzt eine zutreffende Beurteilung der planungsrechtlichen Situation der überplanten Grundstücke voraus, weil das Gewicht der Eigentumsbelange bei einer Lage im Innenbereich oder in einem Baugebiet größer ist als bei einer Außenbereichslage. Nach ständiger verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung muss sich eine Gemeinde darüber im Klaren sein, dass es bei der Überplanung von Innenbereichs- bzw. Baugrundstücken darum geht, eine Bestimmung über den Inhalt des Grundeigentums (Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG) zu schaffen, bei der der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und das Gleichbehandlungsgebot beachtet werden müssen. | Zutreffende (wiederholte) Darstellung der Rechtslage, die der Gemeinde bekannt ist.   | V                   |
| 3.25     |                   | Soweit die Gemeinde im vorliegenden Bebauungsplanverfahren davon ausgegangen ist, dass sich das Grundstück Erlenweg 83 im Außengebiet i. S. v. § 35 BauGB befindet, ist auch dies unzutreffend.  | Die Klarstellungssatzung der Gemeinde nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB hat zwar keinen konstitutiven, aber eben doch klarstellenden Charakter. Danach gehört das Grundstück nicht zum Innenbereich i.S.   | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|---|---------------------|
|          |                   |  | des § 34 BauGB.   |                     |
| 3.26     |                   | <p>Der Bereich eines Gemeindegebiets, für den kein (qualifizierter) Bebauungsplan vorhanden ist, wird von § 34 BauGB (Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich) erfasst. Dabei ist der Außenbereich nicht (anknüpfend an „außen“) mit Natur, freier Landschaft oder Stadtferne identisch; vielmehr umfasst der Außenbereich alles, was außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt, in denen die vorhandene Bebauung den Ordnungsfaktor für die Bebauung bisher nicht bebauter Grundstücke bildet (BVerwGE, 41, 227).</p> <p>Was Innen- und was Außenbereich ist, lässt sich nicht unter Anwendung fester Maßstäbe bestimmen; vielmehr bedarf es einer Wertung und Bewertung des jeweiligen Sachverhalts, mithin einer umfassenden, die gesamten örtlichen Gegebenheiten erschöpfend würdigenden Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, wonach für die Abgrenzung zwischen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und dem Außenbereich die maßgeblichen Kriterien geklärt sind.</p> <p>Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil i.S.v. § 34 BauGB ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde, die - trotz vorhandener Baulücken - geschlossen und zusammengehörig wirkt, nach Zahl der vorhandenen Gebäude ein gewisses Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (so schon BVerwG, Urteil vom 06.11.1968, BVerwGE, 31, 22). Am Ortsteil endet ein Bebauungszusammenhang unabhängig vom Verlauf von Grundstücksgrenzen im Regelfall hinter dem letzten Gebäude. Es kann aber auch eine hieran anschließende unbebaute Fläche noch Teil des Bebauungszusammenhangs sein. Insoweit ist in der Rechtsprechung grundsätzlich geklärt, dass im Zusammenhang mit der Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich auch örtliche Besonderheiten es rechtfertigen können, unbebaute Grundstücke noch bis zu einer natürlichen Grenze dem Innenbereich zuzuordnen. Auch eine Straße oder ein Weg kann je nach den Umständen des Einzelfalles einen Bebauungszusammenhang herstellen oder trennende Funktion zwischen Innen- und Außenbereich haben (BayVGH, Beschluss vom 24.06.2014, 2 ZB 12.2632, Juris).</p> | Zutreffende Darstellung der Rechtslage, die der Gemeinde bekannt ist.   | V                   |
| 3.27     |                   | Unter Berücksichtigung dieser von der höchstrichterlichen Rechtsprechung entwickelten Grundsätze gehört das Grundstück Erlenweg 83 dem vom Kiefernweg ausgehenden - auch von dem dort in zweiter Reihe ausgehenden - Bebauungszusammenhang an, wobei es entscheidungsunerheblich ist, dass dies zum Zeitpunkt der oben genannten Entscheidungen des Verwaltungsgerichts Potsdam bzw. des   | Die Frage, ob sich der Status des Grundstücks Erlenweg 83 durch die im Jahr 2000 – also vor 16 Jahren - hinzutretenden Bebauung auf dem Kiefernweg geändert hat, muss nur dann endgültig beantwortet werden, wenn durch den hier in Aufstellung befindli- |                     |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   | <p>OVG Potsdam anders zu beurteilen gewesen sein mag. Von wesentlicher Entscheidung ist nämlich insoweit, dass der Bebauungszusammenhang danach durch die Errichtung des mehrstöckigen Doppelhauses auf dem Grundstück Kiefernweg Ecke Erlenweg eine maßstabsbildende Erweiterung erfahren hat, der gegenüber von der Bebauung auf den in südlicher Richtung verlaufenden Grundstücken kein prägendes Gewicht ausgeht.</p> <p>Hinzu kommt, dass das Grundstück Erlenweg 83 durch einen Pflasterweg erschlossen ist, was bei den vorgenannten Grundstücken nicht der Fall ist und auch die Erschließung des Kiefernweges ausschließlich aus einer Pflasterung hergestellt ist, so dass die Grundstücke des Kiefernweges und des Grundstücks Erlenweg 83 einheitlich erschlossen sind.</p>  | <p>chen Bebauungsplan eine anderenfalls bereits bestehende Bebaubarkeit nach § 34 BauGB in wertminderndem Umfang eingeschränkt würde und wenn dies – in Anwendung der §§ 42, 43 BauGB - Entschädigungsansprüche begründen könnte. Es wird nicht von einer Bebaubarkeit des Grundstücks nach § 34 BauGB ausgegangen. Die Erörterung der Sach- und Rechtslage vor dem VG Potsdam am 13.06.2017 zu den Streitverfahren 4 K 2361/16 und 4 K 1259/16 führte zur Rücknahme der Klagen, nachdem der Berichterstatter deutlich gemacht hatte, dass nicht von einer Innenbereichslage ausgegangen werden könne.</p> | V                   |
| 3.28     |                   | <p>Weiterhin kommt als natürliche Grenze zwischen den Grundstücken Erlenweg 83 und den Gartensiedlungs-Grundstücken die grundlegend unterschiedlichen Bodenverhältnisse hinzu, die auf letztgenannten Grundstücken dauerhaftes Wohnen als problematisch erscheinen lassen, während dies beim Grundstück Erlenweg 83 nicht der Fall ist.</p>   | Wiederholung der obigen Argumentation.   | V                   |
| 3.29     |                   | <p>Eine Wohnbebauung auf dem Grundstück Erlenweg 83 wäre ungeachtet des Vorstehenden auch im von der Gemeinde Kleinmachnow unterstellten Außenbereich zulässig, weil eine solche als sonstiges Vorhaben keine Verfestigung einer bestehenden Splittersiedlung befürchten lässt (§ 35 Abs. 2, Abs. 3 S. 1 Nr. 7 BauGB).</p> <p>Nach ständiger Rechtsprechung sind die Erweiterung einer bereits bestehenden Splittersiedlung (i.S. ihrer räumlichen Ausdehnung) sowie ihre Verfestigung (i.S. der Auffüllung des schon bisher in Anspruch genommenen räumlichen Bereichs) zu befürchten, wenn in ihnen ein Vorgang der Zersiedlung gesehen werden muss, weswegen sie dann zu missbilligen sind. Als Grund für eine Missbilligung kommt u.a. in Betracht, dass das Vorhaben eine weitreichende oder doch nicht genau übersehbare Vorbildwirkung besitzt und daher seine unabsehbare Konsequenz sein könnte, dass in nicht verlässlich eingrenzbarer Weise noch weitere Bauten hinzutreten werden (vgl. bsph. BVerwG, Beschluss vom 24.06.2004, 4 B 23.04, Juris).</p> <p>Letzteres ist vorliegend zu verneinen, weil ein Bauvorhaben auf dem Grundstück Erlenweg 83 eine negative Vorbildwirkung auf nördlich bzw. westlich daran angrenzende Grundstücke wegen des dieses Gebiet betreffenden Bebauungsplans "Gar-</p> | <p>Wenn man die Bebaubarkeit des Grundstücks allein an § 35 BauGB (Außenbereich) misst, kommt es nicht nur darauf an, ob die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten ist. Das nicht privilegierte Vorhaben ist nach § 35 Abs. 2 ,3 BauGB bereits dann unzulässig, wenn es den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Dies ist hier der Fall, weil der FNP hier kein Wohngebiet darstellt, sondern eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten.</p>  | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|---|---------------------|
|          |                   | tensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost" nicht ausüben kann.  |   |                     |
| 3.30     |                   | Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der obengenannte <b>Flächennutzungsplan</b> bzw. die obengenannte <b>Klarstellungssatzung</b> Vorstehendem nicht entgegen stehen.  | Diese Ausführungen sind aus den oben genannten Gründen nicht zutreffend.  | Z                   |
| 3.31     |                   | Klarstellungssatzungen legen die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nur insoweit fest, als tatsächlich ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorhanden ist, weswegen Klarstellungssatzungen nur rechtsbekundende und gerade keine rechtsbegründende Wirkung haben, woraus folgt, dass eine Klarstellungssatzung unwirksam ist, wenn sie Grundstücksflächen zu Unrecht dem Außenbereich zuweist (BVerwGE 138, 12; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 21.12.2011, 8 C 10945/11, Juris; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 27.10.2011, OVG 10 A 11.08, Juris). Durch die Klarstellungssatzung wird also keinesfalls verbindlich geregelt, dass das Grundstück Erlenweg 83 in einem Außenbereich liegt.   | Die Darstellung der Rechtslage ist zutreffend, ändert aber nichts an der Beurteilung des vorliegenden Falles.   | V                   |
| 3.32     |                   | Soweit der <b>Flächennutzungsplan</b> das Gebiet Erlenweg 83 und südlich davon als Grundfläche darstellt, ist auch dies im Hinblick auf ein Baurecht für das Grundstück Erlenweg 83 unbeachtlich. Ein Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, der keine unmittelbare rechtliche Wirkung gegenüber einem Bürger entfaltet, sondern lediglich behördeninterne Vorgaben sowie unverbindliche Hinweise zur Entscheidung über die Genehmigung von Vorhaben enthält (vgl. bsph. VG Karlsruhe, Urteil vom 17.06.2015, 4 K 3224/13, Juris).  | Soweit es um die Beurteilung des Vorhabens nach § 35 Abs.2, 3 BauGB geht, ist der Flächennutzungsplan als Grundlage maßgeblich. Bei der Beurteilung der Bebaubarkeit nach § 34 BauGB spielt der Flächennutzungsplan in der Tat keine Rolle.   | Z<br><br>V          |
| 3.33     |                   | Soweit vorstehend von der Zulässigkeit der Bebaubarkeit des Grundstücks Erlenweg 83 mit einem Wohnhaus ausgegangen wird, entspricht dies im Übrigen einer Auffassung, die ebenso früher von der Gemeinde Kleinmachnow vertreten worden ist. Im Schreiben der Gemeinde Kleinmachnow vom 19.12.2001 an die Bundesversicherungsanstalt für Angestellte, das inhaltlich zu einer im Jahr 1944 eingetragenen Reichsmark-Hypothek erstellt wurde, hat die Gemeinde nämlich mitgeteilt, es könnte der Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplan-Gebietes KLM-BP 015 "Käthe-Kollwitz-Straße/Kiefernweg" erweitert werden, um für das Grundstück Erlenweg 83 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erlangen von Baurecht zu schaffen; das Planungsverfahren dazu sei noch nicht abgeschlossen. Aus nicht nachvollziehbaren Gründen ist es im Ergebnis zu dieser Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Gebiets "Käthe-Kollwitz-Straße/Kiefernweg" nicht gekommen.<br>Eine Ablichtung des Schreibens der Gemeinde vom 19.12.2011 an die Bundesver- | Das Schreiben vom 19.12.2001 sagt vorab aus, dass das Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen sei; der FNP stelle die Fläche als Grünfläche dar; in den vergangenen Jahren habe die Bauaufsichtsbehörde Baurecht für das Grundstück abgelehnt. Danach heißt es, dass „der Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplan-Gebietes KLM-BP 015 "Käthe-Kollwitz-Straße/ Kiefernweg“ erweitert werden könnte. Das Planverfahren dazu sei noch nicht abgeschlossen, ein weiterer Entwurf müsse erarbeitet und öffentlich ausgelegt werden. Das Verfahren solle nach Möglichkeit 2002 weitergeführt werden. Die Erweiterung des Geltungsbereiches KLM-BP-015 setze allerdings die |                     |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   | sicherungsanstalt für Angestellte wird diesem Schreiben als <b>Anlage 3</b> beigefügt.  | entsprechende Beschlussfassung der Gemeindevertretung voraus.<br>Der Verfahrensordner zum KLM-BP-015 enthält eine Stellungnahme von 2003 zur Abgrenzung des Geltungsbereiches, darunter auch zur südliche Abgrenzung des B-Plans mit der Ausgrenzung der Flst. 280, (Anmerkung: Erlenweg 83), 281, 284-287, 289, 290, 298, 299, 371. Die Abwägung dazu lautete seinerzeit: Die genannten Flurstücke sind gemäß Aufstellungsbeschluss vom 24.02.1994 (DS-Nr. 037/94) nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen [...]. Die Entscheidung über ein gesondertes B-Plan-Verfahren für die von Bürger 4 genannten Grundstücke ist von der Gemeindevertretung zu gegebener Zeit zu treffen.<br><br>Demnach ist die Gemeinde bis heute bei ihrem Standpunkt verblieben, die bezeichneten Grundstücke nicht als Wohnbauland auszuweisen. |                     |
| 3.34     |                   | Anlage 1: Aufschlussplan Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. F. Maschke vom 07.05.2011  | Bekannt  | V                   |
| 3.35     |                   | Anlage 2: Titelblatt der Begründung einschließlich Umweltbericht für den Bebauungsplan KLM-BP-044   | Bekannt  | V                   |
| 3.36     |                   | Anlage 3: Schreiben der Gemeinde vom 19.12.2001 an die Bundesversicherungsanstalt für Angestellte   | In die Abwägung einzustellen   | V                   |
|          |                   |   |  |                     |
| 4.1      | 14.06.2016        | Einerseits ist es sehr erfreulich, dass endlich ein Bebauungsplan für unsere Siedlung in Kraft treten wird aber ich halte die Bauleitplanung der Gemeinde Kleinmachnow nicht für rechtmäßig und erhebe deshalb mit Nachdruck die folgenden Einwendungen gegen den bekannt gemachten Entwurf des Bebauungsplans: | Einleitungsformel. Keine Abwägung erforderlich.  | K                   |
| 4.2      |                   | Der Planungsansatz ist falsch.<br>In der Begründung, Punkt 1.2. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung, ist beschrieben <i>"Der heterogenen Nutzung und Bebauung entsprechen die heterogenen Wünsche und Vorstellungen der Eigentümer und Nutzer über die künftige Nutzung des Gebietes"</i>           | Der Wortlaut der Petition wurde in die Abwägung einbezogen (Siehe unten Nr. 37). Es handelt sich um eine vorab eingegangene Stellungnahme.   | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | <p>Diese Behauptung ist falsch. Die Interessen der Grundstückseigentümer sind eindeutig in einer Petition, zur zeitnahen Umsetzung des Bebauungsplan KLMBP-044 (Ringweg Siedlung), zum Ausdruck gekommen. Diese ist am 01.10.2014, von der Interessen Gemeinschaft, Ringweg Siedlung, in ihren Hause eingegangen. Kernaussage, <i>Wünsche und Vorstellungen der Eigentümer</i>, ist die Schaffung einer Wohnsiedlung.</p> <p>Unterstützt wurde die Petition von allen Personen, die sich in den Unterschriften-Listen eingetragen haben. Es sind 139 Personen, davon sind 66 im Grundbuch eingetragenen Eigentümer.</p> <p><u>Umfrage Ergebnisse zur Petition, bezogen auf die Grundstücke</u><br/>           Grundstücke Siedlung: 79<br/>           Grundstücke im Eigentum der Gemeinde: 7<br/>           Privat Eigentümer bekannt und angefragt: 55<br/>           Petition zugestimmt: 51<br/>           Nicht zugestimmt 4 (davon 2 x unentschlossen, 2 x dagegen)<br/>           Von den Personen die befragt wurden haben sich 93% der Petition angeschlossen.</p> |   |                     |
| 4.3      |                   | <p>Bestand, 1.3 Historische Entwicklung des Plangebiets, ist falsch dargestellt. Es wird hier versucht den Gesamteindruck der Siedlung als Wochenendhaussiedlung zu vermitteln. Das ist falsch. Ich besitze ein Notar Schreiben vom 28.11.1951 an das Finanzministerium, in dem es heißt es:</p> <p><i>"Es handelt sich um etwa 70 Grundstücke in Größe von durchschnittlich 700 m2. Hiervon sind 60 Parzellen mit einer Wohnstätte bebaut".</i></p> <p>Das ist für die damalige Zeit, im Vergleich zum restlichen Gemeindegebiet, eine sehr hohe Bebauungsdichte. Im gleichen Schreiben wird auch eine Begründung für die restlichen 10 unbebauten Grundstücke gegeben, es heißt</p> <p><i>"Sie haben das Grundstück erworben in der Absicht, sich baldmöglichst ein Wohnhaus auf ihm zu errichten. An dieser Absicht sind sie nur durch die Kriegereignisse verhindert worden."</i></p>   | Das Schreiben aus dem Jahr 1951 wurde nicht im Original vorgelegt, sein Inhalt kann daher nicht korrekt abgewogen werden. Im Übrigen ist der Begriff der „Wohnstätte“ im Kontext der Zeit auszulegen. Was 1951 dauerhaft als „Wohnstätte“ benutzt werden durfte, muss kein Haus zum dauernden Wohnen im Sinne des heute geltenden Baurechts sein. | Z                   |
| 4.4      |                   | <p>Bestand, 2.1 Derzeitige Nutzung und Bebauung, ist falsch dargestellt. Hier werden 16 Ruinen, zum Teil genehmigte Wohnhäuser, nicht erfasst. Im Gegenteil, die Grundstücke werden als Gartenland ausgewiesen. Es wird hier versucht den Gesamteindruck der Siedlung als Wochenendhaussiedlung zu vermitteln. Das ist falsch. Der Verdacht auf Vorgaben der Gemeinde an das Planungsbüro ist hier klar zu erkennen und wird hier perfekt umgesetzt, diese falsche Darstellung kann kein Fehler sein, sondern lässt auf so gewollt schließen. Sollten nicht</p>   | Bei den vom Einwender erwähnten „16 Ruinen, zum Teil genehmigte Wohnhäuser“ handelt es sich um einen Teil jener 19 Grundstücke, die in der Nutzungskartierung mit Stand vom August 2017 mit „L“ bezeichnet (= Leerstand/Gebäudenutzung aufgegeben) wurden.  | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | <p>Gebäude wieder Instandgesetzt oder Wiederhergerichtet werden dürfen, die mal als Wohnhaus genehmigt und gebaut wurden, die nur auf Grund der Gemeindepolitik leer stehen und/oder verfallen sind?</p> <p>Immerhin handelt es sich in diesem Sinne dabei nicht um einen Neubau, eher um die Erhaltung von Wohnraum und der Wiederherstellung des ursprünglichen Charakters der Siedlung.</p> <p>Mein Grundstück mit genehmigtem Einfamilienhaus, Kanalweg 2, ist umgeben von ebenfalls genehmigten Einfamilienhäusern, Kurzer Weg 1, Kanalweg 1 und 5. Im Haus, Kanalweg 4, wird auch dauerhaft gewohnt.</p> <p>Der prägende Gesamteindruck von meinem Grundstück aus, entspricht einer Wohnsiedlung.</p> | <p>Nach Aktenlage verfügt keines dieser Grundstücke über eine noch wirksame, bestandskräftige Baugenehmigung. Die Grundstücke sind auch faktisch unbewohnt, so dass eine Genehmigung zu Neubauten und Dauerwohnen hier nicht in Betracht kommen kann.</p> <p>Das Vorhandensein von vier bis fünf Häusern stellt planungsrechtlich noch keinen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ im Sinne des § 34 BauGB dar. Baurecht lässt sich dadurch nicht ableiten.</p>  |                     |
| 4.5      |                   | <p>Bebauungsplan nicht sozial ausgewogen, entspricht nicht den Interessen der Eigentümer.</p> <p>In Folge der vorliegenden Bauleitplanung, werden Bewohner der Siedlung quasi in die Obdachlosigkeit geschickt, es trifft die Bewohner von 7 Häusern, sie dürften in Zukunft nicht mehr in ihren eigenen Häusern wohnen, dass ist aus sozialer Sicht nicht hinnehmbar.</p> <p>Die vorliegende Bauleitplanung verstößt gegen die in § 1 Abs. 6 und 7 BauGB formulierten Planungsgrundsätze und zudem vor allem gegen die ihr von Art. 14 Grundgesetz gezogenen Schranken.</p>  | <p>Es geht nicht um die Wohnbarkeit, sondern um das Dauerwohnen. Das Dauerwohnen kann und soll in der Wochenendhaussiedlung nur unter besonderen Umständen zugelassen werden, nämlich dann, wenn die Berechtigung zum Wohnen aktenkundig nachgewiesen wurde.</p> <p>Im Geltungsbereich des künftigen B-Planes bestehen fünf Grundstücke, die bislang für Dauerwohnen genutzt werden, aber durch diesen Plan kein Dauerwohnrecht erhalten. Es handelt sich um die Grundstücke Ringweg 2, Ringweg 22, Ringweg 36, Ringweg 41 und Kanalweg 4. Für die Grundstücke Ringweg 38 und Ringweg 32/34 wurde die Nutzung als Hauptwohnung mittlerweile abgemeldet.</p> <p>Die heutigen Bewohner der fünf o.g. Grundstücke waren auf den Grundstücken schon vor 2010, als das Bebauungsplan-Verfahren eingeleitet wurde, mit Hauptwohnsitz gemeldet. Bauaufsichtliche Genehmigungen oder vergleichbare Unterlagen für das Dauerwohnen können die Eigentümer aber nicht vorweisen</p> <p>Die Bewohner der Häuser Ringweg 2, 22, 36 und 41 sowie Kanalweg 4 sind nach wie vor auf ihren</p> | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   |   | Grundstücken mit Dauerwohnsitz angemeldet. Um eine sozialverträgliche Lösung zu ermöglichen, soll den betreffenden Eigentümern durch Beschluss der Gemeindevertretung empfohlen werden, jeweils einzeln bei der Gemeinde den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 7 BauGB einzureichen. Mit den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen soll – jeweils einzeln - die planungsrechtliche Zulässigkeit des Dauerwohnens auf den betreffenden Grundstücken hergestellt werden. |                     |
| 4.6      |                   | <p>Zwar hat die Gemeinde auf der einen Seite kraft ihrer Planungshoheit ein erhebliches Planungsermessen. Auf der anderen Seite sind aber auch die privaten Belange der Eigentümer maßgeblich zu berücksichtigen.</p> <p>Das Recht des Eigentümers, sein Grundstück entsprechend der Garantie des Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz nach seinen Vorstellungen zu nutzen, hat nämlich, wie das Bundesverfassungsgericht deutlich formuliert hat, gegenüber den öffentlich-rechtlichen Belangen ein besonderes Gewicht (vergleiche BverfG, BauR 2003, 1339).</p> <p>Bereits seit 1969 stellt das Bundesverwaltungsgericht diesen Grundsatz in den Vordergrund seiner Rechtsprechung zur Bauleitplanung (vergleiche BVerwG, Urteil vom 12. Dezember 1969 -IV C 105.66-, BVerwGE 34, 301- bei juris mit zahlreichen weiteren Nachweisen). Er schlägt sich auch in dem sich aus § 1 Abs. 7 BauGB ergebenden gesetzlichen Gebot nieder, die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.</p> | Darstellung der Rechtslage, die der Gemeinde bekannt ist und berücksichtigt wurde.  | V                   |
| 4.7      |                   | <p>Dieses Gebot wird durch die vorliegende Bauleitplanung verletzt, weil eine sachgerechte Abwägung nicht stattgefunden hat, insbesondere, weil die volle Bedeutung der betroffenen Belange der Grundstückseigentümer verkannt und in die Abwägung, falls überhaupt eine vorgenommen worden ist, nicht eingestellt worden ist. Das führt zur Rechtswidrigkeit der Bebauungsplanung, besonders dann, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen worden ist, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 09. Oktober 2003- 10a D 55/01.NE -, juris). Die Festsetzung einer Fläche für den im Bebauungsplan festgelegten öffentlichen Zweck bedarf folglich wegen der</p>  | <p>Die Bewertung der Abwägung als unzureichend wird nicht geteilt.</p> <p>Die Abwägung wurde durch Fragebögen, Begehungen und Anhörungen umfassend vorbereitet. Alle Sachverhalte sind zutreffend erfasst.</p>  | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | damit verbundenen Entziehung der dem Eigentümer möglichen Nutzung (Privatnützigkeit) der Rechtfertigung durch Gründe des Allgemeinwohls. Diese sind in dem Sinne zu verstehen, dass die Nutzungsfestsetzung „objektiv vernünftigerweise geboten“ ist.   |   |                     |
| 4.8      |                   | Für die objektiv vernünftige Festlegung eines Wochenhausgebietes ist zunächst auf jeden Fall auch die historische Entwicklung des zu überplanenden Bereichs zu berücksichtigen. Denn wenn es sich, wie in unserem Fall, unumstritten um einen Siedlungsteil eines Ortes mit längerer Geschichte handelt, prägen die Wohnbedürfnisse der dort seit langer Zeit angesiedelten Eigentümer die Kriterien für eine sachgerechte Abwägung zwischen den öffentlichen und den privaten Interessen. Auch die von der ehemaligen DDR geschaffenen Strukturen in unserem infrage stehenden Gebiet sind dabei nicht außer Acht zu lassen. Für eine vernünftige Beurteilung des Charakters unseres Siedlungsgebietes wären deshalb auch die Anzahl der Dauerwohner ohne formale Baugenehmigung der DDR und die bereits resignierten Eigentümer der Grundstücke, auf denen jetzt noch die Ruinen stehen, mit heranzuziehen. Hierfür spricht auch die deutliche Gesetzeslage in § 1 Abs. 5 BauGB: Hiernach sind die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (Ziff.2), die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und der alten Menschen (Ziff.3), die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ziff.4), | Die Ausführungen des Einwenders sind nicht geeignet, die Rechtmäßigkeit der Abwägung in Richtung des der Öffentlichkeit vorgestellten Entwurfs des Bebauungsplans zu beeinträchtigen. Die Einstufung als Wochenendhausgebiet ohne das Recht zum dauernden Wohnen entspricht den Ursprüngen der Siedlung. In allen Baubescheiden aus der Frühzeit der Siedlung wurde das Dauerwohnen ausgeschlossen. Dass die Lauben und Kleinhäuser dann zum Teil dennoch zum Dauerwohnen genutzt wurden, hatte seine Gründe in den Nöten der Zeit, des Krieges und der Nachkriegszeit. Der Bebauungsplan trägt auch diesen Tatsachen Rechnung, indem er auf einzelnen Grundstücken auch das Dauerwohnen gestattet. | Z                   |
| 4.9      |                   | Diesen Kriterien wird die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Argumentation in unserem Fall nicht gerecht. Die zu erfolgende Abwägung der beiderseitigen Interessen ergibt, dass schon aus den genannten Gründen die stattgefundene Außerachtlassung der geschichtlichen Entwicklung der Siedlung nicht zu rechtfertigen ist. Ich verweise erneut auf die einer Petition, zur zeitnahen Umsetzung des Bebauungsplan KLM-BP- 044 (Ringweg Siedlung)   | Die Bewertung der Abwägung als unzureichend wird nicht geteilt.<br>Die Abwägung wurde durch Fragebögen, Begehungen und Anhörungen umfassend vorbereitet. Alle Sachverhalte sind zutreffend erfasst.   | Z6                  |
| 4.10     |                   | Straßenführung, Erlenweg - Ringweg / Brunnenweg und Kurzer Weg, entspricht nicht der Historie und birgt Gefahren in sich.<br><br>TEXTWIEDERHOLUNG   | Der dem nebenstehenden Einleitungssatz im Originaldokumente folgende Text entspricht wörtlich dem Vortrag des Einwenders Nr. 2. Der Text wird hier nicht wiederholt. Die Abwägung wurde dort vorgenommen.   | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|---|---------------------|
| 4.11     |                   | Der Kurze Weg war von Entstehung der Siedlung an, immer eine Sackgasse gewesen. Weil das so war, baute mein Urgroßvater, dass jetzt in meinem Besitz befindliches Haus, relativ dicht (5 Meter) an der Straße heran. Durch den jetzigen Verkehr, Hauptzufahrt des gesamten oberen Teils der Siedlung, sind Schäden an dem Haus und an der Gesundheit meiner Familie zu befürchten. Durch die unbefestigte Straße ist auch eine enorme Staubbelastung vorhanden.  | Ein Abstand von 5 m zur Straße ist für ein Bauwerk ausreichend (vgl. BbgBO: Regelabstand mind. 3,0 m). Durch den bei Umsetzung der Planung anzunehmenden Verkehr (weit überwiegend PKW) sind Bauschäden an einem bautechnisch ordnungsgemäß hergestellten Haus nicht zu erwarten. Von einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird grundsätzlich nicht ausgegangen, da keine neue Wohnsiedlung durch den Bebauungsplan ausgewiesen wird, sondern der Bestand, Wochenendhäuser und tlw. auch Wohnhäuser, planungsrechtlich gesichert wird.<br>Der Charakter des Wegs als Sandweg entspricht dem Grundstatus der Siedlung als Wochenendhaussiedlung. Die Staubbelastung ist insoweit unvermeidlich. | N                   |
| 4.12     |                   | Das gleiche Belastung trifft auch auf die Wohnhäuser und Grundstücke meiner Nachbarn, Kurzer Weg 1 und Kanalweg 1, zu. Im Erlenweg sind die anliegenden Grundstücke unbebaut, bei einer eventuellen Bebauung kann man die Verkehrs Situation entsprechend beachten, wobei dort keine Wohnhäuser gebaut werden dürfen, die Belastung von Menschen wäre entschieden geringer, weil diese Grundstücke zeitlich gesehen weniger genutzt werden.  | Dieser Text entspricht wörtlich dem Vortrag des Einwenders zu 2. Die Argumentation wurde dort so abgewogen  | N                   |
| 4.13     |                   | Das Bodengutachten ist für eine Festlegung der Bebaubarkeit nicht Aussagekräftig.<br>In den vorliegenden Bodengutachten fehlt die entscheidende Angabe des spezifischen Bodendruckes, um die Verteilung oder Abtragung für Lasten von Bauwerken bestimmen und festlegen zu können.   | Das Bodengutachten beschäftigt sich auftragsgemäß nur mit den allgemeinen Eigenschaften des Bodens als Baugrund im Plangebiet. Individuelle Aussagen sind dem Gutachten nicht zu entnehmen.   | Z                   |
| 4.14     |                   | Baugrund und die entsprechende Gründung liegt in der Verantwortung der Bauherren.<br>Jeder Bauherr ist für die Gründung und die Statik eines Wohnhauses selbst verantwortlich. Bei Neubauten muss der Bauherr beim Bauantrag ein Bodengutachten vorlegen und den Standsicherheitsnachweis des Neubaus durch einen Statiker erbringen.<br><i>Die Behauptung der Gemeinde, es besteht ein Anspruch auf finanzielle Ansprüche, bei eventuellen Bauschäden, gegenüber der Gemeinde, ist falsch. Es gibt keine vergleichbaren Urteile.</i><br>Eine "Enthftungserklärung" gegenüber der Gemeinde, für zu errichtende Wohn- | Es trifft zu, dass die Verantwortung für die ausreichende Gründung von Bauwerken grundsätzlich bei den Bauherren liegt. Dies entbindet die Gemeinde Kleinmachnow jedoch nicht von ihrer Pflicht, bei ihrer Bauleitplanung zu berücksichtigen, in welchem Umfang ein Baugrund sich für eine unkomplizierte Bebauung eignet. Diesbezügliche Fehlbeurteilungen können zu Schadensersatzpflichten führen.   | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|--|---------------------|
|          |                   | bauten, stimmen die Eigentümer mehrheitlich zu. Ich verweise erneut auf die Petition, zur zeitnahen Umsetzung des Bebauungsplan KLM-BP- 044 (Ringweg Siedlung)   |  |                     |
| 4.15     |                   | Maß der baulichen Nutzung ist unzureichend.<br>Im Entwurf stehen unter anderem folgende Kennzahlen-<br>-Wochenendhäuser mit einer zulässige Grundfläche von 30m <sup>2</sup> , diese ist zu klein. Es entspricht weder der Bestandsbebauung der Siedlung und auch nicht der Vorstellung eines Wochenendhauses. Ausnahmsweise, Häuser mit 60m <sup>2</sup> zu zulassen, ist kein Rechtsanspruch und eine Ungleichbehandlung der Anlieger. Wozu braucht Kleinmachnow 30m <sup>2</sup> -„Wochenendhäuser“, wenn wenige Meter neben dem BP-Gebiet eine Kleingartensparte mit 54 Bungalows mit durchschnittlich 28m <sup>2</sup> Grundfläche besteht? Was unterscheidet ein 30m <sup>2</sup> -Wochenendhaus, von einem 28m <sup>2</sup> -Bungalow?<br>-Firsthöhe bei einem Vollgeschoss: 4,00 m<br>-Firsthöhe bei mehr als einem Vollgeschoss: 7,50 m | Das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung ist dem beabsichtigten Status der Siedlung als Wochenendhaussiedlung mit besonderer Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen angepasst. Die für ein Wochenendhausgebiet großzügige Stufung enthält eine besondere Berücksichtigung der Bebauung im Bestand.  | Z                   |
| 4.16     |                   | Ein Konzept zur Einstufung von anerkannten Wohnhäusern und anerkannten Wohnrecht ist nicht erkennbar.  | Der Einstufung liegt ein nachvollziehbares Konzept zugrunde. Dauerwohnrecht erhalten:<br>- Alle Eigentümer mit bestandskräftigen Bau- oder Nutzungsgenehmigungen zum Dauerwohnen;<br>- alle Eigentümer, die durch geeignete anderweitige Unterlagen nachweisen können, dass das aufstehende Gebäude noch vor der Wende 19989/1990 zum dauernden Aufenthalt genutzt wurde und seitdem weiterhin zum dauernden Wohnen genutzt wurde.   | Z                   |
| 4.17     |                   | Erkennbar ist aber eine extreme Ungleichbehandlung, exemplarisch möchte ich zwei Beispiele der Widersprüchlichkeit anführen.<br><u>Ringweg 2</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Eigentum seit 1983.</li> <li>• Nebenwohnsitz von 1983 bis 2004.</li> <li>• 1. Wohnsitz seit 2004.</li> <li>• 2010, Genehmigung und Abnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde, Anbau an ein Einfamilienhaus.</li> <li>• Grundsteuermessbescheide mit der Angabe, Einfamilienhaus.</li> </ul> Beide Eigentümer und Bewohner sind über 80. Jahre alt und sollen aus ihrem Haus ausziehen, gemäß der Festlegungen des Bebauungsplanes und der persönlichen Aussagen vom Bürgermeister und dem Bauamts Chef, bei denen die Betrof-   | Für den Ringweg 2 wird durch diesen Bebauungsplan kein Dauerwohnrecht gewährt, da die soeben zu 4.16. genannten Voraussetzungen nicht erfüllt sind. Um eine sozialverträgliche Lösung zu ermöglichen, soll den betreffenden Eigentümern jedoch durch Beschluss der Gemeindevertretung empfohlen werden, jeweils einzeln bei der Gemeinde den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 7 BauGB einzureichen. Mit den vor- | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | fenen mehrfach vorgeschrieben haben. Für sie gibt es keine sozial Verträglichen Lösung und keine Anerkennung für das Gebäude als Wohnhaus.  | habenbezogenen Bebauungsplänen soll – jeweils einzeln - die planungsrechtliche Zulässigkeit des Dauerwohnens auf den betreffenden Grundstücken hergestellt werden.  |                     |
| 4.18     |                   | <p><u>Ringweg 26</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstgenehmigung als Wohnlaube, gegenwärtige Situation: unverändert. (Angabe aus der Tabelle, 044 INFO- Nr. 004 15 BA 31.08.2015 Anl. 4)</li> <li>• Jetzige Eigentümer kauften das Objekt als Leerstand innerhalb der Zeit des Bebauungsplan Verfahrens, ihre jetzigen Mieter die in der ehm. Wohnlaube erst "kurze" Zeit (wenige Jahre) Wohnen, dürfen dort dauerhaft Wohnen bleiben, das Objekt wurde sogar, 2015, nachträglich (Eins von dreien) als Wohnhaus eingestuft.</li> </ul> <p>Beide Eigentümer sind Angestellte der Gemeinde Kleinmachnow, eine Miteigentümerin ist sogar Angestellte vom Bauamt Kleinmachnow.<br/>Ich hoffe, dass sich nach einer rechtlichen Prüfung dieser Einstufung herausstellt, dass dieser Umstand nur ein Zufall ist.</p>  | Das Grundstück Ringweg 26 wurde gemäß nochmaligem Prüfauftrag vom 26.03.2015 (DS-Nr. 164/10) zusammen mit den Grundstücken Brunnenweg 18 und Kanalweg 1 in die Liste mit Grundstücken zum Dauerwohnen aufgenommen; das Grundstück wurde nach Recherche der Gemeinde mehrere Jahre vor dem Aufstellungsbeschluss des B-Planes vom jetzigen Eigentümer erworben.  | V                   |
| 4.19     |                   | <p>Ich habe mich der Initiative der Betroffenen der Siedlung angeschlossen und unterstütze die Argumente dieses Schreibens, weil ich selbst ein Betroffener bin, dem man das Wohnrecht absprechen will und das Wohnhaus zur Gartenlaube herunterstilisieren will.</p> <p>Ich bin ebenso im Besitz des Grundsteuerbescheid, das ein Wohnhaus bestätigt, im Grundbuch steht Wohnen, der Kaufvertrag ist der eines Einfamilienhauses und ich besitze Dokumente von Bauunterlagen, die von der Gemeinde mit Stempel bestätigt wurden und auf denen "Wohnhaus" vermerkt ist.</p> <p>Damit ist der erlaubte Bauumfang kleiner als bei vielen der genehmigten Wohnhäuser der Siedlung. Mein eigenes Haus ist 8 m hoch, die meiner Nachbarn, Kurzer Weg 1 und Kanalweg 5, sind sogar noch höher. Im Falle des Ersatzbaus durch Errichtung eines modernen Wohnhauses bliebe dann nur eine Verkleinerung und bei Sanierung der Rückbau.</p> | <p>Das hier in Rede stehende Wohnhaus „Kanalweg 2“ gehört zu den Grundstücken mit Dauerwohnrecht. Dafür soll künftig nach der TF 2 im Bebauungsplan folgende Höhenbegrenzung gelten:</p> <p>2.1 Bauliche Anlagen dürfen mit ihrer Oberkante folgende Höhen, gemessen ab der in der Tabelle C. Grundstücksliste, Spalte 3 (Höhenbezugspunkt) bezeichneten Höhenpunkt, nicht überschreiten:<br/>Bei Gebäuden mit nicht mehr als einem vorhandenen Geschoss: 4,80 m.<br/>Bei Gebäuden mit mehr als einem vorhandenen Geschoss: 8,30 m.</p> <p>2.2 Für technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie können Überschreitungen der festgesetzten Höhe um bis zu 2,0 m zuge-</p> | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   |   | lassen werden.<br><br>Das Gebäude des Einwenders ist zweigeschossig, darf also eine Höhe von 8,30 m nicht überschreiten. Diese Höhe ist für ein zweigeschossiges Haus einschließlich Bodenplatte und Dach ausreichend.   |                     |
| 4.20     |                   | Aufgrund der Tragfähigkeit des Bodens eines Teils der Siedlung hat sich Flachbauweise mit schwimmender Bodenplatte als sichere Bauvariante bewährt. Eingeschossige Häuser werden aber bei dem vorliegenden Entwurf benachteiligt. Ein Haus im Bungalow-Stil mit einer Firsthöhe von 4,0 Meter ist nicht sinnvoll bebaubar. (Bodenplatte + Sicherheitsschicht + Estrich + Raumhöhe + Decke + Dämmung + Walmdach)   | Die festgesetzte Höhe für vorhandene eingeschossige Gebäude wird in der Textlichen Festsetzung TF 2 von 4,0 m auf 4,80 m heraufgesetzt. Diese Höhe ist auch dann ausreichend, wenn im Einzelfall wegen der mangelnden Tragfähigkeit des Bodens auf einer schwimmenden Bodenplatte gebaut werden muss. Zu den Einzelheiten siehe den als Anlage beigefügten Vermerk zur Feststellung der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Geschosse als Anknüpfungspunkt für die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der Gebäude. | T, B                |
| 4.21     |                   | Warum dürfen auf den Wochenendhaus Grundstücken keine Carports gebaut werden?   | Durch Carports wird in dem ohnehin schon sensiblen Gebiet eine zusätzliche Versiegelung herbeigeführt. Außerdem wird der Eindruck eines von baulichen Anlagen geprägten Gebiets hervorgerufen. Demgegenüber soll der grüne Charakter der Siedlung gestärkt werden. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.   | B                   |
| 4.22     |                   | Unsere Siedlung hat einen grünen Charakter, die Bundesregierung setzt auf erneuerbare Energien. Der BP-Entwurf hat die Möglichkeit nicht in Betracht gezogen, dass ein Wochenendhaus evtl. auch durch Sonnenenergie betrieben werden kann. Solar- oder Photovoltaikanlagen werden in der Regel auf Gebäudedächern installiert. Die maximale Energieausbeute erreicht man bei einem Winkel von 30° zur Sonne. Bei den derzeitigen Kennzahlen des BP-Entwurfes reicht es gerademal für ein Flachdach. Selbst das für den Bungalowstil typische Walmdach wird hier den Kennzahlen zum Opfer fallen. Ist es von der Gemeinde gewollt eine Flachdachsiedlung zu entwickeln? Wem nützt es, wenn der Weg zu optisch ansprechenden Wochenendhäusern durch Baukennzahlen verbaut wird? | Siehe oben zu 4.20. Die festgesetzte Höhe für vorhandene eingeschossige Gebäude wird in der Textlichen Festsetzung TF 2 von 4,0 m auf 4,80 m heraufgesetzt. Diese Höhe ist auch dann ausreichend, wenn im Einzelfall wegen der mangelnden Tragfähigkeit des Bodens auf einer schwimmenden Bodenplatte gebaut werden muss.  |                     |
| 4.23     |                   | Die jetzige Einstufung zum Außengebiet wird angezweifelt.<br>Im Punkt 1.4.4 Zulässigkeit von Vorhaben, wird beschrieben, dass die Satzung zur   | Die Satzung aus dem Jahr 1992 enthielt hinsichtlich  | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|--|---------------------|
|          |                   | Einstufung zum Außengebiet aus dem Jahr 1992 von Anfang an unwirksam war. Völlig zu Recht. Denn die Aussage " <i>Unterbrechung des Bebauungszusammenhang</i> " ist falsch. Die angrenzenden Wohngebiete der Straßen, Kiefernweg, Lepkestraße und Erlenweg, grenzen Zaun an Zaun an unsere Siedlung. Es sind keine Freiflächen, und wären Sie noch so klein, dazwischen. Die Bebauungsdichte im Jahr 1992, war in unserer Siedlung nicht geringer wie im restlichen Gemeindegebiet. In der Klarstellungssatzung von 2013, wurde zum zweiten Mal versucht unsere Siedlung ins Außengebiet zu drängen, ich zweifle die Rechtmäßigkeit dieser Klarstellungssatzung an.   | der Grenzziehung zwischen der Gartensiedlung Süd-Ost vom benachbarten im Zusammenhang bebauten Innenbereich dieselben Grenzen wie die Satzung von 2013. Die Rechtsmängel betrafen andere Punkte. Die Grenzziehung ist nach wie vor zutreffend.   |                     |
| 4.24     |                   | Ich bitte darum, die Einwendungen bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen. Ersparen sie uns den gemeinsamen Weg eines Normenkontrollverfahrens vorm Oberlandesgericht, das ich mir ausdrücklich vorbehalte.   | Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen und abgewogen.   | V                   |
| 5        | 09.05.2016        | Es soll Bauland werden und kein Gartenland.  | Die Gemeinde beabsichtigt aus den hier erörterten abwägungsgerechten Gründen nicht, die Gartensiedlung insgesamt als Bauland für Wohngebäude auszuweisen.  | N                   |
| 6,1      | 13.06.2016        | Ich begrüße die Entscheidung einen Bebauungsplan für die "Gartensiedlung-Süd-Ost" aufzustellen, möchte aber zu einigen Punkten des Bebauungsplanentwurfes KLM- BP -044 Einwände einbringen.  | Vorbemerkung, keine Abwägung erforderlich.   | K                   |
| 6.2      |                   | 1.)<br>Teil B: Textliche Festsetzungen - A Festsetzungen nach Bauplanungsrecht<br>Allgemeine Vorbemerkung zu den Formulierungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes:<br>Ein Bebauungsplan soll u.a. der Schaffung von bauplanerischer Rechtssicherheit dienen. (Siehe auch Punkt 1.2 der Begründung zum Bebauungsplan.)<br>Formulierungen wie "ausnahmsweise können ... ", "ausnahmsweise zulässig ... ", "kann ausnahmsweise zugelassen werden ... " dienen nicht der Schaffung von Rechtssicherheit, sondern können Raum und Nährboden für Willkür, Korruption oder Amtsmissbrauch bieten.<br>Ich möchte klarstellen, dass mir solch ein Handeln in der Gemeindeverwaltung weder bekannt ist, noch möchte ich es zukünftig unterstellen, aber man muss auch keine Grundsteine legen.<br>Von einem neu aufzustellenden Bebauungsplan erwarte ich klare und allgemeingültige Aussagen zur Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von bestimmten Vorhaben.<br>Der Bebauungsplan in dieser Form verstößt damit gegen sein eigenes Planungs- | Der Bebauungsplan verwendet die Formulierung, dass bestimmte Vorhaben nur zugelassen werden können, aber nicht zulässig sind, immer im Zusammenhang mit der Zulassung von Ausnahmen. Dies entspricht der Vorgehensweise des Gesetzgebers in § 31 Abs. 1 BauGB, wonach Ausnahmen von Festsetzungen zugelassen werden <u>können</u> . Die Einstufung als nur ausnahmsweise hat in erster Linie den Zweck abzusichern, dass es sich immer nur um Ausnahmen handeln soll – und dies festzustellen ist Sache der Zulassungsbehörde vor dem Hintergrund bisher erteilter Genehmigungen.<br>Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden. | N                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   | ziel aus Punkt 1.2 der Begründung!<br>Ich würde es begrüßen, wenn in der Endfassung des Bebauungsplanes Formulierungen wie "ist zulässig ... ", "wird zugelassen ... " verwendet werden.  |  |                     |
| 6.3      |                   | 2.)<br>Begründung zum KLM-BP-044<br>Zu Punkt 1.2: Die Mehrheit der Anwohner/Eigentümer haben 2014 ihren Wunsch nach einer homogenen Nutzung der Siedlung als Wohnsiedlung in Form einer schriftlichen Petition zu Ausdruck gebracht! Der schriftliche Wunsch eine Gartensiedlung in Form einer Kleingartensparte zu entwickeln ist mir bislang nur seitens der Gemeindeverwaltung bekannt.<br>1996 sprachen sich bereits 1/3 der Anwohner/Eigentümer schriftlich aber ungehört gegen die Entwicklung zu Kleingartenanlage aus! (Anlage A)   | Die Petition wurde in die Abwägung einbezogen (siehe unten Nr. 37).  | V                   |
| 6.4      |                   | Zu Punkt 1.3.2: Ihren historischen Recherchen entnehme ich, dass am 11. November 1936 ein Vertrag zwischen der Gemeinde Kleinmachnow und der Siedlungsgenossenschaft geschlossen wurde, der klar aussagt, dass eine vorstädtische Kleinsiedlung entstehen soll.<br>Wenn Bauscheine nach §1 des Vertrages ausgestellt wurden, z.B. für Kleinwohnhaus im Brunnenweg 17 (Anlage B), und Ansiedlungsgenehmigungen nach § 2 des Vertrages erteilt wurden, z.B. für Brunnenweg 17 (Anlage C), die Straßenflächen in Breiten von 5 bzw. 6m nach §3 und §4 an die Gemeinde übergegangen sind, warum handelt es sich dann nicht um ein Siedlungsgebiet/Siedlungsflächen? | Wie sich aus der in der Begründung geschilderten weiteren Geschichte der Siedlung ergibt, wurde der Vertrag wegen der Kriegereignisse nicht erfüllt. Seine Pflichten wurden auch nicht an die Einzelerwerber der Parzellen weitergegeben, weil der Notar den Vertrag angeblich nicht kannte. Aus diesem Vertrag können weder Rechte noch Pflichten abgeleitet werden.  | Z                   |
| 6.5      |                   | Weiter zu 1.3.2: Ich fordere eine Richtigstellung! Die abgewiesene Klage auf Baugenehmigung für ein Wohnhaus basiert darauf, dass der Bauantrag für den Ersatzneubau eines Garten- und Wochenendhauses (Anlage D) von der Bauverwaltung eigenmächtig in Einfamilienhaus abgeändert wurde, was zur Ablehnung des Bauantrages führte!<br><br>Die Ursache für die Ablehnung des Bauantrages ist wiederum eine rechtswidrige Klarstellungssatzung aus dem Jahr 1992, in dessen Folge 2009 auch mehrere Bürger zu Unrecht baurechtliche Anzeigen durch den Landkreis erhalten haben.   | Die Sachverhaltsdarstellung in der Begründung zu 1.3.2 enthält keine Unrichtigkeiten.<br><br>Die Zuständigkeit für Baugenehmigungsverfahren liegt beim Landkreis, die Gemeinde Kleinmachnow kann also keine Änderung eines Bauantrages veranlassen. Allerdings muss die Gemeinde im behördlichen Beteiligungsverfahren darauf hinweisen, wenn ein Gebäude, für das ein Ersatzneubau beantragt wird, nicht – wie genehmigt - als Wochenendhaus, sondern zum Dauerwohnen genutzt wird. Der Aktenlage nach handelt es sich im vorliegenden Fall um ein genehmigtes Wochenendhaus.<br><br>Die Klarstellungssatzung von 1992 enthielt eine in der Sache zutreffende Grenzziehung. | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
| 6.6      |                   | <p>Zu 1.4.2: In diesem Abschnitt wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich nicht um Kleingärten nach Bundeskleingartengesetz handele. Trotzdem wurde 2007 der Bauantrag für ein Gartenhaus mit einer GRZ von 0,1 abgelehnt, da in der schriftlichen Stellungnahme der Gemeinde Kleinmachnow nur 30m<sup>2</sup> große Wochenendhäuser zulässig wären. Die Begründung zur negativen Stellungnahme war die Anlehnung an das Bundeskleingartengesetz! Genau diese Kennzahl, 30m<sup>2</sup>, finden wir heute im Entwurf zum KLM-BP-044, was mich zum 3. Einwand führt.</p>   | <p>Kleingärten i.S. des Bundeskleingartengesetz (BKleingG) müssen sich auf Pachtland befinden. Hier handelt es sich um Eigentümergrundstücke. Das BKleingG ist also nicht unmittelbar anwendbar.</p>   | V                   |
| 6.7      |                   | <p>3.) Teil B: Textliche Festsetzungen - A Festsetzungen nach Bauplanungsrecht<br/>TF1 Art und Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet Wochenendhausgebiet<br/>1.1. (Regelmäßig sind 30m<sup>2</sup> "Wochenendhäuser" zulässig.)<br/>In einem persönlichen Gespräch mit dem Bürgermeister, Herrn Grubert, ist mir und Vertretern unserer Interessensgemeinschaft zugesagt worden, dass auch eine Lösung weg von starren Zahlen mit einer Grund- und Geschossflächenzahl GRZ/GFZ von 0,1 denkbar ist, wenn die Statik und Entwässerung geregelt ist. Die zulässig errichteten Wohn- und Kleinwohnhäuser sind in der Mehrzahl größer als 60m<sup>2</sup>. Die Festsetzung im Entwurf, Wochenendhäuser mit einer Größe von 30m<sup>2</sup> bzw. 60m<sup>2</sup> und gleichzeitig deutlich größere Wohnhäuser zuzulassen ist nicht nachvollziehbar und sachgerecht. Wie mit der Begründung festgestellt gibt es eine Vielzahl von Wohnhäusern im Bestand. Von diesen und nur von diesen geht eine Maßstabbildenden Wirkung aus da sie allein das dafür erforderliche städtebauliche Gewicht besitzen. Ich möchte hier meinen Einwand gegen die starre Größe von Wochenendhäusern einbringen und stattdessen eine grundstücksgrößenorientierte Festlegung mit einer GRZ/GFZ=0,1 anregen. Ein eigenes Bodengutachten hat die Standsicherheit von einem Gartenhaus mit einer GRZ von 0,1 über einer 12m Torfschicht nachweisen können. Es kommt zwar zu Setzungen, diese verlaufen aber gleichmäßig. (Anlage E)<br/>1.2. (Ausnahmsweise können bis zu 60m<sup>2</sup> Wochenendhäuser zugelassen werden.)<br/>Siehe hierzu die Äußerung zu 1.1 und den Vorbemerkungen.</p> | <p>Die Festsetzung einer allgemein gültigen GRZ von 0,1 würde bei den bekannten Grundstücksgrößen von weithin über 600 m<sup>2</sup> eine deutlich höhere Belastung des Gebiets mit Bebauungen herbeiführen, ohne zentrale Abwasserbeseitigung und ohne befestigte Straßen bei höchst unsicherem Baugrund vieler Grundstücke.<br/>Der Bebauungsplan legt die Gartensiedlung als Wochenendhausgebiet fest und soll bestandssichernd wirken, d.h. bestehende nachweislich durch behördliche Unterlagen genehmigte Wohnhäuser sollen gesichert werden sowie eine Größendifferenzierung von Wochenendhäusern entsprechend des Bestandes sowie der bestehenden Voraussetzungen (Entwässerung, Baugrund) festgesetzt werden.<br/>Im Bestand befinden sich die als Hauptwohnung genutzten Grundstücke deutlich in der Unterzahl (22 von 80 Grundstücken); daher kann nicht von einer Prägung der gesamten Gartensiedlung durch diese Bebauung ausgegangen werden. Für 15 dieser Grundstücke wird das Dauerwohnen im künftigen B-Plan planungsrechtlich gesichert.<br/>Eine grundsätzliche Festsetzung einer GRZ von 0,1 für jedes Grundstück, sei es mit einem Wochenendhaus oder Wohnhaus bebaut bzw. un bebaut, wäre nicht angemessen und nicht abwägungsgerecht.</p> | N                   |
| 6.8      |                   | <p>1.6 Terrassen:<br/>Siehe Vorbemerkung: klare allgemeingültige Aussage treffen. Wie groß darf eine</p>  | TF 1.6 lautet:   | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | Terrasse zusätzlich zur Grundfläche sein?   | <p>Eine Überschreitung der auf den Grundstücken zulässigen Grundfläche durch Terrassen um höchstens 25 m<sup>2</sup> kann ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p>Somit kann die gemäß TF-Nr. 1.1 maximal zulässige Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> bzw. die gemäß TF-Nr. 1.2 maximal zulässige Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> für Wochenendhäuser ausnahmsweise für eine Terrasse um jeweils maximal 25 m<sup>2</sup> Grundfläche überschritten werden. Dies gilt auch für die Grundstücke, für die gemäß TF-Nr. 1.3 das Dauerwohnen zugelassen wird.</p> <p>Zur Einräumung nur von Ausnahmen siehe den Abwägungsvorschlag oben zu 6.2.</p> |                     |
| 6.9      |                   | <p>TF2 Sonstige Vorschriften zum Maß der baulichen Nutzung</p> <p>2.1 Höhenbezugspunkt Tabelle C/ Höhe von baulichen Anlagen</p> <p>Der Höhenbezugspunkt in Tabelle C an den sich das Bauvorhaben ausrichten soll, ist augenscheinlich eine gemessene Höhe hinter der Grundstücksgrenze, von dem aus der Giebel eines eingeschossigen Neubaus unterhalb 4m, eines zweigeschossigen Neubaus unterhalb 7,50m liegen soll.</p> <p>Bei 5cm Sauberkeitsschicht, 25cm Bodenplatte, 2,70 Raumhöhe, 25cm Deckenbalken/Dachsparren, 8-10cm Dachlattung und Ziegel bleiben gerade mal 65 cm um eine Dachneigung zu erzeugen und der Bauherr kann die Bodenplatte keinen cm aus dem Dreck heben!</p> <p>Mit den Festlegungen des Entwurfes zum KLM-BP-044 werden heute die Versicherungsfälle von morgen geplant.</p> <p>Wenn wir was aus den verheerenden Unwettern der vergangenen Tage gelernt haben, dann doch das:</p> <p>Bei Starkregen, den nicht einmal eine funktionierende Kanalisation aufnehmen kann, kommt es schnell zur Bildung von Schichtenwasser in Höhe mehreren Dezimetern.</p> <p>Wenn das Neubauvorhaben nicht gleich nach dem ersten Starkregen zu einem Versicherungsfall werden soll, muss den Bauherren die Möglichkeit zur Schaffung von Gründungskissen gegeben werden, die über dem Höhenbezugspunkt in Tabelle C liegen.</p> | <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die festgesetzte Höhe für vorhandene eingeschossige Gebäude in der Textlichen Festsetzung TF 2 wird <b>von 4,0 m auf 4,80 m heraufgesetzt</b>. Diese Höhe ist auch dann ausreichend, wenn im Einzelfall wegen der mangelnden Tragfähigkeit des Bodens auf einer schwimmenden Bodenplatte gebaut werden muss. Zu den Einzelheiten siehe den als Anlage beigefügten Vermerk zur Feststellung der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Geschosse als Anknüpfungspunkt für die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der Gebäude.</p>  | T, B                |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | <p>Gründungskissen, wie sie im Straßenbau bei schwierigem Baugrund verwendet werden, sind auch eine hervorragende Möglichkeit die Standsicherheit von Wochenendhäusern zu gewährleisten.</p> <p>Aus dem Bodengutachten (Anlage E) geht hervor, dass es bei der Verwendung einer schwimmenden Bodenplatte auf Gründungskissen im Laufe der Jahre zu einer gleichmäßigen Setzung von ca. 13 cm kommen kann. Diese Tatsache sollte bei der Festlegung der zulässigen Höhe des Bauvorhabens Berücksichtigung finden.</p> <p>Ich möchte also konkret die Anhebung der Höhe der baulichen Anlage oder des Höhenbezugspunktes in Tabelle C.</p>  |   |                     |
| 6.10     |                   | <p>4.) Allgemeine Einwände:<br/>Bestand:<br/>In dem ersten Papier/Diskussionsgrundlage zum BP KLM-044, es sollte nicht Bebauungsplanentwurf genannt werden, war noch die Rede von:<br/>"Mit Baugenehmigung errichtete Häuser dürfen wieder Instandgesetzt oder Wiederhergestellt werden."<br/>Immerhin sind Gebäude teilweise durch politischen Willen der Gemeinde verfallen.<br/>In dem zweiten Papier/Diskussionsgrundlage zum BP KLM-044 wurde dieser Satz bereits entfernt.<br/>In dem Bebauungsplanentwurf taucht dieser Satz ebenfalls nicht mehr auf.<br/>Meine konkrete Frage ist: Wieso?<br/>Warum dürfen mit Baugenehmigung errichtete Häuser nicht wieder hergestellt werden?<br/>Sie verändern das historische Ortsbild der Gemeinde Kleinmachnow in keiner Weise oder doch?</p> | <p>Die Instandhaltung und Instandsetzung von bestandskräftig genehmigten, aktuell rechtmäßig genutzten baulichen Anlagen gehört mit zum Bestandsschutz, dies muss nicht ausdrücklich erwähnt und geregelt werden.</p> <p>Durch die textliche Festsetzung 1.3 wird unter ausdrücklicher Benennung der betroffenen Grundstücke mit vorhandenen Wohnhäusern auch die Wiedererrichtung von Wohnhäusern in einer angemessenen Größe gestattet.</p> <p>Der Bestandsschutz erlischt allerdings, wenn die Nutzung baulicher Anlagen aufgegeben wird und diese verfallen. Danach richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach gültigem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht. Es geht dann nicht mehr um „Wiederherstellung“, sondern um Neubau. Über dessen Zulässigkeit entscheidet der Bebauungsplan unter Abwägung der betroffenen Belange. Diese können im Einzelfall auch gegen die erneute Bebauung eines Grundstücks sprechen, das in der Vergangenheit bebaut gewesen ist.</p> | V                   |
| 6.11     |                   | <p>30m<sup>2</sup>-Wochenendhaus<br/>Welchen Zweck, welches Ziel verfolgt die Gemeinde mit der gewünschten Errichtung von 30m<sup>2</sup> - Wochenendhäusern?</p>   | <p>Die Wochenendhäuser dienen nicht der Gemeinde Kleinmachnow und werden auch nicht von ihr verwaltet. Vielmehr handelt es sich um Eigentümerpar-</p>   | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   | <p>Wozu braucht Kleinmachnow 30m<sup>2</sup> – „Wochenendhäuser“, wenn direkt neben dem BP-Gebiet eine Kleingartensparte mit 54 Bungalows mit durchschnittlich 28m<sup>2</sup> Grundfläche besteht?</p> <p>Was unterscheidet ein 30m<sup>2</sup>-Wochenendhaus von einem 28m<sup>2</sup>-Bungalow?</p>  | <p>zellen, ursprünglich erworben von einem Kleingartenverein, ursprünglich als Pachtland mit Kleingartenhütten oder Kleinsthäusern bebaut. Die beabsichtigten Festsetzungen spiegeln diese Geschichte wider.</p> <p>Das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung ist dem beabsichtigten Status der Siedlung als Wochenendhaussiedlung mit besonderer Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen angepasst. Die für ein Wochenendhausgebiet großzügige Stufung enthält eine besondere Berücksichtigung der Bebauung im Bestand.</p>    |                     |
| 6.12     |                   | <p>Modernisierungen sind nicht geklärt<br/>Laut Liegenschaftskarte haben die meisten Grundstücke bereits einen Bestand von mehr als 30m<sup>2</sup>, oft auch über 60m<sup>2</sup>, was passiert bei Modernisierung oder Baumaßnahmen?<br/>(siehe hierzu auch Tabelle 6 der Begründung-Spalte Neuversiegelung)</p>  | Siehe die Abwägung oben zu 6.10  | V                   |
| 6.13     |                   | <p>Bodengutachten:<br/>Die Aussage in der Begründung: Das Gebiet ist für eine reguläre Wohnbebauung ungeeignet, Ist falsch. Richtig ist, es können für die Gründung von baulichen Anlagen wie Wohngebäude höhere Aufwendungen für die Gründung entstehen. In welchem Umfang und ob überhaupt ist im Einzelfall zu prüfen. Die Nachweisführung dafür obliegt dem Grundstückseigentümer, wenn er bauen will. Die Frage ist eine Frage des Vollzugs im Baugenehmigungsverfahren. Der Hinweis auf eventuell zu erwartende Probleme ist zu begrüßen.</p> | <p>Es trifft zu, dass die Verantwortung für die ausreichende Gründung von Bauwerken grundsätzlich bei den Bauherren liegt. Dies entbindet die Gemeinde Kleinmachnow jedoch nicht von ihrer Pflicht, bei ihrer Bauleitplanung zu berücksichtigen, in welchem Umfang ein Baugrund sich für eine unkomplizierte Bebauung eignet. Diesbezügliche Fehlbeurteilungen können zu Schadensersatzpflichten führen. Es gibt kein funktionierendes Abwassersystem, die Straßen sind für ein reguläres Wohngebiet viel zu schmal und unbefestigt.</p> | Z                   |
| 6.14     |                   | <p>Grabensystem:<br/>Es ist richtig Baugenehmigungen mit dem Nachweis der Unterhaltung des Grabensystems zu verbinden, wenn Gräben in dem alten Plänen auf dem Antragsgrundstück vorhanden sind/waren.<br/>Dann muss man den Unterhaltungsnachweis aber auch auf das Antragsgrundstück beschränken.</p>   | <p>Ein Nachweis ausreichender Unterhaltung des Grabensystems nur auf einen Grabenabschnitt – jeweils nur auf den des Antragsgrundstücks beschränkt – würde das Problem eines fehlenden funktionsfähigen Abwassersystems nicht beheben. Die Parzel-</p>   | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | Am Ende des Grabensystems befindet sich eine Verrohrung (DN200) dessen Einlass mit 20cm-Querschnitt ca.15cm unter dem Auslass in den Teltowkanal liegt, Kontergefälle.<br>Von den möglichen 314 cm <sup>2</sup> Durchflussquerschnitt können also nur 61 cm <sup>2</sup> in den Teltowkanal abfließen. Über 80% der Verrohrung werden demnach nicht genutzt. Dafür kann nicht der Bauherr in der Mitte des Grabensystems herangezogen werden.   | leneigentümer leiden hier unter dem Versäumnis des Notars bei der Eigentumsübertragung, die Gemeinschaftspflichten an jeden Einzeleigentümer weiterzugeben. Es ist eine Lösung mit allen Grundstückseigentümern für die Wiederinstandsetzung des Grabensystems vonnöten.  |                     |
| 6.15     |                   | Gegen Vertreibung:<br>Auch wenn die Gemeinde Kleinmachnow abstreitet, dass es sich bei der Gartensiedlung Süd Ost um eine Siedlung handelt, so gibt es doch offizielle Ansiedlungsgenehmigungen.<br>Siehe Zu Punkt 1.3.2:   | Offizielle Wohnraumzuweisungen wurden als Nachweis für Dauerwohnen akzeptiert und mit entsprechender Festsetzung in den B-Plan übernommen.  | V                   |
| 6.16     |                   | Brunnenweg 17:<br>Ist kein unbebautes Gartengrundstück/Grünbrache!<br>Es gibt einen Bauschein (Anlage B), eine Ansiedlungsgenehmigung (Anlage C), eine Anmeldung zum Nebenwohnsitz, eine in Gerichtsakten festgehaltene Wochenendhausnutzung durch den Eigentümer und die richterliche Aussage, dass es sich bei dem betreffenden Grundstück nicht um ein Gartengrundstück handelt und er den gestellten Bauantrag (Anlage D) nur wegen der Klarstellungssatzung von 1992 ablehnen muss, die sich im Nachhinein als Rechtswidrig herausstellte.<br>Als Zeugen zur richterlichen Aussage benenne ich hier u.a. den Richter Herr Dr. Semptner, Rechtsanwalt Dr. Teubner, Prof. Dr. Schmidt-Eichstädt (Planen und Bauen) und Herr Ernsting von der Gemeindeverwaltung. | Das auf dem Grundstück Brunnenweg 17 vorhandene Gebäude ist baufällig und steht seit Jahren leer. Das Grundstück ist in der Nutzungskarte als Grünbrache/ Leerstand dargestellt. Der Bestandschutz ist daher erloschen.<br><br>Im Rechtssinne handelt es sich daher um ein unbebautes Gartengrundstück im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.  | Z                   |
| 6.17     |                   | Entschädigung:<br>Wenn Klarstellungssatzung und künftiger Bebauungsplan KLM-BP-044 wertmindernd in das Eigentum nach Art.14 GG eingreifen, wird die Gemeinde für entstandenen Schaden haften?   | Die Klarstellungssatzung kann nicht in Baurechte eingreifen, weil sie keine konstitutive Wirkung hat. Wenn durch einen Bebauungsplan ein Planungsschaden ausgelöst wird, muss die Gemeinde gemäß §§ 39 – 44 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen Schadensersatz leisten. Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Durch den Bebauungsplan werden vorhandene Baurechte bestätigt und im Übrigen mehr Baurechte gewährt als sie derzeit nach § 35 BauGB vorhanden sind. | V                   |
| 6.18     |                   | Das Recht des Eigentümers, sein Grundstück entsprechend der Garantie des Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz nach seinen Vorstellungen zu nutzen, hat nämlich, wie das Bundesverfassungsgericht deutlich formuliert hat, gegenüber den öffentlich- recht-  | Die dargestellte Rechtslage ist der Gemeinde bekannt. Sie wurde in die Abwägung eingestellt.  | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   | <p>lichen Belangen ein besonderes Gewicht (vergleiche BVerfG, BauR 2003, 1339). Bereits seit 1969 stellt das Bundesverwaltungsgericht diesen Grundsatz in den Vordergrund seiner Rechtsprechung zur Bauleitplanung (vergleiche BVerwG, Urteil vom 12. Dezember 1969- IV C 105.66 -, BVerwGE 34, 301)</p> <p>Bislang wurden immer nur fiktive Haftungsansprüche gegen die Gemeinde auf Grund des Bodengutachtens vorgebracht. Ein reales und vergleichbares Gerichtsurteil gibt es dazu nicht.</p> <p>Wozu es allerdings Gerichtsurteile gibt, ist die Haftung der Gemeinde für Wertminderungen an Grundstücken auf Grund von politischen Entscheidungen zur Bauleitplanung.</p> <p>Dies betrifft alle, aber insbesondere Grundstücke für die es Bauscheine und Ansiedlungsgenehmigungen gibt. Diese werden erst durch Klarstellungssatzung, Flächennutzungs- und Bebauungsplan zum Kleingarten.</p> |  |                     |
| 6.19     |                   | Ich rege an die Entscheidung gegen ein allgemeines Wohngebiet zu überdenken, zumindest die Liste der zum Dauerwohnen privilegierten Grundstücke zu erweitern.   | Die Gemeinde beabsichtigt aus den hier erörterten abwägungsgerechten Gründen nicht, die Gartensiedlung grundsätzlich als allgemeines Wohngebiet auszuweisen.<br>Die Liste der zum Dauerwohnen berechtigten Grundstücke wurde eingehend überprüft. Weitere Dauerwohnrechte sollen nicht festgesetzt werden. | N                   |
| 6.20     |                   | Anlage A: Stellungnahme und Unterschriftenliste zur Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Städtebaulich-landschaftsplanerischen Strukturkonzept sowie Entwurf Landschaftsplan Kleinmachnow Teil I, Bestand und Leitbild, nach § 3 (1) BauGB als Vorentwürfe Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Kleinmachnow (23.10.1996-29.11.1996)  | Die Unterlage wurde in die Abwägung eingestellt.   | V                   |
| 6.21     |                   | Anlage B: Bauschein Nr. 1507/37 für das Grundstück Brunnenweg 17 vom 2.3.1935   | Wurde – wie dies für alle Grundstücke geschehen ist – einzeln ausgewertet.   | V                   |
| 6.22     |                   | Anlage C: Ansiedlungsgenehmigung  | Wurde – wie dies für alle Grundstücke geschehen ist – einzeln ausgewertet.   | V                   |
| 6.23     |                   | Anlage D: Antrag auf Baugenehmigung: Ersatzbau eines Wochenend- und Ferienhauses, Brunnenweg 17, 06.08.2007;<br>Schreiben Untere Bauaufsichtsbehörde – Aufforderung zur Vorschusszahlung zur Bearbeitung des Antrags (28.08.2007);<br>Schreiben Untere Bauaufsichtsbehörde – Ablehnungsbescheid (12.03.2008)  | Wurde – wie dies für alle Grundstücke geschehen ist – einzeln ausgewertet.   | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|--|---------------------|
| 6.24     |                   | Anlage E: Geotechnischer Bericht (Baugrundgutachten), Dipl.-Ing. J. Maul & Partner GmbH (07.05.2007)   | Wurde – wie dies für alle Grundstücke geschehen ist – einzeln ausgewertet.   | V                   |
| 7        | 13.06.2016        | Umwandlung in allgemeines Bauland / Wohngebiet und Gleichbehandlung aller Grundstücke  | Die Gemeinde beabsichtigt aus den hier erörterten abwägungsgerechten Gründen nicht, die Gartensiedlung grundsätzlich als allgemeines Wohngebiet auszuweisen.   | N                   |
| 8        | 10.06.2016        | <p>Ich hatte Ihnen schon einmal einen Brief geschrieben, in dem Sie gebeten hatte, die geplante Entscheidung, mein Wohnhaus zur Wohnlaube abzuwerten, zurückzunehmen.</p> <p>Sie haben sich dagegen entschieden und ich erhebe gegen diesen Schritt entschiedenen Einspruch.</p> <p>In Dokumenten der Gemeinde Kleinmachnow, in deren Besitz ich bin und die auch Ihnen vorliegen, wie ich in Ihrem Archiv feststellen konnte, wird mein Haus als Wohnhaus dokumentiert.</p> <p>In meinem Kaufvertrag zum Haus, notariell bescheinigt und im Grundbuch wird der gleiche Tatbestand festgestellt.</p> <p>In der Wohnraumkartei, in der meine Vorbesitzerin Frau Baier eingetragen ist, wird mein Haus als Wohnhaus bezeichnet.</p> <p>Ich bin erstaunt, dass in der Gemeinde Entscheidungen gefällt werden, ohne entscheidende Dokumente zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Ich bitte Sie also noch einmal, die geplante Umwandlung meines Wohnhauses in eine Gartenlaube zurückzunehmen.</p> <p>Ich denke mir, es liegt in unserem beiden Interesse nicht darin, das Problem letztlich vor Gericht klären zu müssen und verbleibe mit freundlichen Grüßen.</p> | <p>Der Bewohner des Hauses Ringweg 22 ist nach wie vor auf dem Grundstück mit Dauerwohnsitz angemeldet und ist jedoch nicht im Besitz einer entsprechenden Nutzungsgenehmigung.</p> <p>Um eine sozialverträgliche Lösung zu ermöglichen, soll dem Eigentümer des Grundstücks Ringweg 22 durch Beschluss der Gemeindevertretung empfohlen werden, bei der Gemeinde für sein Grundstück den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 7 BauGB einzureichen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des Dauerwohnens auf den betreffenden Grundstücken hergestellt werden.</p> | H                   |
| 9.1      | 13.06.2016        | Ich bitte Sie freundlichst, ergänzend zu den bisherigen Unterlagen, folgende Schriftstücke zum Grundstück Ringweg 22 zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.  | Siehe die Abwägung zu 8.   | H                   |
| 9.2      |                   | Anlage 1: Grundsteuermessbescheid, Neuveranlagung auf den 1.1.2004   | Wurde – wie dies für alle Grundstücke geschehen ist – einzeln ausgewertet.   | V                   |
| 9.3      |                   | Anlage 2: Wohnraumkartei   | Wurde – wie dies für alle Grundstücke geschehen ist – einzeln ausgewertet.   | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
| 10.1     | 10.06.2016        | Die Erstellung eines Bebauungsplanes für die o.g. Siedlung unterstützen wir vom Grundsatz her, nur dadurch entsteht für die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke zukünftige Planungssicherheit. Der bisherige Zustand im Status eines Außengebietes hat in den letzten Jahrzehnten leider dazu geführt, dass dieses Wohngebiet nun zum Gebiet mit dem schlechtesten Erscheinungsbild in der ganzen Gemeinde verkommen ist.<br><i>Inhaltlich sind wir jedoch mit dem vorliegenden Planungsentwurf in keiner Weise einverstanden, gestatten sie uns dies genauer zu erläutern:</i>   | Vorbemerkung. Keine Abwägung erforderlich.  | K                   |
| 10.2     |                   | 1) Der Planungsansatz ist falsch.<br>In der Begründung, Punkt 1.2. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung, ist beschrieben <i>"Der heterogenen Nutzung und Bebauung entsprechen die heterogenen Wünsche und Vorstellungen der Eigentümer und Nutzer über die künftige Nutzung des Gebietes"</i><br>Diese Behauptung ist falsch. Die Interessen der Grundstückseigentümer sind eindeutig in einer Petition, zur zeitnahen Umsetzung des Bebauungsplan KLM-BP-044 (Ringweg Siedlung), zum Ausdruck gekommen. Diese ist am 01.10.2014, von der Interessen Gemeinschaft, Ringweg Siedlung, in ihrem Hause eingegangen. Kernaussage, <i>Wünsche und Vorstellungen der Eigentümer</i> , ist die Schaffung bzw. Erhaltung einer Wohnsiedlung.   | Die Petition wurde in die Abwägung einbezogen (siehe unten Nr. 37).   | V                   |
| 10.3     |                   | 2) Bestand " 1.3 Historische Entwicklung des Plangebiets" ist falsch dargestellt.<br>Es wird hier versucht den Gesamteindruck der Siedlung als Wochenendhaus-siedlung zu vermitteln. Das ist falsch. Uns liegt u.a. das Schreiben eines Notars vom 28.11.1951 an das Finanzministerium vor, aus dem u.a. hervorgeht:<br><i>"Es handelt sich um etwa 70 Grundstücke in Größe von durchschnittlich 700m2. Hiervon sind 60 Parzellen mit einer Wohnstätte bebaut"</i> .<br>Das ist für die damalige Zeit, im Vergleich zum restlichen Gemeindegebiet, eine sehr hohe Bebauungsdichte. Im gleichen Schreiben wird auch eine Begründung für die restlichen 10 unbebauten Grundstücke gegeben, es heißt<br><i>"Sie haben das Grundstück erworben in der Absicht, sich baldmöglichst ein Wohnhaus auf ihm zu errichten. An dieser Absicht sind sie nur durch die Kriegereignisse verhindert worden."</i> | Das Schreiben des Notars von 1951 – das der Gemeinde nicht vorliegt – hat keine wesentliche Aussagekraft zur Beantwortung der Frage, welche bauliche Nutzung den natürlichen Gegebenheiten des Gebiets und seiner Geschichte hier und heute entspricht. | Z                   |
| 10.4     |                   | Ich bin 1960 in Kleinmachnow geboren und lebte bis 1988 in meinem Elternhaus im Kanalweg 2. Aus dieser Zeit weiß ich aus eigenem Erleben, dass die Siedlung einen ausgeprägten Wohncharakter hatte. Da die Siedlung und der ursprüngliche Gebäudebestand in der Zeit vor der großen Bebauung in anderen Teilen von Kleinmachnow (Anfang der 1930er Jahre) entstanden ist, herrscht hier auch ein ei-  | Die Einschätzung des Einwenders ist offenbar geprägt von den Grundstücken an der südöstlichen Ecke des Siedlungsgebiets. Hier gibt es mehrere zum Dauerwohnen berechnete Grundstücke (Kurzer Weg1, Kanalweg 1, 2 und 5). Dies kann jedoch den           | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | <p>gener Kleinsiedlungscharakter vor. Begründet durch die sehr guten Bodenverhältnisse wurden die Grundstücke nicht nur zum Wohnen, sondern auch gärtnerisch intensiv genutzt. Sowohl mein Elternhaus (Kanalweg 2) sowie das später von uns erworbene Grundstück Kurzer Weg 2 sind bzw. waren von dauerbewohnten Häusern umgeben. Der Gesamteindruck wird durch die Wohnbebauung der Siedlung geprägt.</p> <p>Für mich und meine Familie ist in keiner Weise plausibel nachzuvollziehen, warum die Gemeinde versucht den jahrzehntelangen Wohncharakter der Siedlung in Frage zu stellen.</p> | <p>Gesamtcharakter der Siedlung als Nichtwohngebiet nicht in Frage stellen. Es handelt sich überwiegend um ein Wochenendhausgebiet.</p>   |                     |
| 10.5     |                   | <p>3) Bestand "2.1 Derzeitige Nutzung und Bebauung" ist falsch dargestellt<br/>Hier werden 16 Ruinen, zum Teil genehmigte Wohnhäuser, nicht erfasst. Im Gegenteil, die Grundstücke werden als Gartenland ausgewiesen. Es wird hier versucht den Eindruck einer Kleingartenanlage zu vermitteln. Dieser Zustand ist erst in der Zeit nach 1990 durch die falsche Entwicklungsplanung der Gemeinde entstanden, welche jegliche Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung unmöglich machten.</p>  | <p>Verfallene bauliche Anlagen sind nicht mehr in der Lage, die Nutzung eines Grundstücks vorzuprägen. Die Einstufung der Siedlung als Außenbereich war und ist gerechtfertigt und wird gerichtlich bestätigt (s. Urteil des VG Potsdam vom 16.09.2017).</p>  | Z                   |
| 10.6     |                   | <p>4) Bebauungsplan ist nicht sozial ausgewogen, er entspricht nicht den Interessen der Eigentümer.</p>   | <p>Diese Einschätzung wird von der Gemeinde nicht geteilt. 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.</p>                            | Z                   |
| 10.7     |                   | <p>In Folge der vorliegenden Bauleitplanung, werden Bewohner der Siedlung quasi in die Obdachlosigkeit geschickt, sie dürften in Zukunft nicht mehr in ihren eigenen Häusern wohnen, dass ist aus sozialer Sicht nicht hinnehmbar. Die Kriterien nach welchen das Dauerwohnen für bestimmte Grundstücke und/oder Personen zukünftig gestattet werden soll sind vollständig intransparent und nicht nachvollziehbar.</p>   | <p>Jeder Einzelfall wird gewürdigt und in die Abwägung eingestellt. Das Dauerwohnen wird gestattet, wenn die Sach- und Rechtslage es legal ermöglicht.</p>  | Z                   |
| 10.8     |                   | <p>Nur ein Beispiel zur Illustration:<br/>Ein Grundstück, welches erst nicht zum Dauerwohnen geeignet war, wurde nach dem Erwerb durch eine Mitarbeiterin des Gemeindeamtes plötzlich zum Wohngrundstück erklärt.</p>   | <p>Dem Sachverhalt wurde nachgegangen.<br/>Das Grundstück Ringweg 26 wurde gemäß nochmaligem Prüfauftrag vom 26.03.2015 (DS-Nr. 164/10) zusammen mit den Grundstücken Brunnenweg 18 und Kanalweg 1 in die Liste mit Grundstücken zum Dauerwohnen aufgenommen; das Grundstück wurde nach Recherche der Gemeinde vor dem Aufstel-</p> | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|---|---------------------|
|          |                   |  | lungsbeschluss des B-Planes vom jetzigen Eigentümer erworben.   |                     |
| 10.9     |                   | <p>Die vorliegende Bauleitplanung verstößt gegen die in § 1 Abs. 6 und 7 BauGB formulierten Planungsgrundsätze und zudem vor allem gegen die ihr von Art. 14 des Grundgesetzes gezogenen Schranken. Die Gemeinde verfügt grundsätzlich über die Planungshoheit und ein erhebliches Planungsermessen. Auf der anderen Seite sind aber auch die privaten Belange der Eigentümer maßgeblich zu berücksichtigen.</p> <p>Das Recht des Eigentümers, sein Grundstück entsprechend der Garantie des Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz nach seinen Vorstellungen zu nutzen, hat nämlich, wie das Bundesverfassungsgericht deutlich formuliert hat, gegenüber den öffentlich-rechtlichen Belangen ein besonderes Gewicht (vergleiche BVerfG, BauR 2003, 1339).</p>   | Die Rechtslage ist der Gemeinde bekannt. Sie nötig nicht zu den vom Einwender gezogenen Schlussfolgerungen.   | V                   |
| 10.10    |                   | <p>Eine angemessene Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Eigentümer und Nutzer der Grundstücke fand in keiner Weise statt.</p> <p>Sämtliche Vorschläge der Interessenvertretung "Kleinmachnow - Klein - Moskau" fanden keine Würdigung im Planungsentwurf.</p> <p>Wir befinden den Planungsentwurf insbesondere auf Grund der unsozialen unkonkreten Auswahlkriterien als Rechtswidrig!</p> <p>Daraus ergibt sich unsere Forderung auf allen Grundstücken gleichermaßen das dauerhafte Wohnen zuzulassen.</p>  | <p>Die Kritik ist nicht gerechtfertigt; sie wird daher zurückgewiesen. Die Abwägung wurde durch eine sorgfältige Bestandsaufnahme einschließlich einer Befragung aller Nutzer und Eigentümer vorbereitet.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt aus den hier erörterten abwägungsgerechten Gründen nicht, die Gartensiedlung grundsätzlich als allgemeines Wohngebiet auszuweisen.</p> <p>Es liegt in der Natur einer Abwägungsentscheidung, dass nicht allen Wünschen nachgekommen werden kann.</p> | Z                   |
| 10.11    |                   | <p>5) Straßenführung, Erlenweg - Ringweg / Brunnenweg und Kurzer Weg, entspricht nicht der Historie und birgt Gefahren in sich.</p> <p>Von 1929 bis vor ca. 5 Jahren war die zweite Zufahrt der Siedlung über den Erlenweg in Richtung Ringweg / Brunnenweg möglich. Schon 1935 wurde ein Straßenausbauplan beschlossen, er wurde aber durch die nachfolgenden Kriegereignisse nicht abschließend durchgeführt. Er sah diese Straßenführung sogar als Hauptzufahrt der Siedlung vor. Vorbereitete Maßnahmen wurden aber damals bereits umgesetzt. Die Straßen, mit der damaligen Breite von 3m wurden durch Grundstücksabtretung verbreitert. Der Brunnenweg wurde auf 6 Meter erweitert (wegen der geplanten Hauptzufahrt über den Erlenweg in gleicher Breite) Ringweg, Kanalweg und Kurzer Weg und auf 5 Meter. Die veranschlagten Kosten für den</p> | Die nebenstehende Argumentation entspricht wörtlich dem Vortrag der Einwender Nr. 2 und Nr. 4. Sie wurde bei Nr. 2.1, 2.4 abgewogen.  |                     |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|---|---------------------|
|          |                   | <p>kompletten Straßenausbau wurden vollständig und darüber hinaus in Form einer Pflasterkasse von den Anliegern bezahlt. Das zweckgebundene Geld wurde nach dem Kriegsende nichts tuend von der Gemeinde einbehalten. Dieser benannte Straßenzug (Erlenweg) soll laut Entwurf für die Feuerwehr befahrbar sein, also ist er für den PKW Verkehr ausreichend. Es wäre auch eine direkte Zufahrt zum neu entstehenden Gäste Parkplatz auf dem Grundstück, Brunnenweg 24, möglich, ohne vorher Umwege zu fahren.</p> <p>Wir fordern die geradlinige breite Zufahrt vom Erlenweg zum freien Hauptplatz der Siedlung in Richtung Brunnenweg wieder herzustellen. Diese Zufahrt führt an unbebauten Grundstücken vorbei und es entsteht keine unvermeidbare Staubbelastung für die anderen Anwohner.</p> <p>Die im Planentwurf gedachte Zufahrt vom Erlenweg über den Kurzen Weg, direkt am Spielplatz vorbei geführt, halten wir für die falsche Lösung. Der dortige Straßenverkehr stellt eine unmittelbare Gefährdung der dort spielenden Kinder und der erwachsenden Begleiter dar. Der Spielplatz ist für Kinder im Vorschulalter ausgelegt und wird von dieser Altersgruppe auch reichlich genutzt, eine besondere Verkehrsberuhigung scheint uns hier angemessen.</p> |   |                     |
| 10.12    |                   | <p>6) Das Bodengutachten ist für eine Festlegung der Bebaubarkeit nicht aussagekräftig<br/>In den vorliegenden Bodengutachten fehlt die entscheidende Angabe des spezifischen Bodendruckes, um die Verteilung oder Abtragung für Lasten von Bauwerken bestimmen und festlegen zu können.</p>   | Die nebenstehende Argumentation entspricht wörtlich dem Vortrag des Einwenders Nr. 4. Sie wurde bei Nr. 4.13 abgewogen. |                     |
| 10.13    |                   | <p>7) Baugrund und die entsprechende Gründung liegt in der Verantwortung der Bauherren<br/>Jeder Bauherr ist für die Gründung und die Statik eines Wohnhauses selbst verantwortlich. Bei Neubauten muss der Bauherr beim Bauantrag ein Bodengutachten vorlegen und den Standsicherheitsnachweis des Neubaus durch einen Statiker erbringen.<br/><i>Die Behauptung der Gemeinde, es besteht ein Anspruch auf finanzielle Ansprüche, bei eventuellen Bauschäden, gegenüber der Gemeinde, ist falsch. Es gibt keine vergleichbaren Urteile!</i><br/>Einer "Enthaftungserklärung" gegenüber der Gemeinde, für zu errichtende Wohnbauten, stimmen die Eigentümer mehrheitlich zu. Ich verweise erneut auf die Petition, zur zeitnahen Umsetzung des Bebauungsplan KLM-BP- 044 (Ringweg Siedlung)</p>  | Die nebenstehende Argumentation entspricht wörtlich dem Vortrag des Einwenders Nr. 4. Sie wurde bei Nr. 4.14 abgewogen. |                     |
| 10.14    |                   | Des weiteren sind die Untergründe im Siedlungsgebiet sehr unterschiedlich, es gibt   | Der Bebauungsplan geht über seine abgestuften   | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | <p>Gebiete und Grundstücke (z.Bsp. Kurzer Weg 2) in denen ein fester trockener Baugrund vorzufinden ist. Auch hierbei erfolgte keine Abwägung dazu.</p>   | <p>Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung auf die unterschiedlichen Bodeneigenschaften ein. Regelmäßig zulässig sind Wochenendhäuser mit 30 m<sup>2</sup> Grundfläche und ausnahmsweise, soweit die Entwässerung gesichert und der Baugrund geeignet ist, auch Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von 60 m<sup>2</sup>. Für Grundstücke, die zum Dauerwohnen geeignet und ≤ 800 m<sup>2</sup> groß sind, wird eine GRZ von 0,13 festgesetzt. Für Grundstücke &gt; 800 m<sup>2</sup> wird als zulässige Grundfläche eine Grundfläche von 105 m<sup>2</sup> festgesetzt.</p> <p>Auf dem Grundstück Kurzer Weg 2 wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes regelmäßig ein Wochenendhaus mit 30 m<sup>2</sup> Grundfläche und ausnahmsweise, soweit die Entwässerung gesichert und der Baugrund geeignet ist, auch ein Wochenendhaus mit einer Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> zulässig sein. Gemäß der Nutzungskarte handelt es sich um ein Grundstück mit genehmigtem Wochenendhaus/ Gartenlaube/ Bungalow/Wohn- oder Gartenlaube o.ä.</p> |                     |
| 10.15    |                   | <p>8) Maß der baulichen Nutzung ist unzureichend<br/>                     Im Entwurf stehen unter anderem folgende Kennzahlen-</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wochenendhäuser mit einer zulässige Grundfläche von 30m<sup>2</sup>, diese ist zu klein. Es entspricht weder der Bestandsbebauung der Siedlung auch nicht der Vorstellung eines Wochenendhauses. Ausnahmsweise, Häuser mit 60m<sup>2</sup> zu zulassen, ist kein definierter Rechtsanspruch und stellt eine unzulässige Ungleichbehandlung der Eigentümer dar.</li> <li>- Firsthöhe bei einem Vollgeschoss: 4,00 m</li> <li>- Firsthöhe bei mehr als einem Vollgeschoss: 7,50 m</li> </ul> <p>Damit ist der erlaubte Bauumfang kleiner als bei vielen der genehmigten Wohnhäuser der Siedlung. Mein Elternhaus Haus ist 8 m hoch, die Gebäude der Nachbarn, Kurzer Weg 1 und Kanalweg 5, sind noch höher.</p> | <p>Der Bebauungsplan sieht bewusst ein gestuftes System von Bauberechtigungen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es soll regelmäßig zulässig sein, ein Wochenendhaus mit bis zu 30 m<sup>2</sup> Grundfläche (zuzüglich 15 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen) zu errichten. - Bei geeignetem Baugrund und Nachweis der ausreichenden Entwässerung darf die Grundfläche bis zu 60 m<sup>2</sup> (zuzüglich 30 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen) betragen.</li> <li>- Nachweislich genehmigte oder schon vor 1990 geduldete Nutzungen zum dauernden Wohnen dürfen fortgesetzt und – in angemessenen Grenzen – auch erneuert werden.</li> </ul> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt und die festgesetzte</p>   | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|--|---------------------|
|          |                   | Im Falle des Ersatzbaus durch Errichtung eines modernen Wohnhauses bliebe dann nur eine Verkleinerung und bei Sanierung der Rückbau. Aufgrund der Tragfähigkeit des Bodens eines Teils der Siedlung hat sich Flachbauweise mit schwimmender Bodenplatte als sichere Bauvariante bewährt. Eingeschossige Häuser werden aber bei dem vorliegenden Entwurf benachteiligt. Ein Haus im Bungalow-Stil mit einer Firsthöhe von 4,0 Meter ist bautechnisch nicht sinnvoll zu errichten. (Bodenplatte + Sicherheitsschicht + Estrich+ Raumhöhe +Decke+ Dämmung+ Walmdach)  | Höhe für vorhandene eingeschossige Gebäude in der Textlichen Festsetzung TF 2 <b>von 4,0 m auf 4,80 m heraufgesetzt</b> . Diese Höhe ist auch dann ausreichend, wenn im Einzelfall wegen der mangelnden Tragfähigkeit des Bodens auf einer schwimmenden Bodenplatte gebaut werden muss. Zu den Einzelheiten siehe den als Anlage beigefügten Vermerk zur Feststellung der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Geschosse als Anknüpfungspunkt für die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der Gebäude. | T, B                |
| 10.16    |                   | <i>Warum dürfen auf den Wochenendhaus Grundstücken keine Carports gebaut werden?</i><br>Durch die im Planungsentwurf vorgesehenen zentralen Parkmöglichkeiten soll bewusst der Verkehrscharakter einer Kleingartensparte vermittelt werden. Bei der räumlichen Ausdehnung der Siedlung stellt dieses Verkehrskonzept eine unzumutbare Belastung für die Grundstücksnutzer dar.   | Siehe dazu die Abwägung oben zur Einwendung Nr. 4.21.<br>Angesichts des Behelfscharakters der meist sehr schmalen Wege im Plangebiet ist es ein positives Ergebnis der vorliegenden Planung, dass insbesondere für Besucher zentrale Parkmöglichkeiten angeboten werden.   | V                   |
| 10.17    |                   | 9) Die jetzige Einstufung zum Außengebiet wird angezweifelt<br>Im Punkt 1.4.4 Zulässigkeit von Vorhaben, wird beschrieben, dass die Satzung zur Einstufung zum Außengebiet aus dem Jahr 1992 von Anfang an unwirksam war. Völlig zu Recht. Denn die Aussage " <i>Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs</i> " ist falsch. Die angrenzenden Wohngebiete der Straßen, Kiefernweg, Lepkestraße und Erlenweg, grenzen Zaun an Zaun an unsere Siedlung. Es sind keine Freiflächen, und wären Sie noch so klein, dazwischen. Die Bebauungsdichte im Jahr 1992, war in unserer Siedlung nicht geringer als im restlichen Gemeindegebiet<br>In der Klarstellungssatzung von 2013, wurde zum zweiten Mal versucht unsere Siedlung ins Außengebiet zu drängen, wir zweifeln die Rechtmäßigkeit dieser Klarstellungssatzung an. | Der Text entspricht wörtlich dem Vortrag des Einwenders Nr. 4. Er wurde dort unter Nr. 4.23 abgewogen.   | Z                   |
| 10.18    |                   | Warum die Gemeinde seit Jahren vehement alles unternimmt, um den Bürgerwillen nach Wiederezulassung als Wohngebiet zu widersprechen, Rechts- und Planungssicherheit für die Eigentümer und Nutzer herzustellen ist für uns nicht nachvollziehbar.<br>Wir vermuten daher, dass unsere Siedlung Anfang der 1990er Jahre als Ausweichgrünfläche für die Vielzahl der neuen Bebauungsgebiete im Gemeindegebiet   | Die Nutzung der baulichen Anlagen zum Wohnen wurde immer nur geduldet; eine Ausweisung als Wohngebiet hat es nie gegeben. Die ist angesichts der Baugrundverhältnisse und des für ein vollgültiges Baugebiet unzureichenden Wegenetzes auch nachvollziehbar.   | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|--|---------------------|
|          |                   | geopfert wurde.  |  |                     |
| 10.19    |                   | Wir fordern, die Einwendungen bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen. Ersparen sie uns den gemeinsamen Weg eines Normenkontrollverfahrens vor dem Oberlandesgericht, welches wir uns ausdrücklich vorbehalten.   | Für ein Normenkontrollverfahren wäre nicht das Oberlandesgericht, sondern das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg zuständig. Ein Antrag ist zulässig, wenn der Antragsteller geltend machen kann, durch den Plan in seinen Rechten verletzt zu werden.   | Z                   |
| 11.1     | 13.06.2016        | Zum vorgelegten Entwurf nehme ich wie folgt Stellung.<br>Die Gemeindevertretung beschloss in ihrer Sitzung am 31.03.2011 (DS-Nr. 061/11) die Neuaufstellung einer Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet der Gemeinde Kleinmachnow.<br>Die bis dahin vorliegende Satzung der Gemeinde Kleinmachnow über die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile für das Gebiet der Gemarkung Kleinmachnow Flur 1 - 13" die im Oktober und ergänzend im November 1992 in der Kleinmachnower Zeitung bekanntgemacht worden war, ordnetet die Gartensiedlung dem Innenbereich zu. Damit konnten wir davon ausgehen, dass unsere Grundstücke Baulandqualität besitzen.  | Die Gartensiedlung ist auch von der „Satzung der Gemeinde Kleinmachnow über die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile für das Gebiet der Gemarkung Kleinmachnow Flur 1 - 13" aus dem Jahre 1992 nicht dem Innenbereich zugeordnet worden.  | Z                   |
| 11.2     |                   | <b>Es folgt der eingangs unter 0.2 abgewogene Text</b>   | Der Text wird hier nicht erneut abgedruckt. Text und Abwägung finden sich oben zu Nr. 0.2  |                     |
| 11.3     |                   | Die in der Begründung vorgenommene Bewertung der einzelnen Grundstücke im Bestand (Punkt 2.), nach ihrer Nutzung und Bebauung ist unvollständig und teilweise unzutreffend.<br>Im Bebauungsplan KLM-BP-044 "Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost" vom 19.09.2011 steht in den Erläuterungen, dass der Bebauungsplan im Wesentlichen die Erhaltung des "Status quo" sichern soll. Unter dem dritten Spiegelstrich wird erläutert, dass zur Wiederherstellung des bewohnten Bestandes Wohngebäude auf einer größeren Grundfläche als 60m <sup>2</sup> genehmigt werden können. Dem Grundstück Brunnenweg 14 wurde am 15. Oktober 1932 der Bauschein für ein Wohngebäude zum Dauerbewohnen erteilt.<br>Die Aussage die heterogene Nutzung und Bebauung entsprächen den heterogenen Wünschen und Vorstellungen der Eigentümer und Nutzer über die künftige Nutzung des Gebiets ist falsch. Der deutlich überwiegende Teil der Grundstückseigentümer möchte das Grundstück zum Dauerwohnen nutzen.<br>Einige Nutzer haben das Grundstück nach Beratung durch die Gemeinde erst zu diesem Zweck zum Preis für Wohnbauland erworben. | Die rechtliche Sicherung der genehmigten Wohnbebauung gehört zu den erklärten Zielen des Bebauungsplans. Das Ziel wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1.3 (ausnahmsweise Zulässigkeit des dauernden Wohnens) eingelöst.<br><br>Der Bauschein von 1932 erlaubt die Errichtung einer „Wohnlaube“. Ein Antrag der Bewohner vom 07.10.1939 auf „Benutzung derselben zum Dauerwohnen“ wurde am 28.04.1942 – auch aus bauordnungsrechtlichen Gründen – abgelehnt. Eine Legalisierung des Dauerwohnens hat also nicht stattgefunden. | N                   |
| 11.4     |                   | Am 27. Juni 2001 habe ich das Grundstück Brunnenweg 14 (Flur 11, Flurstück   | Die Steuerbescheide wurden geprüft. Grundsätzlich  | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   | 362) als Gebäude und Freifläche erworben.<br>Im Abgabenbescheid vom 03.09.2001 wird das Grundstück Brunnenweg 14 als Einfamilienhaus veranlagt. Seit diesem Zeitraum habe ich für dieses Grundstück immer meine Grundsteuer B und die Umlage für den Wasser- und Bodenverband bezahlt.<br>Der Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt Potsdam-Land am 17.01.2002 setzt die Neuveranlagung <b>für das Einfamilienhaus in Kleinmachnow, Brunnenweg 14</b> Flur 11 Flurstück 362 fest.   | sind Steuerbescheide allein jedoch nicht geeignet, eine baurechtlich unzulässige Nutzung zum Dauerwohnen zu legitimieren. Es liegt nur eine Genehmigung für eine Wochenendhaus vor; eine dauerhafte Wohnnutzung wurde nicht nachgewiesen; es besteht im Gegenteil Leerstand.   |                     |
| 11.5     |                   | Gerade der in der Begründung dargestellte historische Abriss zur Entwicklung des Gebiets zeigt, dass von Anfang in verschiedenen Rechtssystemen in der Siedlung gewohnt wurde und dafür auch Genehmigungen erteilt wurden oder mindestens eine Duldung erfolgte. ...<br><br>... Die Aussage in der Begründung: Das Gebiet ist für eine reguläre Wohnbebauung ungeeignet, ist falsch. Richtig ist, es können für die Gründung von baulichen Anlagen wie Wohngebäude höhere Aufwendungen entstehen. In welchem Umfang und ob überhaupt ist im Einzelfall zu prüfen. Die Nachweisführung dafür obliegt dem Grundstückseigentümer, wenn er bauen will. Die Frage ist eine Frage des Vollzugs im Baugenehmigungsverfahren. | Der nachfolgende Text stimmt mit dem einleitend unter 0.5 bis 0.11 vorab abgewogen Vortrag der Einwander Nr. 1, 17, 18, 22, 24, 25, 27, 28, 33 und 34 zu 0.5 bis 0.11 überein. Der Text wird hier nicht erneut abgedruckt.   |                     |
| 11.6     |                   | Als Eigentümerin macht es für mich keinen Sinn, viel Geld in ein Wochenendhaus zu investieren. Solche Investitionsentscheidungen sind unökonomisch und wertlos. Das Resultat des Bebauungsplanes wird sein, dass in die Gebäude nicht investiert wird und es weiterhin ein Bild von Bauruinen und Verwahrlosung existieren wird. Kleinmachnow benötigt mehr Wohnhäuser, da es ein Wohngebiet ist und kein Ferienort.  | Wochenendhäuser in der Nähe der Großstadt Berlin können auch ökonomisch sinnvoll genutzt und betrieben werden. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, die Rechtslage zuverlässig zu klären und auch sinnvolle Investitionen zu ermöglichen.<br>Es sollen keine <u>Ferienhäuser</u> ermöglicht werden sondern <u>Wochenendhäuser</u> . Zum Unterschied vgl. § 10 BauNVO (Sondergebiete, die der Erholung dienen). | Z                   |
| 12       | 13.06.2016        | Dieser Bebauungsplan ist nicht sozial, er macht langjährige Bewohner der Gemeinde obdachlos.<br>Ihre Begründungen mit dem Baugrund, (eventuelle Klagen gegen die Gemeinde, bei Hausbeschädigungen) empfinden wir als vorgeschoben. Dies ließe sich vertraglich mit jedem Hauseigentümer regeln.<br>Die Aussage des Bürgermeisters Herrn Grubert, hier wird eine schicke Wochenendhaussiedlung entstehen, können wir in keinsten Weise nachvollziehen. Das   | Die Häuser, die rechtmäßig zum dauernden Wohnen genutzt werden, erhalten durch den Bebauungsplan einen gesicherten Status als Wohnort. Die anderen Grundstücke sind grundsätzlich als Erholungsgrundstücke mit Wochenendhausbebauung einzuordnen. Um eine sozialverträgliche Lösung auch für das noch nicht genehmigte Dauerwohnen   | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | <p>Gegenteil passiert. Wer kein sicheres zu Hause mehr hat, wird auch kein Geld mehr in sein Eigentum investieren. Die Grundstücke verlieren an Wert, ein großer Teil ist schon heruntergekommen. Dies kommt einer Enteignung nahe.</p> <p>Die Gemeinde kümmert sich ja nicht einmal um ihre Grundstücke. Der Außengraben wird nicht gepflegt, es wird nur auf der Böschung abgemäht. Uns wurde auf der Tagung des Bauausschusses gesagt, die Gemeinde will keine neue Siedlung mehr in Kleinmachnow. Wir sind keine neue Siedlung, sondern die älteste von Kleinmachnow. Wie der Presse zu entnehmen war, plant die Gemeinde aber schon wieder eine neue Siedlung. Einstimmig von allen Gemeindevertretern beschlossen. Kleinmachnow nennt sich kinderfreundliche Gemeinde. Auch hier bei uns in der Ringwegsiedlung leben Kinder.</p> | <p>zu ermöglichen, soll den betroffenen Eigentümern – darunter der Eigentümer des Grundstücks Ringweg 36 - durch Beschluss der Gemeindevertretung empfohlen werden, bei der Gemeinde für sein Grundstück den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 7 BauGB einzureichen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des Dauerwohnens auf dem Grundstück hergestellt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan wird die Rechtssicherheit für alle Grundstücke herstellen, die bisher vermisst wurde und die zum Aufschub von Investitionen geführt hat.</p> <p>Die Gartensiedlung wurde ursprünglich auf zugeschüttetem Teichboden errichtet, der sich für ein reguläres Baugebiet nicht eignet.</p> |                     |
| 13.1     | 10.06.2016        | <p>Sehr bemerkenswert für unsre Familie nehmen wir erfreut zur Kenntnis, dass mit dem o.g. Planungs-Entwurf KLM-BP-044 nach nunmehr über 40 Jahren ( ! ) andauernden Unsicherheiten endlich ein Bebauungsplan Wirklichkeit werden könnte. Besten Dank für Ihre Bemühungen am absehbaren Zustandekommen einer realistischen Rechtslage.</p>  | Zustimmung. Keine Abwägung erforderlich.  | K                   |
| 13.2     |                   | <p>Stellungnahme:<br/>(a) Die Historische Entwicklung des Plangebiets (Kp. 1.2) ist interessant und wichtig. Die Darstellung in Kp. 1.2. "Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung" u.a. mit der Formulierung " ..... <i>Der heterogenen Nutzung und Bebauung entsprechen die heterogenen Wünsche und Vorstellungen der Eigentümer und Nutzer über die künftige Nutzung des Gebiets. Manche wünschen sich eine Weiterentwicklung zum Wohngebiet, andere sind an der Beibehaltung der Gartennutzung zur Erholung interessiert</i> ..... " ist zweifelhaft.<br/>Diese Formulierung ist nach unsren zahlreichen Kontakten mit anderen, inzwischen häufig frustrierten Eigentümern der Siedlung nicht zutreffend. Sie sollte drin-</p>   | Die Petition wurde ausgewertet (siehe unten Nr. 37). Die in der Begründung verwendeten Zahlen beruhen jedoch auf eigenen schriftlichen Umfragen in den Jahren 2010 und 2014/2015.   | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|--|---------------------|
|          |                   | gend modifiziert werden !  |  |                     |
| 13.3     |                   | <p>(b) Bei der Beurteilung des heutigen Sachbestandes weisen wir dringend darauf hin, dass neben der Berücksichtigung der Rechte und Pflichten der Eigentümer besonders auch die Versäumnisse der Staatlichen bzw. VEB Kommunalen Wohnungsverwaltung im Zusammenhang mit der Erhaltung und Pflege des Eigentums auch zu DDR-Zeiten beachtet werden müssen. Das Verhalten und die irreführenden Hinweise der damaligen Behörden besonders seit den 1970er Jahren kommen quasi einer Enteignung gleich. (Anlagen 1 bis 4). Weitere Dokumente können dazu vorgelegt werden.</p> <p>Dies betrifft in Verbindung mit dem Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) vor allem den Bestandsschutz auf der Basis der früheren Liegenschaften und Bebauungsplänen vor 1989/90.</p> <p>Ohne Verschulden oder Versäumnisse der Eigentümer von Grundstück Ringweg 18, unsrer Familie, und deren Bevollmächtigten wurde das gut erhaltene Wohngebäude mit Dauerwohnsitz der Großeltern Fam. Bodi (erweitert und genehmigt im Jahr 1939) ab Mitte der 1950er Jahre der Familie entzogen, staatlich verwaltet und vornehmlich an Angehörige der DDR-Grenztruppen verpachtet. Die Einnahmen wurden entgegen der irreführenden Mitteilungen der Staatlichen Verwaltung nicht in Erhaltungsmaßnahmen der Gebäude investiert. Die Versäumnisse u.a. der Verwaltung führte nach 1985 zu einer Nutzungsveränderung, die bei nachträglicher Beachtung des Bestandsschutzes nachträglich nicht zu einer Entwertung des Eigentums und zu Lasten des ehemaligen Baurechts der Eigentümer führen sollte.</p> <p>Zudem hatte im Jahr 1985 der neue Pächter das anfangs der 1980er Jahre noch vorhandene Wohngebäude (Bild im Anhang) ohne Genehmigung oder Information an die VEB-Wohnungsverwaltung oder gar den Eigentümer entfernt und damit das Baurecht ggf. geschmälert.</p> <p>Diesem neuen Pächter wurde 1985 auf Antrag eine "Datscha" von der VEB-Verwaltung genehmigt in Leichtbauweise Typ "Bungalow 822" (26,8 m<sup>2</sup>). Entgegen der genau definierten Genehmigung erstellte der Pächter ein Gartenhaus in Festbauweise. Wegen der Vorgaben des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG) kann nun nach über 30 Jahren eine Kündigung und Eigennutzung erreicht werden.</p> | <p>Das Grundstück der Einwender befindet sich am nördlichen Ringweg neben einem Nachbargrundstück mit Dauerwohnrecht (Ringweg 16) und nördlich gegenüber einem Grundstück (Ringweg 15) ebenfalls mit Dauerwohnrecht. Für das Grundstück wurde im Jahre 1939 ein Haus zum Wochenendwohnen genehmigt, das später unter die amtlich bestätigte Duldung des Wohnens „bis nach Ende des Krieges“ fiel. Der Baugrund ist unproblematisch.</p> <p>1985 wurde das vorhandene (schlecht instandgehaltene Haus) abgerissen und von einem Pächter ein „Bungalow“ – ohne Dauerwohnberechtigung“ - errichtet. Der Pächter genoss nach 1990 Kündigungsschutz. Nun konnte ihm offenbar gekündigt werden. Die Nachfahren des Eigentümers von 1939 begehren nun neues Baurecht. Dies soll nicht gewährt werden, weil mit dem Bungalow kein Dauerwohnrecht bestanden hat und auch keine zu schützende Wohnnutzung vorhanden ist.</p> | Z                   |
| 13.4     |                   | <p>Eine baldige Bebauung des Grundstücks Ringweg 18 wird von uns als Eigentümer angestrebt, wobei auch die vorhandene Bebauungssituation der näheren Umgebung besonders beachtet wird.</p> <p>Dazu stellen wir vorab diesen Antrag zum aktuellen Bebauungsplan KLM-BP-044,</p>   | <p>Aufgrund des geeigneten Baugrunds könnte das Grundstück zu denjenigen gehören, auf denen nach TF 1.2 mit GR/GF 60 m<sup>2</sup> gebaut werden darf, sofern eine ausreichende Entwässerung nachgewiesen</p>  | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | auch entsprechend den Empfehlungen des "Verbands Deutscher Grundstücksnutzer", in dem wir aktiv sind, Antrag auf genauere, unmissverständliche Planungsvorgaben in KLM-BP-044 für einzelne Grundstücke entsprechend ihrer Vorgeschichte mit folgenden Eckpunkten, hier im Fall:<br>Grundstück: Ringweg 18, Flurstück 333, 776 qm, Höhe m.ü. DHHN<br>34,6 > 32,5<br>Zulässige Grundfläche (GR) 60 qm, Geschoßfläche (GF)<br>60 qm<br>Dauerhafter Wohnsitz. bzw. Zweitwohnsitz<br>Dies entspricht z. B. etwa den Daten des Nachbargrundstücks Ringweg Nr. 16 direkt daneben. Eigentümerin die Bildhauerin Frau Fountis (Dauerwohnsitz)  | wird. Ein Wochenendhaus darf als Zweitwohnsitz (Nebenwohnung) angemeldet werden. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans können die Einwander eine entsprechende Bauvoranfrage stellen.<br><br>Das ursprünglich vorhandene Recht zum dauernden Wohnen ist allerdings durch den Abriss und die Neubebauung mit einem „Bungalow“ erloschen.                             |                     |
| 13.5     |                   | Anlage 1: Bilder und Informationen zu Ringweg 18  | Wurde berücksichtigt.   | V                   |
| 13.6     |                   | Anlage 2: Grundbuch und Baugenehmigung Ringweg 18   | Wurde berücksichtigt.   | V                   |
| 13.7     |                   | Anlage 3: Schreiben VEB Grundstücks-Verwaltung Kleinmachnow (1957)  | Wurde berücksichtigt.   | V                   |
| 13.8     |                   | Anlage 4: Zustimmung zur Errichtung oder Veränderung eines Bauwerks (1985)  | Wurde berücksichtigt.   | V                   |
| 14.1     | 14.06.2016        | Wir sind Eigentümer des Grundstücks Ringweg 40 in der Gemarkung Kleinmachnow, Flur 11, Flurstück 394.<br>Die Gemeinde Kleinmachnow plant die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-044 "Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost". Als von der Bauleitplanung Betroffene geben wir folgende Stellungnahme ab:   | Sachverhaltsdarstellung, keine Abwägung erforderlich  | K                   |
| 14.2     |                   | Die Gemeindevertretung beschloss in ihrer Sitzung am 31.03.2011 (DS-Nr. 061111) die Neuaufstellung einer Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet der Gemeinde Kleinmachnow.<br>Die bis dahin vorliegende Satzung der Gemeinde Kleinmachnow über die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile für das Gebiet der Gemarkung Kleinmachnow Flur 1 - 13, die im Oktober und ergänzend im November 1992 in der Kleinmachnower Zeitung bekanntgemacht worden war, ordnete die Gartensiedlung dem Innenbereich zu. Damit konnten wir davon ausgehen, dass unser Grundstück Baulandqualität besitzen, insbesondere auch dadurch, dass unser Grundstück mit einem Wohnhaus bebaut ist. | Die Gartensiedlung wurde auch in der Abgrenzungssatzung von 1992 nicht dem Innenbereich zugeordnet. Ein diesbezüglicher Vertrauenstatbestand konnte daher nicht entstehen. Daran kann auch die Tatsache nichts ändern, dass die Parzelle mit einem Haus (ohne Dauerwohnrecht) bebaut ist. In der Nutzungskarte ist festgehalten, dass Leerstand zu verzeichnen ist. | Z                   |
| 14.3     |                   | Unsere Investitionsentscheidungen haben sich daran ausgerichtet.<br>In den Folgejahren wurden von Seiten der Stadt Investitionen getätigt, wie das Verlegen von Medien, die Instandhaltung der Straße, etc. Wir erhielten die Aufforderung, den Weg von Bäumen und Sträuchern freizuhalten mit einer Zeichnung, auf der ein "Geh- und Radweg" eingezeichnet war. Insgesamt alle Merkmale, die darauf schließen ließen, dass ein Interesse an diesem Gebiet besteht im Sinne eines   | Die Unterhaltung von Wegen ist auch in einer Wochenendhausssiedlung Aufgabe der Gemeinde. Daraus kann nicht geschlossen werden, dass ein Wohngebiet besteht oder beabsichtigt ist.  | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   | Wohngebietes. Wir fordern deshalb den Vertrauensschutz für unsere Investitionen ein.  |  |                     |
| 14.4     |                   | <p>Wir fordern die Stadt Kleinmachnow auf, aus diesem landschaftlich reizvoll gelegenen Gebiet ein Kleinod der Stadt zu machen. Hierzu könnte eine ökologisch sinnvoll gestaltete Wohnkultur mit kleineren Einfamilienhäusern für Natur liebende Familien geschaffen werden, die der Gemeinde eine Vorreiterstellung in der Umgebung Berlins im ökologischen energiewirtschaftlich effizienten Bauen ermöglicht, siehe Vauban-Siedlung Freiburg.</p> <p>Ein Spielplatz wurde bereits gebaut, um wieviel schöner ist dadurch die Ecke am Erlenweg bereits geworden! Diese Woche wird ein Teil des Ringwegs instandgesetzt, jede noch so kleine getätigte Investition verschönert das Gebiet.</p> <p>Wir würden ein innovatives Gestalten dieser leider verkommenen Siedlung sehr begrüßen und fordern Sie auf, unter Beachtung der historischen Entwicklung des Gebietes als Wohnsiedlung einen konstruktiven nach ökologischen Standards aufgestellten Bebauungsplan zu initiieren und alle Besitzer einzuladen, konstruktiv an der Entwicklung eines für Kleinmachnow besonderen Baugebietes teilzunehmen und damit positive Schlagzeilen mit der Ringwegsiedlung zu machen, die positive Auswirkungen auf die Stadt Kleinmachnow haben werden.</p> <p>Eine Stadt wie Kleinmachnow, deren Wohnwert mit zunehmender Stadtentwicklung stetig steigt und wo viele junge Familien investiert haben, könnte ein Signal in die Zukunft setzen und diese Fläche nutzen, um neue Wege der Erschließung umzusetzen. Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung sowie das Maß für eine Grundflächenzahl können festgesetzt werden, um eine zu dichte Bebauung zu verhindern. Ebenso können die Aufwendungen für eine eventuell aufwendigere Gründung uns als Eigentümern überlassen werden. Dann könnte in Anlehnung an andere am Wasser gelegene Siedlungen wie z.B. eine ehemalige Fischersiedlung in Bamberg, Wolfenbüttel oder Augsburg aus "Klein-Moskau" das "Klein-Venedig" von Kleinmachnow werden .....</p> <p>Je mehr Menschen dort dauerhaft wohnen, desto mehr Menschen kümmern sich um den Erhalt. Dies sollte ein Anliegen der Gemeinde sein.</p> | Die Gemeinde steht der Idee einer vorbildlichen Siedlung durchaus positiv gegenüber. Die hier angestrebte, größtenteils schon vorhandene Mischung aus Gartenhäusern bis 30 m <sup>2</sup> Grundfläche, Wochenendhäusern mit bis zu 60 m <sup>2</sup> Grundfläche und – im Einzelfall – auch größeren Wohnhäusern kann ein gepflegtes und friedvolles Miteinander ergeben, wenn jeder Eigentümer das Seine dazu beiträgt. Dazu gehört die Mitwirkung an der Entwässerung durch das (derzeit nicht funktionsfähige) Grabensystem, aber auch die Anerkennung der Grenzen der Bebauung, die durch den Moorgrund gesetzt sind. Ein Vorbehalt, dass dies alles nur funktionieren würde, wenn flächendeckend das Recht auf Dauerwohnen gewährt würde, wäre nicht zielführend. | V                   |
| 15.1     | 14.06.2016        | <p>Wir sind Eigentümer des Grundstücks Ringweg 40 in der Gemarkung Kleinmachnow, Flur 11, Flurstück 394.</p> <p>Die Gemeinde Kleinmachnow plant die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-044, Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost". Unser Grundstück, Ringweg 40, bebaut mit einem Einfamilienhaus, siehe Bauschein Nr. 893,37 ist nicht unter den</p>  | Die Genehmigung des Anbaus einer Veranda an ein Wohngebäude, indem das dauernde Wohnen nicht-gestattet ist, enthält nicht die Anerkennung als Dauerwohngebäude.  | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | mit Wohnhäusern bebauten Grundstücken aufgeführt.<br>Als von der Bauleitplanung Betroffene beantragen wir hiermit die Aufnahme unseres Grundstücks in die Liste der Wohngrundstücke.<br>Diesem Schreiben sind mehrere Dokumente als Anlagen beigefügt, die die Genehmigung einer Wohnbebauung belegen. So bezieht sich insbesondere der als Anlage 2 beigefügte Grundsteuermessbescheid ausdrücklich auf ein „Einfamilienhaus“.<br>Ebenso bestand eine Wohngebäudeversicherung.<br>Weitere Dokumente, die dies belegen werden zeitnah beschafft und unverzüglich nachgereicht.  | Bei Bescheiden aus dem Jahren 1936 bis 1945 ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass seinerzeit nach Aktenlage mit alsbaldigem Erschließungsstraßenbau, finanziert aus der Pflasterkasse, gerechnet werden konnte. Dieser Ausbau ist unterblieben. Die Erschließung der Siedlung liegt daher deutlich unter dem Niveau eines regulären Wohngebiets.<br><br>Die Prüfung aller vorliegenden Dokumente ergab, dass die Dokumente nicht ausreichen, um Dauerwohnen festzusetzen: 15.02.1951 Deutscher Einheits-Mietvertrag, 31.05.1940 Grundsteuermessbescheid; Einfamilienhaus, 27.10.1937: Anlagen zum Genehmigungsbescheid für den Anbau einer Veranda. |                     |
| 15.2     |                   | Anlage 1: Bauschein zum Anbau einer Veranda vom 27. Oktober 1937  | Wurde berücksichtigt.   | V                   |
| 15.3     |                   | Anlage 2: Grundsteuermessbescheid für ein „Einfamilienhaus“ vom 31. Mai 1940  | Wurde berücksichtigt.   | V                   |
| 16       | 14.06.2016        | Im Nachtrag zu unserem Antrag auf Aufnahme in die Liste der Wohnhäuser übermitteln wir Ihnen die folgenden Dokumente und bitten um Berücksichtigung bei der Aufnahme unseres Hauses in die Liste der Wohnhäuser:<br>Bauschein 893/37<br>Mietvertrag mit Herrmann<br>Lageplan und Gebäudebezeichnung "Wohnhaus", errichtet 1933<br>mit detaillierter Auflistung der Räumlichkeiten<br>Anlage 1: Deutscher Einheits-Mietvertrag (1951)  | Die Dokumente wurden geprüft. Es wurde mit Bescheid vom 3.05.1937 eine „Ansiedlungsgenehmigung“ für „ein Wohnhaus“ erteilt. Die Bestandskraft dieser Ansiedlungsgenehmigung ist jedoch beendet, weil die Nutzung des Gebäudes aufgegeben worden ist.  | Z                   |
| 17.1     | 14.06.2016        | Zum vorgelegten Entwurf nehme ich/nehmen wir wie folgt Stellung.<br>Die Einstufung meines Grundstückes als Wochenendhausgrundstück lehne ich ab.<br>Mein Großvater übernahm das Grundstück 1935. 1948 baute er das Haus als Wohnlaube. Seitdem war das Haus lückenlos im Familienbesitz.<br>Im Jahr 1998 plante ich umfangreiche Bauarbeiten an meinem Wohnhaus. Daraufhin habe ich eine Bauvoranfrage gestellt. Als Antwort erhielt ich von der Verwaltung der Gemeinde Kleinmachnow bestätigt, dass ich in einem genehmigten Wohngebäude wohne und die Sanierung ohne Einreichung weiterer Unterlagen durchführen kann. Daraufhin habe ich die Sanierung durchgeführt, die übrigens mit | Das Vorbringen wurde geprüft. Eine Dauerwohnberechtigung lässt sich daraus nicht herleiten.<br><br>In der Sache selbst ist folgendes festzuhalten: Nach § 25 Abs. 1 VwVfG soll die Behörde die Stellung von Anträgen anregen, soweit diese offensichtlich nur versehentlich oder aus Unkenntnis unterblieben oder unrichtig abgegeben oder gestellt worden sind.  | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|--|---------------------|
|          |                   | <p>hohen Kosten im Bereich 100.000 DM verbunden war. Die Investition hätte unsere Familie auf keinen Fall für ein Wochenendhaus getätigt.<br/>Hätten wir die Auskunft erhalten, einen Bauantrag zu stellen, oder andere Unterlagen oder Nachweise zu erbringen, hätten wir dies natürlich getan.<br/>Die Entscheidung wurde mir auf dem Briefkopf der Gemeinde Kleinmachnow mitgeteilt. Diese Zusage wurde weder mündlich zwischen Tür und Angel von einem Mitarbeiter eines fremden Fachbereiches getroffen, sondern vom Fachbereichsleiter der Bauverwaltung, der dies schriftlich bestätigt hat.<br/>Als Bürger muss ich mich auf Auskünfte verlassen können. Von der Bauverwaltung wurde ein Aktenzeichen angelegt. Auf meine Anfrage hin wurde festgestellt, dass die Akte im Archiv verschwunden ist.</p>  | <p>Nach § 25 Abs. 2 VwVfG erörtert die Behörde, soweit erforderlich, bereits vor Stellung eines Antrags mit dem zukünftigen Antragsteller, welche Nachweise und Unterlagen von ihm zu erbringen sind.<br/>Im vorliegenden Fall hat sich der Antragsteller nach seinen Angaben mit einer Bauvoranfrage zunächst an die Gemeinde Kleinmachnow als unzuständige Behörde gewendet und dort eine unrichtige Auskunft erhalten. Die unrichtige Auskunft, dass die Maßnahme (Sanierung/Umbau eines Hauses zum Dauerwohnen) nicht genehmigungspflichtig sei, kann nicht an die Stelle eines positiven entsprechenden Verwaltungsaktes treten, da die Gemeinde hierfür unzuständig war und ist.<br/>Denn Bauanträge müssen nach § 62 Abs. 1 Satz 2 BbgBauO bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden. Für die kreisangehörige Gemeinde Kleinmachnow befindet sich die Bauaufsichtsbehörde beim Landkreis Potsdam-Mittelmark.</p> <p>Bis 2016 war das Grundstück als Hauptwohnung gemeldet und seit 2014 zusätzlich als Nebenwohnung.</p> |                     |
| 17.2     |                   | <p>2010 wurde festgestellt, dass die Überdachung nicht genehmigt war. Ich habe dies nachträglich beantragt. Dafür erhielt ich eine Nachträgliche Baugenehmigung nach § 67 BbgBO. Die Genehmigung bezieht sich auf eine Überdachung an einem bestehenden Wohnhaus.<br/>Ich bestehe darauf, dass mein Grundstück als Grundstück mit Bestandsschutz für dauerhaftes Wohnen betrachtet wird. Eine irgendwie geartete personenbezogene Lösung lehne ich ab.<br/>Möglicherweise wurden von der Gemeinde ein Fehler gemacht. Das kann ich nicht beurteilen. Ich möchte diesen Fehler aber nicht ausbaden. Die Tatsache, dass im Archiv die Unterlagen zu meinem Aktenzeichen verschwunden sind, darf ebenfalls nicht zu meinen Lasten gehen. Ich akzeptiere auch nicht den Hinweis, ich könnte ja gegen den ehemaligen Fachbereichsleiter privat klagen.<br/>Ich werde meine Investition schützen und notfalls dafür Rechtsmittel einlegen.</p> | <p>Es wurde geprüft, inwieweit die Genehmigung des Dachanbaus geeignet sein könnte, einen Vertrauensstatbestand hinsichtlich der Legalität des Hauptgebäude und seiner Nutzung herbeizuführen. Das Gebäudes wird jedoch aktuell – seinem ursprünglichen Zweck entsprechend - nur als Nebenwohnung genutzt.</p>   | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   | Ebenfalls werde ich die Presse einschalten um eine Öffentlichkeit für den Fall herzustellen.  |  |                     |
| 17.3     |                   | Anlage 1: unleserlich   | Die Unterlagen wurden geprüft.   | V                   |
| 17.4     |                   | Anlage 2: Nachträgliche Baugenehmigung, Ringweg 32/34, 27.09.2010   | Die Unterlagen wurden geprüft.   | V                   |
| 17.5     |                   | Anlage 3: Einheitswertbescheid, Ringweg 23/34, 1.1.1991   | Die Unterlagen wurden geprüft.   | V                   |
| 17.6     |                   | Anlage 4: Versicherungsanstalt des Landes Brandenburg, Gebäude-Wertermittlung zur Feststellung des Grundbeitrags, Ringweg 32,   | Die Unterlagen wurden geprüft.   | V                   |
| 17.7     |                   | Anlage 5: unleserlich   | Die Unterlagen wurden geprüft.   | V                   |
| 17.8     |                   | Anlage 6: Abgabebescheid, Ringweg 32/34, 05.03.1996   | Die Unterlagen wurden geprüft.   | V                   |
| 17.9     |                   | <b>Es folgt der oben zu 0.1 bis 0.3 abgewogene Text.</b>  | Der Text wird hier nicht erneut abgedruckt. Text und Abwägung finden oben zu Nr. 01 ff.  |                     |
| 17.10    |                   | Die Aussage die heterogene Nutzung und Bebauung entsprechen den heterogenen Wünschen und Vorstellungen der Eigentümer und Nutzer über die künftige Nutzung des Gebiets ist falsch. Der deutlich überwiegende Teil der Grundstückseigentümer möchte das Grundstück zum Dauerwohnen nutzen.<br>Die Interessen der Grundstückseigentümer sind eindeutig in einer Petition, zur zeitnahen Umsetzung des Bebauungsplan KLM-BP- 044 (Ringweg Siedlung), zum Ausdruck gekommen. Diese ist am 01.10.2014 in der Gemeinde eingegangen.   | Die Petition wurde ausgewertet (siehe unten Nr. 37).   | Z<br><br>V          |
| 17.11    |                   | Ich lehne also die Entwicklung zu einer Wochenendhaussiedlung ab. Die Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen behalte ich mir vor.  | Die Gemeinde beabsichtigt aus den hier erörterten abwägungsgerechten Gründen nicht, die Gartensiedlung grundsätzlich als allgemeines Wohngebiet auszuweisen.   | N                   |
| 17.12    |                   | <b>Es folgt der oben zu 0.6 abgewogene Text.</b>  | Der Text wird hier nicht erneut abgedruckt. Text und Abwägung finden sich oben Nr. 01 ff.  |                     |
| 17.13    |                   | Die Siedlung ist eine der ersten Kleinmachnows, hat eine 100jährige Tradition. Gerade der in der Begründung dargestellte historische Abriss zur Entwicklung des Gebiets zeigt, dass von Anfang in verschiedenen Rechtssystemen in der Siedlung gewohnt wurde und dafür auch Genehmigungen erteilt wurden oder mindestens eine Duldung erfolgte.<br>Von der Gemeinde wurde die Siedlung deshalb Jahrzehntlang als Wohnsiedlung angesehen und auch als solche behandelt. Eine Behandlung der Siedlung als Außenbereich stellt hier einen enteignungsgleichen Bruch dar. Ein plötzliches umschwenken der Gemeinde hin zu Gartennutzungen zur Erholung ist nicht nachvollziehbar und verletzt den Gleichbehandlungsgrundsatz da die Verwaltungspraxis | Wo Genehmigungen erteilt wurden, wurde dies vom Bebauungsplan durch die Gestattung des Dauerwohnens berücksichtigt.<br><br>Das Wohnen in der Gartensiedlung wurde in Zeiten der Wohnungsnot in der Tat geduldet. Es wurde aber auch angekündigt, dass nach Wiederherstellung geordneter Verhältnisse („nach Ende des Krie- | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|---|---------------------|
|          |                   | bereits Fakten geschaffen hat die in der Planung so unberücksichtigt bleiben. Auch nach 1992 wurden Baugenehmigungen für Wohnhäuser erteilt.   | ges“) auch eine rechtliche Überarbeitung notwendig sein würde.  |                     |
| 17.14    |                   | <b>Es folgt der oben zu 0.7 bis 0.12 abgewogene Text.</b>  | Der Text wird hier nicht erneut abgedruckt. Abwägung siehe oben Nr. 01 ff.  |                     |
| 17.15    |                   | Ich begrüße die im Planungsentwurf aufgeführte Instandsetzung des zentralen Entwässerungssystems. Ich fordere, dass der Hauptgraben unterirdisch angelegt wird. Der aktuell offene Teil des Grabens wird von Wildschweinen als Suhle genutzt und wird dadurch nach jeder Reinigung sehr schnell verschüttet. Daher wäre eine unterirdische Drainage die bessere Lösung.  | Für den Hauptgraben ist der Abwasserverband zuständig. Die Anregung wird an den Verband weitergeleitet.   | H                   |
| 17.16    |                   | Ich bitte darum, die Einwendungen bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen. Ersparen sie uns den gemeinsamen Weg eines Normenkontrollverfahrens vorm Oberlandesgericht, welches ich mir ausdrücklich vorbehalten.  | Für eine mögliche Normenkontrolle ist nicht das Oberlandesgericht, sondern das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg zuständig.   | V                   |
| 18.1     | 13.06.2016        | Zum vorgelegten Entwurf nehmen wir wie folgt Stellung.<br>Die Einstufung meines Grundstückes als Wochenendhausgrundstück lehne ich ab. Das Grundstück mit Haus haben wir 1980 erworben und bis 2004 als Nebenwohnsitz genutzt.<br>Seit 2004 nutzen wir das Haus als Hauptwohnsitz. Zu diesem Zeitpunkt wurde der an das Einfamilienhaus (Baujahr 1935) genehmigte Anbau vollzogen. Die Steuerbescheide wurden seitdem mit Angabe Einfamilienhaus ausgewiesen. Die Bauabnahme erfolgte 2010. Ohne die Baugenehmigung hätten wir den Anbau, der mit hohen Kosten verbunden war, nicht auf uns genommen. Das Baugesetz sieht vor, dass bei Aufstellung von Bebauungsplänen soziale Belange berücksichtigt werden müssen. Alle Sprecher der Parteien / Fraktionen haben der Verwaltung den klaren Auftrag gegeben, eine sozialverträgliche Lösung zu finden. In unserem Fall kann davon keine Rede sein, der Ermessensspielraum wurde nicht genutzt. Laut Planung soll das Grundstück nicht mehr als Wohnhaus eingestuft werden. Diese Einstufung weicht von der Genehmigung als Wohnhaus ab. Wir fordern deshalb den Vertrauensschutz für unsere Investition ein.<br>Ich erwarte, dass Sie die Einstufung des Grundstückes in Dauerwohnen - Status ändern. Falls nötig sollte dazu der vorhandene Ermessensspielraum genutzt werden, so wie das auch beim Grundstück Ringweg 26 erfolgte, welches nachträglich als Wohnhaus eingestuft wurde. | Es wurde geprüft, ob durch die Genehmigung eines Anbaus im Jahre 2010 (unter Fortsetzung der 1980 begonnenen Nutzung) ein Vertrauenstatbestand geschaffen wurde, der die Gestattung des Dauerwohnens in dem 1935 errichteten Gebäude rechtfertigt. Nach den vorliegenden Unterlagen ist dies jedoch nicht möglich.<br>Um eine sozialverträgliche Lösung zu ermöglichen, soll dem Eigentümer des Grundstücks Ringweg 2 durch Beschluss der Gemeindevertretung empfohlen werden, bei der Gemeinde für sein Grundstück den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 7 BauGB einzureichen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des Dauerwohnens auf dem Grundstück hergestellt werden. | H                   |
| 18.2     |                   | <b>Es folgt der oben zu 0.1 bis 0.12 abgewogene Text</b>   | Der Text wird hier nicht erneut abgedruckt. Abwägung siehe oben Nr. 01 ff.  |                     |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
| 18.3     |                   | Ich begrüße die im Planungsentwurf aufgeführte Instandsetzung des zentralen Entwässerungssystems. Ich fordere, dass der Hauptgraben unterirdisch angelegt wird. Der aktuell offene Teil des Grabens wird von Wildschweinen als Suhle genutzt und wird dadurch nach jeder Reinigung sehr schnell verschüttet. Daher wäre eine unterirdische Drainage die bessere Lösung.<br>Ich bitte darum, die Einwendungen bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen.  | Für den Hauptgraben ist der Abwasserverband zuständig. Die Anregung wird an den Verband weitergeleitet.  | H                   |
| 18.4     |                   | Ersparen sie uns den gemeinsamen Weg eines Normenkontrollverfahrens vorm Oberlandesgericht, welches ich mir ausdrücklich vorbehalte.  | Für eine mögliche Normenkontrolle ist nicht das Oberlandesgericht, sondern das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg zuständig.  | V                   |
| 19.1     | 12.06.2016        | Zum vorgelegten Entwurf nehme ich wie folgt Stellung.<br>Die Gemeindevertretung beschloss in ihrer Sitzung am 31.03.2011 (DS-Nr. 061/11) die Neuaufstellung einer Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet der Gemeinde Kleinmachnow.<br>Die bis dahin vorliegende Satzung der Gemeinde Kleinmachnow über die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile für das Gebiet der Gemarkung Kleinmachnow Flur 1 - 13, die im Oktober, und ergänzend im November 1992 in der Kleinmachnower Zeitung bekannt gemacht worden war, ordnete die Gartensiedlung dem Innenbereich zu. Damit konnte ich davon ausgehen, dass die Grundstücke im Kleinsiedlungsgebiet "Klein Moskau" Baulandqualität besitzen. | Die Satzung der Gemeinde Kleinmachnow über die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile für das Gebiet der Gemarkung Kleinmachnow Flur 1 - 13, die im Oktober, und ergänzend im November 1992 in der Kleinmachnower Zeitung bekannt gemacht worden war, ordnete die Gartensiedlung nicht dem Innenbereich zu. | Z                   |
| 19.2     |                   | Ich habe das Grundstück Brunnenweg 4 am 23.September 2004 erworben. Die zu diesem Zeitpunkt geltende Satzung wurde erst im Jahre 2011 nach umfangreicher rechtlicher Prüfung für unwirksam erklärt und am 27.09.2013 durch die derzeit gültige Satzung klargestellt. Meine Investitionsentscheidungen haben sich daran ausgerichtet, dass es sich bei dem Grundstück Brunnenweg 4 um kein Grundstück im Außenbereich handelt. Ich fordere deshalb den Vertrauensschutz für meine Investitionen ein.   | Die Satzung aus 1992 wurde nicht wegen falscher Abgrenzung im Bereich der Gartensiedlung neu aufgestellt, sondern aus anderen Gründen. Ein Vertrauenstatbestand konnte insoweit nicht entstehen.   | Z 29                |
| 19.3     |                   | Der Planungsanlass und die Erforderlichkeit der Planung (Punkt 1.2. der Begründung) sind unvollständig. Die Planung ist erforderlich, da die Gemeinde 2011 die Rechtswidrigkeit der o.g. Satzung festgestellt hat und diese durch Neufassung aufhob.<br>Die zur Begründung der Erforderlichkeit herangezogene Behauptung der heterogenen Bebauung mit überwiegender Gartennutzung mit einzelnen dauerhaft bewohnten Häusern ist fehlerhaft und teilweise unzutreffend. Es handelt sich nach-  | Das Planungserfordernis gründet sich nicht auf die Klarstellungssatzung. Es handelt sich um zwei verschiedene Planwerke mit unterschiedlichen Regelungszielen.<br>Die Beurteilung von Teilen des Gebiets als „im Zusammenhang bebaut“ im Sinne des § 34 BauGB trifft nicht zu, sie wird auch vom Verwaltungsgericht    | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|---|---------------------|
|          |                   | weislich um ein Kleinsiedlungsgebiet mit überwiegender Wohnnutzung, und nicht um Grünflächen. Die Wohnnutzung und ist prägend. Eine differenzierte Berücksichtigung erfolgt nicht. In einigen Bereichen überwiegt die Wohnbebauung mit einer Deutlichkeit, dass hier von einem Bebauungszusammenhang auszugehen ist.   | nicht geteilt.<br>Die Einschätzung der Gemeinde zur Bebauung in der Gartensiedlung geht auf umfangreiche Bestandsaufnahmen durch bspw. Fragebögen zurück.   |                     |
| 19.4     |                   | Die in der Begründung vorgenommene Bewertung der einzelnen Grundstücke im Bestand (Punkt 2.), nach ihrer Nutzung und Bebauung ist unvollständig und teilweise unzutreffend. Das von mir erworbene Grundstück wurde vom Vorbesitzer Heinz Kläke dauerhaft bewohnt. Dieser verstarb auch auf dem Grundstück. Da mir ein Dauerwohnrecht verwehrt blieb, hatte ich im Brunnenweg nur einen Zweitwohnsitz (siehe Anhang Bescheid Zweitwohnsitz).  | Die Nutzung durch den Vorbesitzer mag geduldet gewesen sein – die danach folgende Nutzung als Zweitwohnsitz (im Sinne einer Wochenend- und Freizeitnutzung) entspricht der Zweckbestimmung des Gebiets. Es besteht kein Anlass, davon wieder abzurücken.  | V                   |
| 19.5     |                   | Die Aussage die heterogene Nutzung und Bebauung entsprachen den heterogenen Wünschen und Vorstellungen der Eigentümer und Nutzer über die künftige Nutzung des Gebiets ist falsch. Der deutlich überwiegende Teil der Grundstückseigentümer möchte wie ich, das Grundstück zum Dauerwohnen nutzen. So wurde mein Bauantrag auf Errichtung eines Kleinwohnhauses (AZ: 03460-1 0-20) am 04.02.2011 abgelehnt, und somit auch die Möglichkeit verwehrt das Grundstück zum Dauerwohnen zu nutzen. Diese Ungleichbehandlung von Eigentümern ist sozial ungerecht.   | Die Ablehnung erfolgte rechtmäßig und ist bestandskräftig. Die Festsetzung differenzierter Baurechte im Plangebiet stellt keine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung dar; vielmehr wird damit auf unterschiedliche Sachlagen abwägungsgerecht differenziert eingegangen.  | Z 3                 |
| 19.6     |                   | Gerade der in der Begründung dargestellte historische Abriss zur Entwicklung des Gebiets zeigt, dass von Beginn an in verschiedenen Rechtssystemen in der Siedlung gewohnt wurde und dafür auch Genehmigungen erteilt wurden oder mindestens eine Duldung erfolgte. Von der Gemeinde wurde die Siedlung deshalb Jahrzehntlang als Wohnsiedlung angesehen und auch als solche behandelt. Eine Behandlung der Siedlung als Außenbereich stellt hier einen enteignungsgleichen Bruch dar. Ein plötzliches Umschwenken der Gemeinde hin zu Gartennutzungen zur Erholung ist nicht nachvollziehbar und verletzt den Gleichbehandlungsgrundsatz da die Verwaltungspraxis bereits Fakten geschaffen hat die in der Planung so unberücksichtigt bleiben. | Die hier vorgetragene Argumente wurde bereits wiederholt vorgetragen. In der Sache gilt das soeben Gesagte: Die Festsetzung differenzierter Baurechte im Plangebiet stellt keine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung dar; vielmehr wird damit auf unterschiedliche Sachlagen abwägungsgerecht differenziert eingegangen. | Z                   |
| 19.7     |                   | Ich lehne den Bebauungsplan-Entwurf KLM-BP-044 auch aufgrund der fehlenden Entschädigungsregelung und dem Eingriff in das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG ab.<br>Mangels entsprechender Entschädigungsregelung kann jedoch durch einen Flächennutzungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die sich bereits vor der Planung  | Wenn der Bebauungsplan in bestehende Baurechte eingreifen würde (was nicht der Fall ist), würde das Planungsschadensrecht der §§ 39 bis 44 BauGB anzuwenden sein. Von einer fehlenden Entschädigungsregelung ist also nicht auszugehen.   | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   | eigentumskräftigend verfestigt haben, nicht überwunden werden. Dies bedeutet, dass in Fällen, in denen sich die Grundstücks-Eigentumssituation eigentumskräftig bereits zu einem Kleinsiedlungsgebiet / Kleinsiedlungsgrundstück verfestigt hat, durch die Planung der Gemeinde nicht rückwirkend beseitigt werden kann.  | Es trifft rechtlich zu, dass vorhandene Baurechte durch einen Flächennutzungsplan (im Gegensatz zu einem Bebauungsplan, so wie er hier aufgestellt wird) nicht beseitigt werden können. Falsch ist die Ansicht, dass Baurechte nicht zurückgenommen werden können. Dies findet hier jedoch nicht statt.  |                     |
| 19.8     |                   | <b>Es folgt der oben zu 0.6 und 0.9 abgewogene Text</b>   | Der Text wird hier nicht erneut abgedruckt. Abwägung siehe oben Nr. 01 ff.   |                     |
| 19.9     |                   | Die Festsetzung im Entwurf, Wochenendhäuser mit einer Größe von 30 qm bzw. 60 qm und gleichzeitig deutlich größere Wohnhäuser zuzulassen ist nicht nachvollziehbar und sachgerecht. Wie mit der Begründung festgestellt gibt es eine Vielzahl von Wohnhäusern im Bestand. Die Grundstücke sind geprägt von Kleinsiedlungshäusern mit einer Größe von 75-85 m <sup>3</sup> . Von diesen, und nur von diesen, geht eine maßstabsbildenden Wirkung aus da sie allein das dafür erforderliche städtebauliche Gewicht besitzen (BVerwGE, DVBl. 1993, S. 111). In der Rechtsprechung wurde sogar erkannt, dass selbst Randlagen die Einbeziehung in den Bebauungszusammenhang rechtfertigen können (vgl. BVerwGE, DÖV 1972, 827). | Die Gartensiedlung erfüllt nicht die Voraussetzungen für ein faktisches Kleinsiedlungsgebiet, da es niemals den dafür notwendigen Status einer Mindesterschließung mit hinreichend breiten Straßen erreicht und auch in der Art und Weise der Bebauung nicht mit Kleinsiedlungen i.S. des § 2 BauNVO vergleichbar ist.<br>Von den 80 Grundstücken im Geltungsbereich sind derzeit nur 22 als Hauptwohnung gemeldet. Im Bebauungsplan wird für 15 Grundstücke ausnahmsweise eine, bereits genehmigte, Dauerwohnnutzung festgesetzt. Es kann bei der geringen Anzahl der Grundstücke nicht von einer maßstabsbildenden Wirkung ausgegangen werden. | Z                   |
| 19.10    |                   | Die Aussage in der Begründung: Das Gebiet ist für eine reguläre Wohnbebauung ungeeignet, ist falsch. Richtig ist, es können für die Gründung von baulichen Anlagen wie Wohngebäude höhere Aufwendungen für die Gründung entstehen. In welchem Umfang bzw. ob überhaupt ist im Einzelfall zu prüfen. Die Nachweisführung dafür obliegt dem Grundstückseigentümer, wenn er bauen will. Die Frage ist eine Frage des Vollzugs im Baugenehmigungsverfahren. Der Hinweis auf eventuell zu erwartende Probleme ist zu begrüßen.   | Im Rahmen der hier vorzunehmenden Abwägung geht es nicht nur um die Frage, ob einzelne Grundstücke – u. U. mit erheblichem Aufwand – mit Wohnhäusern bebaut werden könnten. Vielmehr geht es auch und mehr noch um die Frage, ob sich das Gebiet insgesamt nach Bodenbeschaffenheit, Bestand der baulichen Anlagen im Gesamtüberblick, Status der Erschließung und voraussichtlicher Aufwand für eine zusätzliche Erschließung, als reguläres Wohngebiet eignet. Die Gemeinde verneint diese Frage mit guten Gründen.  | Z                   |
| 19.20    |                   | Anlage 1: Bescheid – Zweitwohnsitz, Brunnenweg 4, 17.07.2012  |  |                     |
| 20.0     | 12.06.2016        | Zum vorgelegten Entwurf nehme ich wie folgt Stellung.<br>Ich habe das o.g. Grundstück am 4.12.1998 von meiner Großtante, Frau Ruth  | Die vorgetragenen Tatsachen sowie der Zustand  | H                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|---|---------------------|
|          |                   | <p>Friedrich, geb. Brümmer, erworben. Das Grundstück wurde ursprünglich von Emil Brümmer, meinem Urgroßonkel und Mitbegründer der Genossenschaft, begründet und bebaut. Zum Zeitpunkt meines Erwerbes konnten mir von Frau Friedrich dementsprechend diverse Unterlagen des Grundstückes seit 1931 vorgelegt werden (Baugenehmigung, Baupläne, Grundbuchauszüge, Eigentumsüberträge, Steuerbescheide- Unterlagen liegen der Gemeinde vor). Zudem wusste ich von Ihr, dass das Haus seit 1931 durchgehend als Hauptwohnsitz genutzt wurde, seit 1951 vom heutigen Bewohner, Herrn Hartmut Herrmann und dessen Eltern.</p> <p>Aus den vorliegenden behördlichen Unterlagen musste ich damit davon ausgehen, dass die Nutzung des Grundstückes als Hauptwohnsitz zum Dauerwohnen der Gemeinde bekannt und von ihr genehmigt war, nachdem die Gemeinde in über 80 Jahren bis zum Beginn des Planverfahrens der entsprechenden Nutzung bei etlichen Verwaltungsvorgängen nie widersprochen hat! - (weder mir gegenüber noch meinen Vorbesitzern Fam. Brümmer oder Frau Friedrich). Im Gegenteil finden sich in zahlreichen behördlichen Unterlagen Hinweise auf die Wohnnutzung (z.B. Grundbucheintrag "Gebäude und Freifläche, Wohnen" oder im Grundsteuerbescheid die Zuordnung als "Einfamilienhaus"). Ich fordere hier Vertrauensschutz!</p> <p>Den nun vorgelegten Entwurf für einen Bebauungsplan als Sondergebiet "Wochenendhausgebiet" mit Aberkennung des Dauerwohnrechts für mein Grundstück stellt sich mir damit als erhebliche Wertminderung und Enteignung meiner Familie nach über 80 Jahren in Familienbesitz dar. Zudem betrachte ich es als erhebliche soziale Härte gegenüber dem heutigen Bewohner, Herrn Herrmann, nachdem mit diesem Entwurf nicht sichergestellt ist, dass er nach 65 Jahren wohnhaft im Ringweg 41 im Alter von 69 Jahren sich nicht ein neues Zuhause suchen muss.</p> | <p>des Grundstücks und des Gebäudes wurden daraufhin geprüft, ob Anlass besteht, das dauernde Wohnen auf diesem Grundstück mit Rücksicht auf die Dauernutzung zu gestatten. Nach den vorliegenden Unterlagen ist dies jedoch nicht möglich.</p> <p>Um eine sozialverträgliche Lösung zu ermöglichen, soll dem Eigentümer des Grundstücks Ringweg 41 durch Beschluss der Gemeindevertretung empfohlen werden, bei der Gemeinde für sein Grundstück den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 7 BauGB einzureichen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des Dauerwohnens auf dem Grundstück hergestellt werden.</p> |                     |
| 20.1     |                   | <p>Im Weiteren möchte ich noch zu einigen Punkte im Entwurf Stellung nehmen:</p> <p><b>1.2. Planungsanlass</b></p> <p>Die Gemeindevertretung beschloss in ihrer Sitzung am 31.03.2011 (DS-Nr. 061/11) die Neuaufstellung einer Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet der Gemeinde Kleinmachnow.</p> <p>Der Planungsanlass und die Erforderlichkeit der Planung (Punkt 1.2. der Begründung) sind unvollständig und die folgende Begründung ist falsch:</p> <p><i>"Es überwiegt eine Gartennutzung, zum Teil verbunden mit Lauben und kleineren Unterkünften, es sind aber auch einzelne dauerhaft bewohnte Wohnhäuser vorhanden. Der heterogenen Nutzung und Bebauung entsprechen die heterogenen Wünsche und Vorstellungen der Eigentümer und Nutzer über die künftige Nutzung des Gebiets."</i></p>   | <p>Die Planung ist nicht mit Rücksicht auf die Klarstellungssatzung eingeleitet worden, sondern um die Nutzung der Gartensiedlung rechtssicher zu ordnen. Die Schilderung der heterogenen Nutzung ist zutreffend. Die Wunschvorstellungen der Grundeigentümer wurden zu Beginn des Verfahrens schriftlich abgefragt. Der Gemeinde mitgeteilte Änderungswünsche wurden in das Bebauungsplanverfahren einbezogen und werden in die Abwägung eingestellt.</p>  | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|--|---------------------|
|          |                   | Die Planung ist erforderlich, da die Gemeinde 2011 die Rechtswidrigkeit der o.g. Satzung festgestellt hat und diese durch Neufassung aufhob.   |  |                     |
| 20.2     |                   | Noch heute sind ausweislich der Planungsunterlagen über 30% der Grundstücke dauerhaft bewohnt, in einigen Bereichen überwiegt die Wohnnutzung und ist prägend. Hier kann man wohl kaum von "einzelnen dauerhaft bewohnten Wohnhäusern" sprechen. Eine differenzierte Berücksichtigung erfolgt nicht. In einigen Bereichen überwiegt die Wohnbebauung mit einer Deutlichkeit, dass hier von einem Bebauungszusammenhang auszugehen ist (im Umfeld meines Grundstückes 6 von 9). Bei Berücksichtigung der Nutzung bis in die 80-er Jahre wäre der entsprechende Anteil sicher noch deutlich höher (z.B. das Nachbargrundstück Ringweg 40 oder das Grundstück meiner Mutter, Ringweg 18). In den 50-er Jahren waren sogar mehr als 60 Grundstücke dauerhaft bewohnt.  | Die Nutzung der baulichen Anlagen zum Wohnen wurde immer nur geduldet; eine Ausweisung als Wohngebiet hat es nie gegeben. Die ist angesichts der Baugrundverhältnisse und des für ein vollgültiges Baugebiet unzureichenden Wegenetzes auch nachvollziehbar. | Z                   |
| 20.3     |                   | Auch sind die Wünsche und Vorstellungen der Eigentümer und Nutzer nicht so heterogen, wie hier der Eindruck vermittelt wird. Der deutlich überwiegende Teil der Grundstückseigentümer und Nutzer möchte das Grundstück zum Dauerwohnen nutzen. Dies kann man klar aus der Petition der Interessen Gemeinschaft, Ringweg Siedlung, vom 1.10.2014 entnehmen, die von 139 Personen unterschrieben wurde, davon 66 im Grundbuch eingetragenen Eigentümer einschließlich mir.<br><b>Umfrage Ergebnisse zur Petition bezogen auf die Grundstücke</b><br>Grundstücke Siedlung: 79<br>Grundstücke im Eigentum der Gemeinde: 7<br>Privat-Eigentümer bekannt und angefragt: 55<br>Petition zugestimmt: 51<br>Petition nicht zugestimmt 4 (davon 2 x unentschlossen, 2 x dagegen)<br>Von den Personen, die befragt wurden, haben sich 93% der Petition angeschlossen. | Die Petition wurde in die Abwägung eingestellt (siehe unten Nr. 37).   | V                   |
| 20.4     |                   | Dem gegenüber hat die Gemeinde keine Initiative gezeigt, <b>den Wunsch der Nutzer und Eigentümer tatsächlich zu ermitteln</b> z.B. im Rahmen ihrer Nutzungsanfragen im Mai 2010 oder im April 2015. Für die gesetzlich geforderte Abwägung aus § 1 Abs. 7 BauGB, die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen, stellt das ein Versäumnis im Rahmen der Planung dar, zumal spätestens aus der Petition der Wunsch der Mehrheit der Eigen-  | Die Gemeinde hat gerade auf der Grundlage mehrerer Befragungen versucht, die Nutzerinteressen zu ermitteln. Nicht immer ist es rechtlich möglich und abwägungsgerecht, die Wünsche aller Nutzer und Eigentümer umzusetzen.                                   | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|--|---------------------|
|          |                   | tümer und Nutzer zu erkennen sein musste.  |  |                     |
| 20.5     |                   | <p><b>1.3 Historische Entwicklung des Plangebiets</b><br/>Gerade der in der Begründung dargestellte historische Abriss zur Entwicklung des Gebiets zeigt, dass von Anfang in verschiedenen Rechtssystemen in der Siedlung gewohnt wurde und dafür auch Genehmigungen erteilt wurden oder mindestens eine Duldung erfolgte, wie auch im Fall meines Grundstückes oben ausgeführt. Von der Gemeinde wurde die Siedlung offensichtlich jahrzehntelang als Wohnsiedlung angesehen und auch als solche behandelt. Eine Behandlung der Siedlung als Außenbereich stellt hier einen enteignungsgleichen Bruch dar. Ein plötzliches Umschwenken der Gemeinde hin zu Gartennutzungen zur Erholung ist nicht nachvollziehbar und verletzt den Gleichbehandlungsgrundsatz da die Verwaltungspraxis bereits Fakten geschaffen hat, die in der Planung so unberücksichtigt bleiben.</p> <p><b>2.1 Derzeitige Nutzung und Bebauung</b><br/>Der hinreichenden Würdigung der Bestandssituation wird der B-Plan in der vorliegenden Form nicht gerecht. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Gemeinde hat zwar die Planungshoheit und kann danach eingetretene Entwicklungen nachträglich korrigieren, indem Sie die bauliche Nutzung der Grundstücke einschränkt, muss aber dabei die finanziellen Konsequenzen für die Eigentümer und Nutzer in ihrer Abwägung berücksichtigen. Vor dem Hintergrund zu mindestens einer jahrzehntelangen Duldungspraxis sind die Anforderungen an die Abwägung sehr hoch.</p> | Der nebenstehende Vortrag des Einwenders entspricht wörtlich dem eingangs abgewogenen Text zu 0.5 und 0.6.   | V                   |
| 20.6     |                   | <p>Die folgende Behauptung ist falsch:<br/><i>"Für 39 Grundstücke (49 % der Gesamtheit von 80) wurde die Erstgenehmigung für eine "Wohnlaube" oder "Holzlaube" auf dem Grundstück der "Gemeinnützigen Gartensiedlungsgesellschaft zur Erhaltung von Kleingärten, Sitz Teltow" zwischen 1925 und 1933 erteilt. Alle diese Genehmigungen waren mit der Auflage verbunden, dass das Gebäude nicht zum dauernden Wohnen benutzt werden durfte."</i><br/>In dem mir vorliegenden Bauschein vom 31.10.1931 ist keine entsprechende Auflage vermerkt. Zudem stelle ich die hier unterstellte Verknüpfung von "Wohnlauben" als "nicht für Dauerwohnen zugelassen" in Abrede.<br/>Die darüber hinaus von der Gemeinde herangezogenen Kriterien für die Einordnung der Grundstücke zum Dauerwohnen sind intransparent. In dem Schreiben zur erneuten Umfrage der Bestandssituation vom 28.4.2015 wird der Eindruck vermittelt, dass die Kriterien sind:</p>  | <p>Die Stellungnahme des Einwenders und die von ihm eingereichten Unterlagen wurden daraufhin geprüft, ob Anlass besteht, das dauernde Wohnen auf diesem Grundstück mit Rücksicht auf die Dauernutzung zu gestatten. Dies ist jedoch auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen nicht möglich.<br/>Um eine sozialverträgliche Lösung zu ermöglichen, soll dem Eigentümer des Grundstücks Ringweg 41 durch Beschluss der Gemeindevertretung empfohlen werden, bei der Gemeinde für sein Grundstück den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 7 BauGB einzureichen. Mit den vor-</p> | H 19                |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|--|---------------------|
|          |                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugenehmigung</li> <li>- bis heute andauernde Wohnnutzung</li> <li>- amtliche Schriftstücke des Finanzamtes</li> <li>- Wohnraumzuweisung der damaligen KfW</li> <li>- sonstige offizielle Schriftstücke, die ein Dauerwohnen nahe legen</li> </ul> <p>Daraufhin habe ich mit Schreiben vom 22.5.2015 umfangreiche Unterlagen der Gemeinde zukommen lassen, einschließlich Bauschein, Bauplan, diverse Grundbuchauszüge, diverse Steuerbescheide und den Hinweis, dass das Grundstück von Beginn an dauerhaft bewohnt war (hierzu müssen der Gemeinde die Anmelde-daten vorliegen, ein DDR Hausbuch liegt mir vor).</p> <p>Hierbei wurden nur die Eigentümer der zu diesem Zeitpunkt dauerhaft bewohnten Grundstücke befragt. Das schließt alle Eigentümer, deren Grundstücke bis in die 80-er Jahre bewohnt waren von vornherein von einer Berücksichtigung aus (z.B. Ringweg 18), Dies stellt bereits eine klare Benachteiligung dar.</p> <p>Auf späteres telefonisches Nachfragen wurde mir dann von der Gemeinde mitgeteilt, dass offenbar nur eine Wohnraumzuweisung der KfW hinreichend sei, während alle anderen Kriterien, die in meinem Fall erfüllt sind, nicht hinreichend sind. Eine Wohnraumzuweisung konnte ich nicht vorlegen, da mein Grundstück nie unter staatlicher Verwaltung stand. Inzwischen weiß ich von anderen Grundstücken, bei denen ein entsprechende Wohnraumzuweisung vorliegt, dass dies offenbar auch nicht hinreichend ist (z.B. Ringweg 22). Damit stellt sich mir die Frage, was die tatsächlichen Kriterien bei den im Rahmen des Prüfauftrages genehmigten Grundstücken war ( Brunnenweg 18, Ringweg 26 und Kanalweg 1 ).</p> <p>Im Ergebnis stellen die mir bekannten Kriterien (vorliegende Baugenehmigung, dauerhafte Nutzung usw.) einen klaren Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung dar. Ich fordere hier eine Klarstellung und Überprüfung der Kriterien.</p> | habenbezogenen Bebauungsplänen soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des Dauerwohnens auf den betreffenden Grundstücken hergestellt werden. |                     |
| 20.7     |                   | Die Festsetzung im Entwurf, Wochenendhäuser mit einer Größe von 30 qm bzw. 60 qm und gleichzeitig deutlich größere Wohnhäuser zuzulassen ist nicht nachvollziehbar und widerspricht ebenso dem Gleichbehandlungsgrundsatz, zumal selbst die Kriterien für die Genehmigung einer entsprechenden Fläche von 60 qm unklar bleiben. Wie mit der Begründung festgestellt, gibt es eine Vielzahl von Wohnhäusern im Bestand. Von diesen und nur von diesen geht eine maßstabbildende Wirkung aus, da sie allein das dafür erforderliche städtebauliche Gewicht besitzen.   | Ungleiche Tatbestände können nicht gleich behandelt werden. Die hier beabsichtigte stufenweise Lösung ist den Umständen angemessen.            | Z                   |
| 20.8     |                   | Wie in der Zielvorgabe formuliert wird mit dem Planentwurf versucht, Wohnen und Erholungsnutzung gleichberechtigt nebeneinander dauerhaft weiter zu entwickeln.  | Der nebenstehende Text wurde bereits eingangs zu 0.9 bis 0.11 abgewogen.   | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | <p>Es sollen zwei unterschiedliche Problembereiche einer bauleitplanerischen Lösung zugeführt werden. Dabei geht es grundsätzlich um eine Mischung von Wohn- und Erholungsnutzung. Bisher gibt es kein Baugebiet, das die Eigenart solcher Gebiete widerspiegelt und folglich als Festsetzungsmöglichkeit taugt. Eine bauleitplanerische Lösung dieser Gebiete und eine daraus folgende städtebauliche Entwicklung, die die Eigenart der Gebiete berücksichtigt, sind demzufolge derzeit nicht möglich. Das Land Brandenburg hat deshalb bereits 2012 mit einer Bundesratsinitiative versucht, einen neuen Gebietstyp in die Baunutzungsverordnung aufzunehmen. Die nach derzeit gültiger Baunutzungsverordnung rechtssichere Lösung für den Konflikt ist die Festsetzung eines Wohngebietes. Diese regen wir an, da es dem Wunsch der überwiegenden Mehrheit der Eigentümer und Nutzer entspricht.</p> | <p>Die Festsetzung eines regulären Wohngebiets wird abgelehnt. Eine Ausweisung als Wohngebiet wäre angesichts der Baugrundverhältnisse und des für ein vollgültiges Baugebiet unzureichenden Wegenetzes nicht sachgerecht.</p>  | N                   |
| 20.9     |                   | <p><b>2.2 Baugrund</b><br/>Die Aussage in der Begründung, "Das Gebiet ist für eine reguläre Wohnbebauung ungeeignet", ist falsch. Richtig ist, es können für die Gründung von baulichen Anlagen wie Wohngebäude höhere Aufwendungen für die Gründung entstehen. In welchem Umfang und ob überhaupt, ist im Einzelfall zu prüfen. Die Nachweisführung dafür obliegt dem Grundstückseigentümer, wenn er bauen will. Die Frage ist eine Frage des Vollzugs im Baugenehmigungsverfahren.</p>  | <p>Im Rahmen der hier vorzunehmenden Abwägung geht es nicht nur um die Frage, ob einzelne Grundstücke mit Wohnhäusern bebaut sind oder – u. U. mit erheblichem Aufwand – mit Wohnhäusern künftig bebaut werden könnten. Vielmehr geht es auch und mehr noch um die Frage, ob sich das Gebiet insgesamt 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 mit guten Gründen.</p> |                     |
| 20.10    |                   | <p><b>Zusammenfassung</b><br/>Die Gemeinde hat über 80 Jahre eine Nutzung der Grundstücke in zahlreichen Fällen genehmigt oder mindestens wissend geduldet. Diese Art der Nutzung entspricht auch dem überwiegenden Wunsch der Eigentümer und Nutzer. Wir fordern hier Vertrauensschutz. Darüber hinaus ist die planungsrechtliche Zuordnung zum Außenbereich für uns nicht nachvollziehbar und wir stellen sie als Planungsgrundlage in Frage. Die Kriterien für die Einräumung von Dauerwohnrecht erscheinen uns nicht transparent. Wir erwarten hier eine Gleichbehandlung nach klaren, begründeten Kriterien. Die nach derzeit gültiger Baunutzungsverordnung rechtssichere Lösung für den Konflikt ist die Festsetzung eines Wohngebietes. Dies regen</p>  | <p>Die Einräumung von Dauerwohnrecht wurde in jedem Einzelfall sorgfältig geprüft. Die darüber hinausgehende Festsetzung eines regulären Wohngebiets wird aus den v. g. Gründen abgelehnt.</p>  | N                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   | wir an.<br>Ich bitte darum, die Einwendungen bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen. Es würde mich freuen, wenn wir uns damit weitere rechtliche Schritte ersparen könnten, die ich mir ausdrücklich vorbehalte.  |  |                     |
| 20.11    |                   | Anhang: Liste der mit meinem Schreiben vom 22.5.2015 vorgelegten Unterlagen:  |  |                     |
| 21.1     | 15.06.2016        | Zu den Festsetzungen des B-Planes<br>TF 1. Festsetzung Sondergebiet Wochenendhausgebiet<br>Die Siedlung "Klein Moskau" ist historisch ein Wohngebiet gewesen, in diesen Jahren konnte man noch von einer flächendeckend bewohnten Siedlung sprechen, lediglich aufgrund der Bewertung des Gebietes als Außenbereich gemäß § 35 BAUGB kam es in den Jahren nach 1989 zu einer zunehmenden Verwahrlosung und Aufgabe vieler Wohnhäuser.<br>16 Ruinen, einst genehmigte Wohnhäuser, werden aus den o.g. Gründen nicht erfasst.<br>Die historische und gegenwärtig ausgeübte Wohnnutzung entspricht dem Gebietscharakter. Eine Wochenendhausnutzung wird derzeit nur von sehr wenigen Eigentümern genutzt (12 von 79.) Die Wohnnutzung überwiegt, bzw. würde überwiegen, wenn nicht seit Mitte der 90er Jahre jegliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den Häusern durch die untere Bauaufsicht verboten worden wären. | Eine Nutzung zum dauernden Wohnen hat nur in Notzeiten und unter Knappheitsbedingungen stattgefunden. Vom Ursprung her handelt es bei der Gartensiedlung um eine Kleingartensiedlung.  | Z                   |
| 21.2     |                   | Baugrund<br>Die Begründung im B-Plan-Entwurf, das Gebiet sei für eine reguläre Wohnbebauung aufgrund des Baugrundes ungeeignet, ist falsch.<br>Zum einen weist auch das Baugrundgutachten aus, dass einige Bereiche durchaus "festen Baugrund" besitzen, insbesondere Kanalweg 4.<br>Zum anderen gibt es für die Gründung von baulichen Anlagen wie Wohngebäude technische Lösungen. Diese können höhere Aufwendungen für die Gründung entstehen lassen. In welchem Umfang und ob überhaupt ist im Einzelfall zu prüfen und liegt in der Verantwortung des jeweiligen Grundstückseigentümers. Die Frage ist eine Frage des Vollzugs im Baugenehmigungsverfahren und keine im Bebauungsplan zu regeln Frage.<br>Das Gebiet ist als Reines Wohngebiet planerisch festzusetzen.  | Im Rahmen der hier vorzunehmenden Abwägung geht es nicht nur um die Frage, ob einzelne Grundstücke mit Wohnhäusern bebaut sind oder – u. U. mit erheblichem Aufwand – mit Wohnhäusern künftig bebaut werden könnten. Vielmehr geht es auch und mehr noch um die Frage, ob sich das Gebiet insgesamt 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 mit guten Gründen. | Z                   |
| 21.3     |                   | <b>TF 1.3 Grundstücksliste zur Dauerwohnnutzung</b>   |  |                     |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   | <p>Sollte das B-Plangebiet nicht zum planerischen reinen Wohngebiet erklärt werden, ist die Grundstücksliste, auf denen das dauernde Wohnen zulässig ist um das Grundstück</p> <p style="text-align: center;"><b>Kanalweg 4</b></p> <p>zu erweitern.</p> <p>Begründung:<br/>Das Grundstück wird sein 2004 als Hauptwohnsitz genutzt.<br/>Seit 1974 befindet es sich im Eigentum der Familie Kunisch und wurde überwiegend (außer im Winter) zum Dauerwohnen genutzt.<br/>1. Das Grundstück Kanalweg 4 ist von 3 angrenzenden, seit 75 Jahren, dauerhaft bewohnten massiven Einfamilienhäusern umgeben, (Kanalweg 5, Kanalweg 2, Kurzer Weg so dass ein Bebauungszusammenhang unumstritten und der prägende Gesamteindruck einer Wohnsiedlung zu erkennen ist.</p>   | <p>Eine Ansammlung von vier Wohnhäusern stellt noch keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Der Antrag auf Zulassung des Dauerwohnens kann jedenfalls nicht auf § 34 BauGB gestützt werden. Die vorliegenden Unterlagen gestatten auch nicht die Zulassung des dauernden Wohnens durch den vorliegenden Bebauungsplan.</p> <p>Um eine sozialverträgliche Lösung zu ermöglichen, soll dem Eigentümer des Grundstücks Kanalweg 4 durch Beschluss der Gemeindevertretung empfohlen werden, bei der Gemeinde für sein Grundstück den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 7 BauGB einzureichen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des Dauerwohnens auf dem Grundstück hergestellt werden.</p> | H                   |
| 21.4     |                   | <p><b>2. Wohnnutzung Genehmigt</b><br/><b>Folgende Baugenehmigungen wurden für das Grundstück Kanalweg 4 zwischen 1974 und 1985 erteilt:</b><br/>&gt; 17.05.1974 Wochenendbungalow mit Terrasse<br/>&gt; 03.04.1976 WC, Bad, Nebengelaß<br/>&gt; 16.06.1985 Wohnraum, Umnutzung Küche und Bad<br/>Das Haus ist somit ein vollwertiges Wohnhaus mit 67m<sup>2</sup> Wohnfläche.<br/>2002 wurden erste Sanierungen notwendig. Nach Anfrage im Bauamt Kleinmachnow derzeit Herr Rath wurden die Eigentümer auf die Einhaltung der Grundflächen hingewiesen, ansonsten steht einer Sanierung nichts entgegen.<br/>Folgende Baumaßnahmen wurden 2002 durchgeführt:<br/>Der aus Fertigteilen bestehende Wohnraum wurde durch massives Mauerwerk ersetzt. Eine Flüssiggas-Brennwertheizung wurde eingebaut, das Dach isoliert, als auch eine Vollwertdämmung um das gesamte Gebäude mit Hohen Kostenaufwand angebracht.<br/>Weder das Bauamt (2002) noch die Meldestelle der Gemeinde Kleinmachnow (2004) hat mich darüber informiert, dass ein Wohnen aufgrund der Einstufung des Gebietes als Außenbereich nicht zulässig sein soll.<br/>Erst 2009 habe ich von der unteren Bauaufsicht des Landkreises erfahren, dass entgegen der Aussage des Herrn Rath alles genehmigungspflichtig sei, da das</p> | <p>Die Ursprungsgenehmigung aus dem Jahr 1974 bezog sich eindeutig auf die Genehmigung eines Wochenendbungalows. Daher kann durch diesem Bebauungsplan kein Dauerwohnrecht eingeräumt werden.</p> <p>Um eine sozialverträgliche Lösung zu ermöglichen, soll dem Eigentümer des Grundstücks Kanalweg 4 jedoch durch Beschluss der Gemeindevertretung empfohlen werden, bei der Gemeinde für sein Grundstück den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 7 BauGB einzureichen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des Dauerwohnens auf dem betreffenden Grundstück hergestellt werden.</p>  | H                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | <p>Gebiet zum Außenbereich gehöre.<br/>Am 06.10.2009 erhielt ich von der unteren Bauaufsichtsbehörde eine Anhörung zur beabsichtigten Nutzungsuntersagung. Daraufhin stellte ich am 16.02.2010 den Antrag auf Nutzungsänderung eines Bungalows zur Wohnnutzung und die Errichtung einer Terrassenüberdachung.<br/>Der Antrag wurde mit Bescheid vom 27.09.2010 abgelehnt; dagegen legte ich am 28.10.2010 Widerspruch ein.<br/>Das Widerspruchsverfahren ist gemäß beigefügtem Schreiben vom 7.10.2014 der unteren Bauaufsicht unter Hinweis auf das laufende B-Plan-Aufstellungsverfahren der Gemeinde <b>bis zum 30.06.2016 ausgesetzt</b>. (Schreiben als Anlage beigefügt).</p>   |   |                     |
| 21.5     |                   | <p>Die Wohnnutzung des Grundstück Kanalweg 4 ist sowohl vor der Ummeldung zum Hauptwohnsitz 2004 als auch danach von den zuständigen Behörden geduldet worden. Durch die zwischen den Jahren 1974 bis 1985 erteilten Baugenehmigungen ist die Wohnnutzung sogar amtlich sanktioniert worden. Ebenso wurden die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach 2002 als genehmigungsfrei von der Gemeinde widerspruchslos zur Kenntnis genommen.<br/>Durch die behördlichen Genehmigungen zwischen 1974 und 2004 ist die Dauerwohnnutzung des Grundstück Kanalweg 4 genehmigt worden und die „Rückstufung“ zum Wochenendhaus ist als rechtswidrige Enteignung anzusehen.<br/>Die Versagung der Wohnnutzung ist für mich eine ausweglose sozial unzumutbare Situation, zumal im Grundbuch Blatt 4991 Seite 2, Freigegeben am 16.06.2003, die Nutzungsart „wohnen“ aktenkundig vermerkt ist. (als Anlage beigefügt)<br/>Ich fordere deshalb den planungsrechtlichen Vertrauensschutz für meine Wohnnutzung ein.</p> | <p>Siehe oben zu 21.4: Um eine sozialverträgliche Lösung zu ermöglichen, soll dem Eigentümer des Grundstück Kanalweg 4 durch Beschluss der Gemeindevertretung empfohlen werden, bei der Gemeinde für sein Grundstück den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 7 BauGB einzureichen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des Dauerwohnens auf dem betreffenden Grundstück hergestellt werden.</p> | H                   |
| 21.6     |                   | <p><b>TF 1.3 Grundstücke mit planungsrechtlichen Bestandsschutz willkürlich</b><br/>Die Kriterien zur Einstufung des im B-Plan Entwurf anerkannten Wohnrechts für die 15 aufgelisteten Grundstücke sind unklar und erscheinen teilweise willkürlich.<br/>Zu erkennen ist, beispielsweise, dass Grundstücke, die seit Jahrzehnten bewohntes Eigentum sind (z.B. Kanalweg 4, Ringweg 2, Ringweg 40, Ringweg 32/34), in der Auswertung der Aktenlage der Gemeinde - Info 004/15 vom 31. 08.2015 - als Wohnlaube erfasst und im vorliegenden B-Entwurf als Wochenendhaus eingestuft worden sind.</p>  | <p>Als „Wohnlauben“ genehmigte, vom Eigentümer bewohnte Gebäude werden vom Bebauungsplan als Wochenendhäuser erfasst. Es liegt keine genehmigte Wohnnutzung vor.</p>  | Z 33                |
| 21.7     |                   | <p>Ein anderes Grundstück Ringweg 26 , ist ebenfalls als Wohnlaube in dieser Liste ausgewiesen und wurde im B-Plan Entwurf in den Dauerwohnstatus gehoben und</p>   | <p>Der Sachverhalt wurde geprüft. Nach Aktenlage wurde das Dauerwohnen auf dem Grundstück be-</p>   | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | wird derzeit nicht vom Eigentümer Selbsteigentümer genutzt, sondern vermietet. Die Ungleichbehandlung der Dauerbewohner stellt einen Verstoß gegen das verfassungsrechtlich geschützte Gleichheitsprinzip dar.  | reits vor Aufstellung des Bebauungsplans genehmigt. Dabei kommt es nicht darauf an, ob das Haus vermietet wurde.  |                     |
| 21.8     |                   | <p><b>TF2</b><br/> <b>Maß der baulichen Nutzung</b><br/> Bei der Festlegung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für ein gedachtes besondere Wohn- und Erholungsgebiete kann deren Lage berücksichtigt worden.<br/> Das Maß für die Grundflächenzahl kann sich dabei an dem Höchstmaß für Ferienhausgebiete sowie für reine und allgemeine Wohngebiete orientieren.<br/> Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl können mit 0,8 deutlich festgesetzt werden, um eine zu dichte Bebauung zu verhindern.<br/> Die Festsetzung im Entwurf, Wochenendhäuser mit einer Größe von 30 qm bzw. 60 qm und gleichzeitig deutlich Größere Wohnhäuser zuzulassen, ist nicht nachvollziehbar und sachgerecht. Wie mit der Begründung festgestellt gibt es eine Vielzahl von Wohnhäusern im Bestand. Von diesen und nur von diesen geht eine Maßstabsbildenden Wirkung aus da sie allein das dafür erforderliche städtebauliche Gewicht besitzen.</p> | Das abgestufte Nutzungskonzept des Bebauungsplans ist sachgerecht, weil es der unterschiedlichen Nutzung und Entwicklung des Plangebiets entspricht. Das Gebiet wird nicht nur von den eingestreuten Wohnhäusern geprägt.   | N 7                 |
| 21.9     |                   | <p><b>Zusammenfassung</b><br/> Die Umwidmung von Wohnhäusern in Wochenendhäuser stellt eine Enteignung dar, Schadensansprüche gegen die Gemeinde werden zu prüfen sein.<br/> Vermisst wird die Berücksichtigung der sozialen Belange für die Personen deren Wohnstatus in Wochenendstatus umgewandelt wird.</p>   | Durch den Plan werden keine als Wohnhäuser genehmigten Gebäude umgewidmet. Fünfzehn bereits nachweisbar genehmigte Wohnhäuser werden planungsrechtlich durch den Bebauungsplan gesichert. Um eine sozialverträgliche Lösung zu ermöglichen, soll den Eigentümer von fünf Grundstücken, die bisher keine genehmigte Wohnnutzung nachweisen konnten, wo jedoch eine Wohnnutzung bereits besteht, durch Beschluss der Gemeindevertretung empfohlen werden, bei der Gemeinde für das Grundstück den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 7 BauGB einzureichen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des Dauerwohnens auf dem betreffenden Grundstück herge- | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr.  | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |                |  |           |   |           |                                |   |  |
|---|-------------------|--|---|---------------------|----------------|--|-----------|---|-----------|--------------------------------|---|--|
|   |                   |  | stellt werden. Soziale Belange werden daher ebenfalls berücksichtigt.   |                     |                |  |           |   |           |                                |   |  |
| 21.10   |                   | Anlage 1: Schreiben Untere Bauaufsichtsbehörde, ungenehmigte Errichtung eines Wintergartens am Wochenendhaus und Umnutzung zum Wohnhaus, 07.10.2014  |   |                     |                |  |           |   |           |                                |   |  |
| 21.11   |                   | Anlage 2: Auszug Grundbuch, Kanalweg 4, 11.06.2003   |   |                     |                |  |           |   |           |                                |   |  |
| 22.1  | 15.06.2016        | Zum vorgelegten Entwurf nehme ich/ nehmen wir wie folgt Stellung.<br><b>Es folgt der oben zu 0.1 bis 0.15 abgewogene Text.</b>   | Der Text zu 0.1 bis 0.15 wurde eingangs abgewogen. Der Text wird hier nicht erneut abgedruckt   |                     |                |  |           |   |           |                                |   |  |
| 22.2  |                   | Ich fordere sie deshalb auf, den anfangs genannten Rechtsbruch endlich zu heilen und das gesamte o.g. Gebiet wieder dem Innenbereich und entweder dem B-Plan 034 oder B-Plan 015 zuzuordnen. ·<br>Ich bitte darum, die Einwendungen bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen. Ersparen sie uns den gemeinsamen Weg eines Normenkontrollverfahrens vorm Oberlandesgericht, welches ich mir ausdrücklich vorbehalte.   | Für eine Normenkontrollklage wäre nicht das Oberlandesgericht, sondern das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg zuständig.   | N                   |                |  |           |   |           |                                |   |  |
| 23.1  | 15.06.2016        | Wir begrüßen ausdrücklich das Vorhaben, nach einem Vierteljahrhundert nunmehr endlich Planungssicherheit für die Siedlung zu schaffen, haben jedoch nur begrenztes Verständnis für die erklärten Pläne sowie deren Begründung.<br>Unter Punkt 1.2 erklären Sie, dass sich manche die Beibehaltung der Gartennutzung wünschen, andere die Weiterentwicklung zum Wohngebiet. Wir können in den übersandten Unterlagen jedoch keine Unterlagen über eine diesbezügliche Erhebung finden. Dem persönlichen Eindruck nach überwiegt die Zahl der Befürworter der letzteren Variante. Nach über zwei Dekaden fällt es schwer zu akzeptieren, dass hier keine klare Erhebung vorgelegt werden kann. Bezüglich der überwiegenden Gartennutzung, die unter dem gleichen Punkt festgestellt ist, stellt sich die Frage nach einem Zirkelschluss der Argumentation. Inwiefern würde heute die Gartennutzung überwiegen, wenn die Gemeinde nicht effektiv Erhalt und Aufbau von Wohneigentum verhindert hätte? | Die Gemeinde hat in den Jahren 2010 und 2014/2015 alle Eigentümer angeschrieben, um zu ermitteln, ob die tatsächliche Nutzung der genehmigten Nutzung entsprach. Daraus hat sich ein anderes Bild ergeben als die nun vorherrschende Tendenz, mit der Einstufung als Wohngebiet das Maximum zu verlangen.<br>Nach dem Stand von November 2015 ergibt sich für die 79 Grundstücke innerhalb des Geltungsbeereichs Bebauungsplans folgendes Bild: | Z                   |                |  |           |   |           |                                |   |  |
|   |                   |  | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nutzung</th> <th>Anzahl Abs./ %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gärtnerische Nutzung / Grünbrache (16 Leerstand)</td> <td>27 (34 %)</td> </tr> <tr> <td>Wochenendhaus (Baugenehmigung oder vergleichbare Unterlagen dafür vorliegend)</td> <td>31 (39 %)</td> </tr> <tr> <td>Wochenendhaus/ Bungalow/ Wohn-</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table>  | Nutzung             | Anzahl Abs./ % | Gärtnerische Nutzung / Grünbrache (16 Leerstand) | 27 (34 %) | Wochenendhaus (Baugenehmigung oder vergleichbare Unterlagen dafür vorliegend) | 31 (39 %) | Wochenendhaus/ Bungalow/ Wohn- | 6 |  |
| Nutzung   | Anzahl Abs./ %    |  |   |                     |                |  |           |   |           |                                |   |  |
| Gärtnerische Nutzung / Grünbrache (16 Leerstand)                              | 27 (34 %)         |  |   |                     |                |  |           |   |           |                                |   |  |
| Wochenendhaus (Baugenehmigung oder vergleichbare Unterlagen dafür vorliegend) | 31 (39 %)         |  |   |                     |                |  |           |   |           |                                |   |  |
| Wochenendhaus/ Bungalow/ Wohn-  | 6                 |  |   |                     |                |  |           |   |           |                                |   |  |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr.                                | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung             |       |   |              |        |               |  |
|---|-------------------|--|---|---------------------------------|-------|---|--------------|--------|---------------|--|
|   |                   |  | <table border="1"> <tr> <td data-bbox="1330 363 1800 399">laube (Genehmigungslage unklar)</td> <td data-bbox="1800 363 1948 399">(8 %)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1330 399 1800 469">Wohngebäude mit genehmigtem Dauerwohnen</td> <td data-bbox="1800 399 1948 469">15<br/>(19 %)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1330 469 1800 539" style="text-align: right;">SUMMEN</td> <td data-bbox="1800 469 1948 539">79<br/>(100 %)</td> </tr> </table> <p data-bbox="1330 577 1948 782">24 Eigentümer (30 %) streben für ihre Grundstücke eine Genehmigung für Wohnhäuser mit Dauerwohnen an. Die Tabelle zeigt, dass die Nutzung als Sondergebiet zur Erholung mit teilweise (klein-)gärtnerischem Charakter und eingestreuter Wohnnutzung im Bestand abwägungsgerecht ist.</p>   | laube (Genehmigungslage unklar) | (8 %) | Wohngebäude mit genehmigtem Dauerwohnen | 15<br>(19 %) | SUMMEN | 79<br>(100 %) |  |
| laube (Genehmigungslage unklar)         | (8 %)             |  |   |                                 |       |   |              |        |               |  |
| Wohngebäude mit genehmigtem Dauerwohnen | 15<br>(19 %)      |  |   |                                 |       |   |              |        |               |  |
| SUMMEN                                  | 79<br>(100 %)     |  |   |                                 |       |   |              |        |               |  |
| 23.2                                    |                   | <p data-bbox="324 825 1303 975">In der Ausführung zur Historie wird auf die Entwässerungsproblematik und Bodeninstabilität sämtlicher Parzellen verwiesen, faktisch entspricht dies jedoch auch gemäß des durch die Gemeinde selbst angeführten Bodengutachten nicht den Tatsachen. Insbesondere die jetzt erfassten Randgrundstücke, zum Beispiel zum Ende des Erlenweges hin, weisen eine absolut tragfähige Bodenstruktur auf.</p> <p data-bbox="324 975 1303 1219">Ungeachtet der ohnehin fragwürdigen Haftungsrisiken, die wiederholt durch die Gemeinde angeführt wurden und durch heute durch kein mir bekanntes Rechtsgutachten belegt werden konnten, entfällt dieses Argument in der Pauschalbetrachtung somit ohnehin. Ebenso wird für die restlichen Grundstücke in ebendiesem Gutachten die Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden mit gesonderten Stabilisierungsmaßnahmen (Beispiel Pfahlgründung) hervorgehoben und damit eine Bebauung, wenn auch in Teilen der Siedlung als ungünstig bewertet, nicht grundsätzlich ausgeschlossen.</p> | <p data-bbox="1330 825 1953 1278">Der planenden Gemeinde ist durchaus bewusst, dass nicht alle Grundstücke im Plangebiet in gleicher Weise von der Entwässerungsproblematik betroffen sind. Aus diesem Grund wurde das System der mehrstufigen Nutzungsmöglichkeiten entwickelt: Ein Gebäude mit 30m<sup>2</sup> Grundfläche zuzüglich 15m<sup>2</sup> Nebenanlagen ist auf allen Grundstücken regelmäßig zulässig; Gebäude mit 60m<sup>2</sup> Grundfläche zuzüglich 30 m<sup>2</sup> Nebenanlagen sind bei nachgewiesenem geeigneten Baugrund und ausreichender Entwässerung zulässig; rechtmäßig errichtete Wohnhäuser dürfen gemäß einer GRZ von 0,13 (Grundstücke ≤ 800 m<sup>2</sup>) sowie bei einer Größe von &gt; 800 m<sup>2</sup> mit einer Grundfläche bis zu 105m<sup>2</sup> bestandssichernd erneuert werden.</p> <p data-bbox="1330 1313 1953 1489">Im Rahmen der hier vorzunehmenden Abwägung geht es nicht nur um die Frage, ob einzelne Grundstücke mit Wohnhäusern bebaut sind oder – u. U. mit erheblichem Aufwand – mit Wohnhäusern künftig bebaut werden könnten. Vielmehr geht es auch und mehr noch um die Frage, ob sich das Gebiet</p> | Z                               |       |   |              |        |               |  |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   |   | insgesamt 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 mit guten Gründen.   |                     |
| 23.3     |                   | <p>Nebenbei sollte an dieser Stelle der der Umgang der Gemeinde mit anderen Genehmigungsproblemen nicht ganz vergessen werden: <i>Es ist an der Zeit, der Lebenswirklichkeit Rechnung zu tragen</i>", heißt es in der Begründung zu einer Beschlussvorlage, die am Donnerstagabend von der Gemeindevertretung Kleinmachnow abgesegnet wurde. Es geht um die zulässige Höhe von Einfriedungen. Die Vorschriften dazu wurden jetzt auf Antrag der Fraktion SPD/Pro liberalisiert. (Siehe MAZ 20.02.2015)</p> <p>Wenn sich also niemand an die Regeln hält, dann werden sie diesbezüglich auf einmal geändert - in Hinblick auf langjährige Bewohner der Siedlung kann man jedoch dem Bebauungsplan nicht wirklich das so oft versprochene Bleiberecht entnehmen. Warum stellt sich hier die Politik nicht auch den <i>Realitäten</i>?</p> | Zugunsten von langjährigen Bewohnern mit Hauptwohnsitz werden nicht nur vollgültige Bau- und Nutzungsgenehmigungen akzeptiert, sondern auch sonstige Dokumente wie beispielsweise Wohnraumzuweisungen der DDR oder sonstige Aktenvorgänge vor 1990. Den Wünschen 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. Eine angemessene bauliche Nutzung wird durch die Festsetzung als Sondergebiet nach § 10 BauNVO ermöglicht. | V                   |
| 24.1     | 15.06.2016        | Zum vorgelegten Entwurf nehme ich/ nehmen wir wie folgt Stellung.<br><b>Es folgt der oben zu 0.1 bis 0.12 abgewogene Text.</b>  |  |                     |
| 24.2     |                   | <p>Ich fordere sie deshalb auf, den anfangs genannten Rechtsbruch endlich zu heilen und das gesamte o.g. Gebiet wieder dem Innenbereich und entweder dem B-Plan 034 oder B-Plan 015 zuzuordnen.</p> <p>Ich bitte darum, die Einwendungen bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen. Ersparen sie uns den gemeinsamen Weg eines Normenkontrollverfahrens vorm Oberlandesgericht, welches ich mir ausdrücklich vorbehalten.</p>  |  | N                   |
| 25.1     | 15.06.2016        | Zum vorgelegten Entwurf nehme ich/ nehmen wir wie folgt Stellung.<br><b>Es folgt der oben zu 0.1 bis 0.12 abgewogene Text.</b>  | Der Text wird hier nicht erneut abgedruckt. Abwägung siehe oben bei 01 ff.   |                     |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|--|---------------------|
| 25.2     |                   | Ich fordere sie deshalb auf, den anfangs genannten Rechtsbruch endlich zu heilen und das gesamte o.g. Gebiet wieder dem Innenbereich und entweder dem B-Plan 034 oder B-Plan 015 zuzuordnen.   | Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Plangebiet war niemals dem Innenbereich zugehörig. Den Wünschen 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. Eine angemessene bauliche Nutzung wird durch die Festsetzung als Sondergebiet nach § 10 BauNVO ermöglicht. | N                   |
| 25.3     |                   | Zu TF2 Sonstige Vorschriften zum Maß der baulichen Nutzung:<br>2.1 Höhenbezugspunkt Tabelle C/ Höhe von baulichen Anlagen<br>Der Höhenbezugspunkt in Tabelle C an den sich das Bauvorhaben ausrichten soll, ist augenscheinlich eine gemessene Höhe hinter der Grundstücksgrenze, von dem aus der Giebel eines eingeschossigen Neubaus unterhalb 4m, eines zweigeschossigen Neubaus unterhalb 7,50m liegen soll.<br>Bei 5cm Sauberkeitsschicht, 25cm Bodenplatte, 2, 70 Raumhöhe, 25cm Deckenbalken/Dachsparren, 8-10cm Dachlattung und Ziegel bleiben 65 cm um eine Dachneigung zu erzeugen. Aus verheerenden Unwettern aus der Vergangenheit wissen wir, dass es bei Starkregen selbst bei funktionierender Kanalisation zur Bildung von erheblichem Schichtenwasser kommen kann. Daher ist die Schaffung eines Gründungskissens zur Anhebung des Baukörpers eine sinnvolle konstruktive Maßnahme. | Die Höhenfestsetzung wurde überprüft. Die festgesetzte Höhe für vorhandene eingeschossige Gebäude wird in der Textlichen Festsetzung TF 2 <b>von 4,0 m auf 4,80 m heraufgesetzt</b> . Diese Höhe ist auch dann ausreichend, wenn im Einzelfall wegen der mangelnden Tragfähigkeit des Bodens auf einer schwimmenden Bodenplatte gebaut werden muss (4.20, 4.22, 6.9, 10.15). Zu den Einzelheiten siehe den als Anlage beigefügten Vermerk zur Feststellung der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Geschosse als Anknüpfungspunkt für die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der Gebäude.    | T, B                |
| 25.4     |                   | Unsere Siedlung hat einen grünen Charakter, die Bundesregierung setzt auf erneuerbare Energien. Der BP-Entwurf hat die Möglichkeit nicht in Betracht gezogen, dass Häuser evtl. auch durch Sonnenenergie betrieben werden kann. Die maximale Energieausbeute erreichen Solaranlagen bei einem Winkel von 30° zur Sonne. Bei den derzeitigen Kennzahlen des BP-Entwurfes reicht es gerademal für ein Flachdach. Selbst das für den Bungalowstil typische Walmdach wird hier den Kennzahlen zum Opfer fallen.<br>Um die unnötige Versiegelung von Flächen zu vermeiden, ist es sinnvoll den umbauten Raum optimal zu nutzen. Da Keller nicht vorgesehen sind, ist es sinnvoll,   | Siehe zu 25.3  |                     |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   | ein Haus mit Dachboden zu bauen um dort ggf. Hautechnik unterzubringen oder Abstellfläche zu schaffen. Bei eingeschossigen Häusern ist dies bei den geplanten Kennzahlen nicht möglich.   |  |                     |
| 25.5     |                   | Aufgrund der vorgenannten Punkte fordere die Anhebung der Kennzahlen bezüglich der Gebäudehöhe. Damit würde der Bau konstruktiv sinnvoller Häuser ermöglicht.   | Siehe zu 25.3  |                     |
| 25.6     |                   | Ich widerspreche der Festlegung des baulichen Maßes für Grundstücke mit geduldeter Wohnnutzung. Ich fordere, dass bei Ersatzbebauung oder Sanierungen mindestens das Maß der aktuellen Bebauung ermöglicht wird. Die Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen behalte ich mir vor.   | Das gestufte Konzept des Bebauungsplans erlaubt bei Häusern mit der Berechtigung zum dauernden Wohnen weitgehend auch die Erneuerung des Bestands. Im Übrigen wird Bestandsschutz gewährt.   | V                   |
| 25.7     |                   | Ich fordere dass auf allen Grundstücken Parkplätze und Carport errichtet werden können.   | Offene Stellplätze sind erlaubt, Carports sollen nur auf Grundstücken mit Dauerwohnrecht zugelassen werden. Damit wird eine weitere bauliche Verdichtung der Gartensiedlung eingegrenzt.   | N                   |
| 25.8     |                   | Ich begrüße die im Planungsentwurf aufgeführte Instandsetzung des zentralen Entwässerungssystems. Ich fordere, dass der Hauptgraben unterirdisch angelegt wird. Der aktuell offene Teil des Grabens wird von Wildschweinen als Suhle genutzt und wird dadurch nach jeder Reinigung sehr schnell verschüttet. Daher wäre eine unterirdische Drainage die bessere Lösung.   | Der Vorschlag wird an den Abwasserverband weitergeleitet. Die Gemeinde ist für den Hauptgraben nicht zuständig. Eine endgültig befriedigende Lösung kann nur im Zusammenwirken aller beteiligten Eigentümer erreicht werden.   | H                   |
| 26.1     | 15.06.2016        | Ich begrüße als Eigentümer des Grundstücks Ringweg 31 die Entscheidung, einen Bebauungsplan für die "Gartensiedlung Kleinmachnow-Süd-Ost aufzustellen, möchte aber zu einigen Punkten des Bebauungsplanentwurfes KLM- BP -044 Einwände einbringen.  | Einleitungsformel. Keine Abwägung erforderlich.  | K                   |
| 26.2     |                   | 5.63: Sondergebiet Wochenendhausgebiet<br>Zu Pkt1.1 und 1.2<br>1.<br>Die offensichtlich in Anlehnung an das Bundeskleingartengesetz erfolgte Beschränkung der Größe der Wochenendhäuser auf 30m <sup>2</sup> bzw. die unklare Formulierung : .. ausnahmsweise können bis zu 60m <sup>2</sup> Wochenendhäuser zugelassen werden.. lehne ich ab und schlage stattdessen eine grundstücksgrößenorientierte Festlegung mit einer GRZ=0,13 vor.<br>Dieser Vorschlag erfolgt in Gleichstellung mit der von Ihnen genannte GRZ unter | Die Begrenzung auf 30 m <sup>2</sup> bzw. 60 m <sup>2</sup> Grundfläche wurde unter Berücksichtigung des Bestands bewusst gewählt. Sie geht über die nach BKleingG zulässigen Lauben (mit 24 m <sup>3</sup> ) deutlich hinaus.<br><br>Eine generelle Anhebung der GRZ auf 0,13 würde | N                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   | Punkt 1.3. und stellt bereits eine beträchtliche Einschränkung gegenüber der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze von GRZ=0,2 in Wochenendhausgebieten dar.  | bei den hier vorherrschenden großen Grundstücken zu sehr erheblichen Grundflächenvergrößerungen führen.  |                     |
| 26.3     |                   | Ebenso fordere ich für die mit Wochenendhäusern/Gartenlauben bebauten Grundstücke eine Gleichstellung von 50 auf 100 % für die in §19 Abs.4 Bau NVO genannten Grundflächen mit den unter Punkt 1.3 genannten Grundstücken.  | In der TF 1.3 ist abwägungsgerecht nur für Grundstücke mit dauernder Wohnberechtigung eine Überschreitungsmöglichkeit der für Hauptanlagen festgesetzten zulässigen Grundfläche von 100% festgesetzt. Diese Grundstücke sind bereits stark versiegelt. Für die Wochenendhaus-Grundstücke soll es gesetzeskonform gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei einer Überschreitung von 50% bleiben. Dies entspricht dem Charakter des Gebiets und ist sachlich ausreichend.  | N                   |
| 26.4     |                   | 2.<br>Die Unterbringung von Kraftfahrzeugen auf allen Grundstücken soll lt. Ihrer Begründung zu 1.1 zwar auf Stellplätzen erlaubt sein, wird aber unter Punkt 1.4 auf Baugrundstücke eingeschränkt.<br>Hier ist eine klarere Formulierung erforderlich, dass sich diese Festlegung auch auf die mit Wochenendhäusern/Gartenlauben bebauten Grundstücke bezieht. | Mit Baugrundstücken sind auch die Grundstücke gemeint, die mit Wochenendhäusern / Lauben bebaut werden dürfen. Dies wird in der Begründung klargestellt.   | B                   |
| 27.1     | 15.06.2016        | Zum vorgelegten Entwurf nehme ich/ nehmen wir wie folgt Stellung.<br><b>Es folgt der oben zu 0.1 bis 0.15 abgewogene Text.</b>  | Der Text wird hier nicht erneut abgedruckt. Abwägung siehe oben Nr. 01 ff.   |                     |
| 27.2     |                   | Ich fordere sie deshalb auf, den anfangs genannten Rechtsbruch endlich zu heilen und das gesamte o.g. Gebiet wieder dem Innenbereich und entweder dem B-Plan 034 oder B-Plan 015 zuzuordnen.  | Es ist nicht beabsichtigt, ein reguläres Wohngebiet festzusetzen. Im Rahmen der hier vorzunehmenden Abwägung geht es nicht nur um die Frage, ob einzelne Grundstücke mit Wohnhäusern bebaut sind oder – u. U. mit erheblichem Aufwand – mit Wohnhäusern künftig bebaut werden könnten. Vielmehr geht es auch und mehr noch um die Frage, ob sich das Gebiet insgesamt 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 mit guten Gründen. | N                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
| 27.3     |                   | <p>Zu TF2 Sonstige Vorschriften zum Maß der baulichen Nutzung:<br/>           2.1 Höhenbezugspunkt Tabelle C/ Höhe von baulichen Anlagen<br/>           Der Höhenbezugspunkt in Tabelle C an den sich das Bauvorhaben ausrichten soll, ist augenscheinlich eine gemessene Höhe hinter der Grundstücksgrenze, von dem aus der Giebel eines eingeschossigen Neubaus unterhalb 4m, eines zweigeschossigen Neubaus unterhalb 7,50m liegen soll.<br/>           Bei 5cm Sauberkeitsschicht, 25cm Bodenplatte, 2,70 Raumhöhe, 25cm Deckenbalken/Dachsparren, 8-10cm Dachlattung und Ziegel bleiben 65 cm um eine Dachneigung zu erzeugen. Aus verheerenden Unwettern aus der Vergangenheit wissen wir, dass es bei Starkregen selbst bei funktionierender Kanalisation zur Bildung von erheblichem Schichtenwasser kommen kann. Daher ist die Schaffung eines Gründungskissens zur Anhebung des Baukörpers eine sinnvolle konstruktive Maßnahme.</p>  | <p>Die Höhenfestsetzung wurde überprüft. Der Stellungnahme wird gefolgt und die festgesetzte Höhe für vorhandene eingeschossige Gebäude in der Textlichen Festsetzung TF 2 <b>von 4,0 m auf 4,80 m heraufgesetzt</b>. Diese Höhe ist auch dann ausreichend, wenn im Einzelfall wegen der mangelnden Tragfähigkeit des Bodens auf einer schwimmenden Bodenplatte gebaut werden muss (vgl. 4.20, 4.22, 6.9, 10.15). Zu den Einzelheiten siehe den als Anlage beigefügten Vermerk zur Feststellung der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Geschosse als Anknüpfungspunkt für die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der Gebäude.</p> | T, B                |
| 27.4     |                   | <p>Unsere Siedlung hat einen grünen Charakter, die Bundesregierung setzt auf erneuerbare Energien. Der BP-Entwurf hat die Möglichkeit nicht in Betracht gezogen, dass Häuser evtl. auch durch Sonnenenergie betrieben werden kann. Die maximale Energieausbeute erreichen Solaranlagen bei einem Winkel von 30° zur Sonne. Bei den derzeitigen Kennzahlen des BP-Entwurfes reicht es gerademal für ein Flachdach. Selbst das für den Bungalowstil typische Walmdach wird hier den Kennzahlen zum Opfer fallen. Um die unnötige Versiegelung von Flächen zu vermeiden, ist es sinnvoll den umbauten Raum optimal zu nutzen. Da Keller nicht vorgesehen sind, ist es sinnvoll, ein Haus mit Dachboden zu bauen um dort ggf. Hautechnik unterzubringen oder Abstellfläche zu schaffen. Bei eingeschossigen Häusern ist dies bei den geplanten Kennzahlen nicht möglich.<br/>           Aufgrund der vorgenannten Punkte fordere die Anhebung der Kennzahlen bezüglich der Gebäudehöhe. Damit würde der Bau konstruktiv sinnvoller Häuser ermöglicht.</p> | Siehe zu 27.3  |                     |
| 27.5     |                   | <p>Ich widerspreche der Festlegung des baulichen Maßes für Grundstücke mit geduldeter Wohnnutzung. Ich fordere, dass bei Ersatzbebauung oder Sanierungen mindestens das Maß der aktuellen Bebauung ermöglicht wird. Die Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen behalte ich mir vor.</p>  | <p>Das gestufte Konzept des Bebauungsplans erlaubt bei Häusern mit der Berechtigung zum dauernden Wohnen weitgehend auch die Erneuerung des Bestands. Im Übrigen wird Bestandsschutz gewährt.</p>  | V                   |
| 27.6     |                   | <p>Ich begrüße die im Planungsentwurf aufgeführte Instandsetzung des zentralen Entwässerungssystems. Ich fordere, dass der Hauptgraben unterirdisch angelegt</p>  | <p>Der Vorschlag wird an den Abwasserverband weitergeleitet. Die Gemeinde ist für den Hauptgraben</p>  | H                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   | wird. Der aktuell offene Teil des Grabens wird von Wildschweinen als Suhle genutzt und wird dadurch nach jeder Reinigung sehr schnell verschattet Daher wäre eine unterirdische Drainage die bessere Lösung.  | nicht zuständig. Eine endgültig befriedigende Lösung wird sich nur im Zusammenwirken aller Eigentümer erreichen lassen.  |                     |
| 28.1     | 15.06.2016        | Zum vorgelegten Entwurf nehme ich/ nehmen wir wie folgt Stellung.<br><b>Es folgt der oben zu 0.1 bis 0.12 abgewogene Text.</b>  | Der Text wird hier nicht erneut abgedruckt. Abwägung siehe oben Nr. 01 ff.   |                     |
| 28.2     |                   | Ich fordere sie deshalb auf, den anfangs genannten Rechtsbruch endlich zu heilen und das gesamte o.g. Gebiet wieder dem Innenbereich und entweder dem B-Plan 034 oder B-Plan 015 zuzuordnen.<br>Ich bitte darum, die Einwendungen bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen. Ersparen sie uns den gemeinsamen Weg eines Normenkontrollverfahrens vorm Oberlandesgericht, welches ich mir ausdrücklich vorbehalten. | Im Rahmen der hier vorzunehmenden Abwägung geht es nicht nur um die Frage, ob einzelne Grundstücke mit Wohnhäusern bebaut sind oder – u. U. mit erheblichem Aufwand – mit Wohnhäusern künftig bebaut werden könnten. Vielmehr geht es auch und mehr noch um die Frage, ob sich das Gebiet insgesamt 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 mit guten Gründen.<br><br>Die Gartensiedlung ist nicht Bestandteil der Klarstellungssatzung und gehört daher nicht zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die planungsrechtliche Einschätzung der Gemeinde wurde auch gerichtlich bestätigt.<br><br>Für einen Normenkontrollantrag ist nicht das Oberlandesgericht, sondern das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg zuständig. | N                   |
| 29.1     | 15.06.2016        | Der Entwurf des Bebauungsplans Klm-BP-044 hat eine Geschichte: Nur, weil das Landratsamt über einen Bauantrag nachforschte, ist die Gemeinde Kleinmachnow genötigt worden, die Ringwegsiedlung überhaupt wahrzunehmen und einen B-Plan zu entwerfen. Sich jetzt hinzustellen und zu tun, als ob man etwas Gutes für die Bürger tun will, ist sehr fragwürdig.   | Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden. Der Bebauungs-   | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|--|---------------------|
|          |                   |  | plan dient der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gartensiedlung.<br>Nach jetzigem Rechtsstand gehört die Gartensiedlung zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine Bebauung bspw. mit Wochenendhäusern ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht zulässig.   |                     |
| 29.2     |                   | Die Begründung, die Ringwegsiedlung zur Erholung für die Bürger zur Wochenendhaussiedlung umzufunktionieren, ist eine Farce. Die Kleinmachnower Bürger haben in der Regel selbst einen Erholungsgarten an ihrem Haus und brauchen keinen extra Erholungswochenendgarten. Im Ergebnis wird die Ringwegsiedlung zum Wochenenderholungsraum für plattenbaugeschädigte Berliner. Die Gemeinde Kleinmachnow hat aber die Pflicht, sich für die Belange der eigenen Bevölkerung einzusetzen.   | Die Gartensiedlung wird durch den Bebauungsplan KLM-BP-044 nicht umfunktioniert werden. Vielmehr wird der Bestand im Rahmen des rechtlich Möglichen legalisiert und geordnet. Jeder Eigentümer gewinnt mehr Rechtssicherheit als zuvor, indem statt § 35 BauGB (Außenbereich) nunmehr § 30 BauGB (Gebiete mit Bebauungsplan) anzuwenden sein wird. | Z                   |
| 29.3     |                   | Mit der Absicht, die Wohnbebauung auf das unumgängliche Maß zurückzuschrauben, öffnet die Gemeinde dem Vandalismus in der Ringwegsiedlung Tür und Tor. Dadurch, dass die Ringwegsiedlung nicht wie eine Kleingartensiedlung eingezäunt, sondern offen ist, wird die Ringwegsiedlung in Zukunft, mit noch weniger ständigen Bewohnern, immer mehr zur Müllhalde für entsorgungsmüde Bewohner, hauptsächlich aus dem naheliegenden Berliner Raum. Bis jetzt funktionieren noch die ständig wohnenden Anwohner als wachsames Auge und Ohr der Siedlung, sodass es bisher „nur“ beim Mülltourismus in begrenztem Maße bleibt. Eine offene Wochenendhaussiedlung fast ohne Bewohner ist die ideale Grundlage für Vandalismus und ein Verkommen der Grundstücke. | Es ist nicht zu erwarten, dass sich das Nutzerverhalten nach Festsetzung des Bebauungsplans grundlegend ändern wird.   | Z                   |
| 29.4     |                   | Die Behauptung auf Seite 27 des BP-Entwurfs, dass in der Ringwegsiedlung kein Durchgangsverkehr sei, trifft zwar auf Autos zu, nicht aber auf Fahrräder, im Gegenteil. Das ganze Jahr über nehmen Radfahrer aus Berlin und Ost-Kleinmachnow die Ringwegsiedlung als Abkürzung auf dem Weg nach Teltow. Im Sommer sind in Verbindung mit dem Schwimmbad ganze „Heerscharen“ unterwegs. Es ist also sehr wohl Durchgangsverkehr vorhanden.   | Auch die geänderte Wegeführung wird Radfahrern eine gute Durchfahrt und auch Zufahrt zum Schwimmbad Kiebitzberge bieten. Der Durchgangsverkehr von Kfz soll wegen der damit verbundenen Immissionen vermieden werden; von Radfahrern ausgehende Immissionen sind nicht zu erwarten.  | V                   |
| 29.5     |                   | Die Begründung, der Baugrund sei für eine Wohnbebauung ungeeignet, trifft selbst nach dem Gutachten nur zum Teil zu. Es wäre also durchaus möglich, eine gemischte Wohnsiedlung zu genehmigen. Dem steht aber offensichtlich der erklärte Wille einiger Verantwortlicher entgegen. Anfangs der Diskussion war der Bürger-  | Nach dem Bundesverwaltungsgericht (Fall Sonnenhalde - BVerwG, Urteil vom 11.07.2013 - BVerwG 4 CN 8.12) gilt Folgendes:<br>„Eine dauerhafte Wohnnutzung ist mit der allgemei-  | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   | <p>meister in den Bauausschusssitzungen offen für eine gemischte Bebauung, natürlich unter besonderer Berücksichtigung der Gegebenheiten und dem Blick in die Zukunft. Und es gab noch viele der Ausschussmitglieder, welche wohlwollend einer bebauten Siedlung gegenüberstanden. Da stand der damals relativ neue Bauausschussvorsitzende auf und ermahnte die anderen Mitglieder eindringlich zu bedenken, dass eine Gewährung zum Bauen unkontrollierbare Kosten in Form von Schadenersatzleistungen auf die Gemeinde zukommen lassen könnten, wenn ein Grundstückseigentümer ein Haus baut, und dieses Haus wegen nicht ausreichend berücksichtigten Baugrunds Schaden nimmt. Seit Herr Schubert dieses Schreckgespenst an die Wand malte, sind sowohl die anderen Ausschussmitglieder als auch der Bürgermeister umgeschwenkt auf eine Ablehnung jeglicher Bebauung. Obwohl jeder weiß, dass dieses Schreckgespenst nicht existiert, haben diese Menschen Angst bekommen vor der eigenen Verantwortung und einem juristischen Feld, auf dem sie sich nicht auskennen.</p> | <p><i>nen Zweckbestimmung der Erholung nicht vereinbar. Insofern stellt § 10 BauNVO (Sondergebiete, die der Erholung dienen) keine taugliche Rechtsgrundlage für die Verknüpfung von Wochenendhausgebiet und ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung dar. Das gleiche gilt für § 11 BauNVO (sonstige Sondergebiete).“</i></p> <p>Danach ist eine gleichberechtigte Mischung von regulärem Wohnen und Erholungswohnen in Wochenendhäusern nicht festsetzbar. Der Bebauungsplan versucht, das Problem auf der Grundlage des geltenden Rechts verträglich und für alle Beteiligten zumutbar durch Anwendung des neuen § 12 Abs. 7 BauGB zu lösen. Danach können Eigentümer mit Hauptwohnsitz ohne gültige Nutzungsgenehmigung nach Satzungsbeschluss einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu ihren Gunsten stellen.</p> |                     |
| 29.6     |                   | <p>Die Bewohner der Ringwegsiedlung haben sich mehrfach für eine gemischt bebauten Siedlung ausgesprochen. In den Bauausschusssitzungen haben diese Bewohner selbst nach der Androhung hoher Kosten für die Erschließung der Siedlung dafür gestimmt. Der Bauausschuss aber hat Angst.</p>  | <p>Der Bauausschuss muss die Entscheidung des BVerwG respektieren.</p>   | Z                   |
| 29.7     |                   | <p>Auf Seite 29 des B-Plan-Entwurfes wird festgestellt, dass keine Tiere vorhanden seien. Das ist falsch. In dem Regenauffangbecken ist seit Jahren eine Füchsin ansässig, die dieses Jahr drei Junge bekommen hat, von denen eines gestorben ist. Die anderen beiden Jungen sind jetzt jeden Tag sehr aktiv in der Umgebung und fühlen sich auch auf Terrassen u.Ä. sehr wohl. Da werden sich die Wildschweine freuen, dass sie nicht mehr so alleine sind.</p>  | <p>Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.</p>  | U                   |
| 29.8     |                   | <p>Auf den Seiten 21 bzw. Seite 60 Kapitel 4.2.3 ist im Zusammenhang mit dem Erlenweg von einem Trampelpfad die Rede. Dieser Trampelpfad existiert nicht. Der angesprochene Weg gehört immer noch zum Erlenweg, der bis jetzt nach der Nr. 95 endet. Wenn die Gemeinde das letzte Stück Erlenweg zum Rad- und Fußweg umbauen will, bleibt es trotzdem noch der Erlenweg. Der auf der Karte durch gelb angegebene Verlauf des Erlenweges ist heute falsch. Auf ihrer Karte biegt der Er-</p>   | <p>Derzeit gibt es keinen durchgehend im Gemeindeeigentum stehenden Anschluss des Erlenwegs an den Ringweg. Zur Vermeidung von Wegen auf fremden Grund und Boden wird der Anschluss des Erlenwegs an den Ringweg nur als Fuß- und Radweg geplant. Der Fahrzeugverkehr soll auf Grundstücke ge-</p>   | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   | lenweg auf Höhe der Nr. 89 nach Süden ab. Das Straßenstück ab der Linkskurve ist keine Straße, sondern war zu DDR-Zeiten die Zufahrt für die Grenzer, die per Lkw zu ihrer Grenze am Teltowkanal fuhren und als Straße eigentlich gar nicht existiert und auch keinen Namen hat. Sollte die Gemeinde daraus jetzt Erlenweg machen wollen, müsste sie wohl das Ganze umwidmen. Und wie heißt dann das jetzige Ende des Erlenweges? Wie wärs mit Wurmfortsatz?  | lenkt werden, die sich bereits im Eigentum der Gemeinde befinden.  |                     |
| 29.9     |                   | Die Entwässerung der Ringwegsiedlung ist unabhängig von einer Bebauung das grundlegende Problem. Unabhängig von der Entwurfsplanung ist eine qualifizierte Entwässerung der Siedlung jetzt schon überfällig. Die unter den Ost-West Straßen Brunnenweg und Ringweg verlegten Rohre sind im 2. Weltkrieg und danach kaputtgegangen. Die konsequente Wiederherstellung der Entwässerung der Ringwegsiedlung ist keine neue Erschließung, sondern obliegt der grundsätzlichen Fürsorge der gewählten Vertreter der Gemeinde für ordentliche Strukturen für die Bürger. Wie der Wortlaut im Entwurf vermuten lässt, hofft die Gemeindevertretung auf eine Regelung dieser Sache irgendwann, jedenfalls nicht jetzt, wenn sich die jetzigen Vertreter nicht mehr selbst darum kümmern müssen. Sicherheitshalber ist aber schon einmal angemerkt, dass die Instandsetzung der Straßen auf Kosten der Anwohner geschehen soll. Fein! | Die Unterhaltung des gesamten Entwässerungssystems war ursprünglich Aufgabe der Kleingarten-Genossenschaft, die bis ca. 1952 Alleineigentümerin der rechtlich ungeteilten Koloniefäche gewesen ist; die Parzellen waren nur verpachtet, jeder Pächter hatte das Seine zur Freihaltung des Grabensystems beizutragen. Durch Unachtsamkeit des Notars wurde versäumt, diese Pflichten bei der Aufteilung in Einzeleigentum und der (kostenlosen und abgabebefreiten) Übertragung des Einzeleigentums an die damaligen Pächter weiterzugeben. Es ist nicht sachgerecht, nun die Gemeinde als alleinverantwortlich für die Entwässerung zu benennen. | Z                   |
| 29.10    |                   | Im B-Plan-Entwurf ist immer wieder nur vom dauerhaften Wohnen die Rede. Welchen Schutz die für dauerhaftes Wohnen vorgesehenen Häuser haben, wird nicht erwähnt. Meiner Meinung nach gehört in diesen Entwurf unbedingt ein Absatz dazu, in welchem Umfang die bestandsgeschützten Häuser dann erhalten und modernisiert werden können.   | Durch die Festsetzung 1.3 wird nicht nur das dauernde Wohnen auf den einzeln aufgezählten Flurstücken in den bestehenden Gebäuden erlaubt. Vielmehr wird durch die Festsetzung von GRZ und GFZ auch die Wiedererrichtung von Gebäuden in den festgesetzten Maßen erlaubt.  | V                   |
| 29.11    |                   | Im B-Plan Entwurf wurde die Aufnahme dreier Häuser in die Liste der Bestandgeschützten damit begründet, dass nachweislich keine Baugenehmigung, wohl aber ein Schriftverkehr existiere, der rechtfertige, dass die Bewohner dieser Häuser nicht vertrieben werden sollen. Wie mir gesagt wurde, existiert im Fall Ringweg 2 eine Baugenehmigung für einen Anbau an das dortige Wohnhaus. Das ist in meinen Augen der einwandfreie Beweis für einen Schriftverkehr, der nach der jetzigen Interpretation ein dauerhaftes Wohnen ermöglicht. Wenn diese Baugenehmigung des Anbaues existiert, würde sich die Gemeinde einer Ungleichbehandlung schuldig machen, der dann natürlich nachgegangen werden müsste.  | Nach Maßgabe der vorgelegten Dokumente wurde erneut geprüft, für welche Grundstücke die Festsetzung der Zulässigkeit des Dauerwohnens gerechtfertigt ist. Die Genehmigung für einen Anbau an ein Wohnhaus rechtfertigt jedoch nicht ein Dauerwohnrecht oder legitimiert auch nicht die Wohnnutzung. Ein Dauerwohnrecht ist nicht gerechtfertigt.   | Z                   |
| 29.12    |                   | Der jetzige B-Plan-Entwurf ist m.E. eine Festlegung des jetzigen Zustands der   | Das z.T. fehlende Engagement beruht auf der  | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | Ringwegsiedlung, die geeignet ist, die Siedlung in Zukunft noch mehr verkommen zu lassen.   | Rechtsunsicherheit, die durch den Bebauungsplan beseitigt werden soll.  |                     |
| 29.13    |                   | Ein Konzept, um nicht zu sagen eine Vision, für die zukünftige Gestaltung eines Teiles Kleinmachnews ist nicht erkennbar. Nach jetzigem Wortlaut des Entwurfs soll die Ringwegsiedlung in Zukunft noch mehr von Kleinmachnow abgehängt werden, wo sich besonders Fuchs und Wildschwein Gute Nacht sagen werden.   | Das Konzept des B-Plans besteht darin, unter Wahrung des Bestands und unter Beachtung hergebrachter Rechte Rechtssicherheit im Plangebiet herzustellen.   | Z                   |
| 30.1     | 14.06.2016        | Einerseits ist es sehr erfreulich, dass endlich ein Bebauungsplan für unsere Siedlung in Kraft treten wird aber ich halte die Bauleitplanung der Gemeinde Kleinmachnow nicht für rechtmäßig und erhebe deshalb mit Nachdruck die folgenden Einwendungen gegen den bekannt gemachten Entwurf des Bebauungsplans:   | Einleitungsformel. Keine Abwägung erforderlich  | K                   |
| 30.2     |                   | <p>Der Planungsansatz ist falsch.</p> <p>In der Begründung, Punkt 1.2. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung, ist beschrieben "Der heterogenen Nutzung und Bebauung entsprechen die heterogenen Wünsche und Vorstellungen der Eigentümer und Nutzer über die künftige Nutzung des Gebietes"</p> <p>Diese Behauptung ist falsch. Die Interessen der Grundstückseigentümer sind eindeutig in einer Petition, zur zeitnahen Umsetzung des Bebauungsplan KLMBP-044 (Ringweg Siedlung), zum Ausdruck gekommen. Diese ist am 01.10.2014, von der Interessen Gemeinschaft, Ringweg Siedlung, in ihren Hause eingegangen. Kernaussage, Wünsche und Vorstellungen der Eigentümer, ist die Schaffung einer Wohnsiedlung.</p> <p>Unterstützt wurde die Petition von allen Personen, die sich in den Unterschriften-Listen eingetragen haben. Es sind 139 Personen, davon sind 66 im Grundbuch eingetragenen Eigentümer.</p> <p>Umfrage Ergebnisse zur Petition, bezogen auf die Grundstücke</p> <p>Grundstücke Siedlung: 79</p> <p>Grundstücke im Eigentum der Gemeinde: 7</p> <p>Privat Eigentümer bekannt und angefragt: 55</p> <p>Petition zugestimmt: 51</p> <p>Nicht zugestimmt 4 (davon 2 x unentschlossen, 2 x dagegen)</p> <p>Von den Personen die befragt wurden haben sich 93% der Petition angeschlossen.</p> | Die nebenstehende Text wurde im gleichen Wortlaut von den Einwendern 4, 10, 13 und 20 vorgetragen. Die Abwägung befindet sich bei Position 4.2. Die Petition wurde in die Abwägung einbezogen (siehe unten Nr. 37). | H                   |
| 30.3     |                   | Bestand, 1.3 Historische Entwicklung des Plangebiets, ist falsch dargestellt.   | Der nebenstehende Text wurden im gleichen Wort-   | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|---|---------------------|
|          |                   | <p>Es wird hier versucht den Gesamteindruck der Siedlung als Wochenendhaussiedlung zu vermitteln. Das ist falsch. Ich besitze ein Notar Schreiben vom 28.11.1951 an das Finanzministerium, in dem es heißt es:</p> <p>"Es handelt sich um etwa 70 Grundstücke in Größe von durchschnittlich 700 m2. Hiervon sind 60 Parzellen mit einer Wohnstätte bebaut".</p> <p>Das ist für die damalige Zeit, im Vergleich zum restlichen Gemeindegebiet, eine sehr hohe Bebauungsdichte. Im gleichen Schreiben wird auch eine Begründung für die restlichen 10 unbebauten Grundstücke gegeben, es heißt</p> <p>"Sie haben das Grundstück erworben in der Absicht, sich baldmöglichst ein Wohnhaus auf ihm zu errichten. An dieser Absicht sind sie nur durch die Kriegsereignisse verhindert worden."</p> <p>Von Mitte der 30ziger Jahre des letzten Jahrhunderts bis in die jüngste Zeit (unter 10 Jahre) wurden immer wieder Einfamilienhäuser genehmigt, damit hat die Gemeinde klare Tatsachen geschaffen. Die Eigentümer verließen sich auf einen damit verbundenen Vertrauensschutz. Schadenersatzansprüche sind hier durchaus denkbar. Durch die kommunalen willkürlichen Festlegungen der letzten 25 Jahre, sind frühere Einfamilienhäuser zum Opfer gefallen, ob als Ruinen oder existieren gar nicht mehr, diese finden in den Darstellungen keine Beachtung, werden bewusst verschwiegen. Von der Gemeinde wurde die Siedlung Jahrzehntlang (gesamte DDR Zeit) als Wohnsiedlung angesehen und auch als solche behandelt.</p> | laut von den Einwendern 4, 10, 13 und 20 vorgetragen. Die Abwägung befindet sich bei Position 4.3.  |                     |
| 30.4     |                   | <p>Bestand, 2.1 Derzeitige Nutzung und Bebauung, ist falsch dargestellt. Hier werden 16 Ruinen, zum Teil genehmigte Wohnhäuser, nicht erfasst. Im Gegenteil, die Grundstücke werden als Gartenland ausgewiesen. Es wird hier versucht den Gesamteindruck der Siedlung als Wochenendhaussiedlung zu vermitteln. Das ist falsch. Der Verdacht auf Vorgaben der Gemeinde an das Planungsbüro ist hier klar zu erkennen und wird hier perfekt umgesetzt, diese falsche Darstellung kann kein Fehler sein, sondern lässt auf so gewollt schließen. Sollten nicht Gebäude wieder Instandgesetzt oder Wiederhergerichtet werden dürfen, die mal als Wohnhaus genehmigt und gebaut wurden, die nur auf Grund der Gemeindepolitik leer stehen und/oder verfallen sind?</p> <p>Immerhin handelt es sich in diesem Sinne dabei nicht um einen Neubau, eher um die Erhaltung von Wohnraum und der Wiederherstellung des ursprünglichen Charakters der Siedlung.</p>  | Der nebenstehende Text wurden im gleichen Wortlaut von den Einwendern 4, 10, 13 und 20 vorgetragen. Die Abwägung befindet sich bei Position 4.4 |                     |
| 30.5     |                   | Mein Grundstück mit genehmigtem Einfamilienhaus, Kanalweg 2, ist umgeben von ebenfalls genehmigten Einfamilienhäusern, Kurzer Weg 1, Kanalweg 1 und 5. Im  | Eine Ansammlung von vier bis fünf Häusern stellt noch keinen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“  | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr.  | Stellungnahme vom              | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |         |     |            |     |            |     |                            |     |            |     |                                |     |            |     |           |                   |
|-----------|--------------------------------|---|--|---------------------|---------|-----|------------|-----|------------|-----|----------------------------|-----|------------|-----|--------------------------------|-----|------------|-----|-----------|-------------------|
|           |                                | <p>Haus, Kanalweg 4, wird auch dauerhaft gewohnt.<br/>Der prägende Gesamteindruck von meinem Grundstück aus, entspricht einer Wohnsiedlung.</p>   | <p>im Sinne des § 34 BauGB dar. Baurecht wird dadurch noch nicht vermittelt.</p>   |                     |         |     |            |     |            |     |                            |     |            |     |                                |     |            |     |           |                   |
| 30.6      |                                | <p>Der Bebauungsplan ist nicht sozial ausgewogen, entspricht nicht den Interessen der Eigentümer.<br/>In Folge der vorliegenden Bauleitplanung, werden Bewohner der Siedlung quasi in die Obdachlosigkeit geschickt, es trifft die Bewohner von 7 Häusern, sie dürften in Zukunft nicht mehr in ihren eigenen Häusern wohnen, das ist aus sozialer Sicht nicht hinnehmbar.<br/>Die vorliegende Bauleitplanung verstößt gegen die in § 1 Abs. 6 und 7 BauGB formulierten Planungsgrundsätze und zudem vor allem gegen die ihr von Art. 14 Grundgesetz gezogenen Schranken.</p> | <p>Der nebenstehende Text wurden im gleichen Wortlaut von den Einwendern 4, 10, 13 und 20 vorgetragen (siehe die Abwägung dort).</p> <p>Die Wohnberechtigung der benannten 7 Häuser wurde geprüft. Es handelt sich um folgende Flurstücke / Adressen:</p> <table border="1" data-bbox="1330 727 1951 983"> <thead> <tr> <th>Flurstück</th> <th>Adresse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>335</td> <td>Ringweg 22</td> </tr> <tr> <td>392</td> <td>Ringweg 41</td> </tr> <tr> <td>396</td> <td>Ringweg 38 (Nebenwohnsitz)</td> </tr> <tr> <td>403</td> <td>Ringweg 36</td> </tr> <tr> <td>404</td> <td>Ringweg 32/ 34 (Nebenwohnsitz)</td> </tr> <tr> <td>408</td> <td>Kanalweg 4</td> </tr> <tr> <td>450</td> <td>Ringweg 2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die auf diesen Grundstücken gebauten Häuser wurden sämtlich aufgrund einer Genehmigung als Wochenendhaus/ Gartenlaube / Bungalow/ Wohnlaube errichtet, sie werden nunmehr jedoch z.T. als Hauptwohnsitz genutzt. Die Möglichkeit der Fortsetzung der Nutzung als Hauptwohnsitz kann nur über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 7 BauGB erreicht werden. Dazu soll von der Gemeindevertretung eine Empfehlung abgegeben werden.</p> | Flurstück           | Adresse | 335 | Ringweg 22 | 392 | Ringweg 41 | 396 | Ringweg 38 (Nebenwohnsitz) | 403 | Ringweg 36 | 404 | Ringweg 32/ 34 (Nebenwohnsitz) | 408 | Kanalweg 4 | 450 | Ringweg 2 | <p>Z</p> <p>H</p> |
| Flurstück | Adresse                        |   |  |                     |         |     |            |     |            |     |                            |     |            |     |                                |     |            |     |           |                   |
| 335       | Ringweg 22                     |   |  |                     |         |     |            |     |            |     |                            |     |            |     |                                |     |            |     |           |                   |
| 392       | Ringweg 41                     |   |  |                     |         |     |            |     |            |     |                            |     |            |     |                                |     |            |     |           |                   |
| 396       | Ringweg 38 (Nebenwohnsitz)     |   |  |                     |         |     |            |     |            |     |                            |     |            |     |                                |     |            |     |           |                   |
| 403       | Ringweg 36                     |   |  |                     |         |     |            |     |            |     |                            |     |            |     |                                |     |            |     |           |                   |
| 404       | Ringweg 32/ 34 (Nebenwohnsitz) |   |  |                     |         |     |            |     |            |     |                            |     |            |     |                                |     |            |     |           |                   |
| 408       | Kanalweg 4                     |   |  |                     |         |     |            |     |            |     |                            |     |            |     |                                |     |            |     |           |                   |
| 450       | Ringweg 2                      |   |  |                     |         |     |            |     |            |     |                            |     |            |     |                                |     |            |     |           |                   |
| 30.7      |                                | <p>Zwar hat die Gemeinde auf der einen Seite kraft ihrer Planungshoheit ein erhebliches Planungsermessen. Auf der anderen Seite sind aber auch die privaten Belange der Eigentümer maßgeblich zu berücksichtigen.<br/>Das Recht des Eigentümers, sein Grundstück entsprechend der Garantie des Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz nach seinen Vorstellungen zu nutzen, hat nämlich, wie das</p>   | <p>Darstellung der Rechtslage, die der Gemeinde bekannt ist. Keine weitere Abwägung erforderlich.</p>  | K                   |         |     |            |     |            |     |                            |     |            |     |                                |     |            |     |           |                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|---|---------------------|
|          |                   | <p>Bundesverfassungsgericht deutlich formuliert hat, gegenüber den öffentlich-rechtlichen Belangen ein besonderes Gewicht (vergleiche BVerfG, BauR 2003, 1339).</p> <p>Bereits seit 1969 stellt das Bundesverwaltungsgericht diesen Grundsatz in den Vordergrund seiner Rechtsprechung zur Bauleitplanung (vergleiche BVerwG, Urteil vom 12. Dezember 1969 -IV C 105.66-, BVerwGE 34, 301- bei juris mit zahlreichen weiteren Nachweisen). Er schlägt sich auch in dem sich aus § 1 Abs. 7 BauGB ergebenden gesetzlichen Gebot nieder, die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Dieses Gebot wird durch die vorliegende Bauleitplanung verletzt, weil eine sachgerechte Abwägung nicht stattgefunden hat, insbesondere, weil die volle Bedeutung der betroffenen Belange der Grundstückseigentümer verkannt und in die Abwägung, falls überhaupt eine vorgenommen worden ist, nicht eingestellt worden ist. Das führt zur Rechtswidrigkeit der Bauungsplanung, besonders dann, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen worden ist, die zur objektiven Wichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 09. Oktober 2003- 10a D 55/01.NE -, juris). Die Festsetzung einer Fläche für den im Bauungsplan festgelegten öffentlichen Zweck bedarf folglich wegen der damit verbundenen Entziehung der dem Eigentümer möglichen Nutzung (Privatnützigkeit) der Rechtfertigung durch Gründe des Allgemeinwohls. Diese sind in dem Sinne zu verstehen, dass die Nutzungsfestsetzung „objektiv vernünftigerweise geboten“ ist.</p> |   |                     |
| 30.8     |                   | <p>Für die objektiv vernünftige Festlegung eines Wochenhausgebietes ist zunächst auf jeden Fall auch die historische Entwicklung des zu überplanenden Bereichs zu berücksichtigen. Denn wenn es sich, wie in unserem Fall, unumstritten um einen Siedlungsteil eines Ortes mit längerer Geschichte handelt, prägen die Wohnbedürfnisse der dort seit langer Zeit angesiedelten Eigentümer die Kriterien für eine sachgerechte Abwägung zwischen den öffentlichen und den privaten Interessen. Auch die von der ehemaligen DDR geschaffenen Strukturen in unserem infrage stehenden Gebiet sind dabei nicht außer Acht zu lassen. Für eine vernünftige Beurteilung des Charakters unseres Siedlungsgebietes wären deshalb auch die Anzahl der Dauerwohner ohne formale Baugenehmigung der DDR und die bereits resignierten Eigentümer der Grundstücke, auf denen jetzt noch die Ruinen stehen, mit heranzuziehen. Hierfür spricht auch die deutliche Gesetzeslage in § 1 Abs. 5 BauGB: Hiernach sind die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Aufstellung der</p>  | <p>Die Ausführungen des Einwenders sind nicht geeignet, die Rechtmäßigkeit der Abwägung in Richtung des der Öffentlichkeit vorgestellten Entwurfs des Bauungsplans zu beeinträchtigen. Die Einstufung als Wochenendhausgebiet ohne das Recht zum dauernden Wohnen entspricht den Ursprüngen der Siedlung. In allen Baubescheiden aus der Frühzeit der Siedlung wurde das Dauerwohnen ausgeschlossen. Dass die Lauben und Kleinhäuser dann zum Teil dennoch zum Dauerwohnen genutzt wurden, hatte seine Gründe in den Nöten der Zeit, des Krieges und der Nachkriegszeit. Der Bauungsplan trägt auch diesen Tatsachen Rechnung, indem er</p> | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   | Bauleitpläne zu berücksichtigen (Ziff.2), die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und der alten Menschen (Ziff.3), die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ziff.4),  | auf einzelnen Grundstücken auch das Dauerwohnen gestattet.   |                     |
| 30.9     |                   | Diesen Kriterien wird die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Argumentation in unserem Fall nicht gerecht. Die zu erfolgende Abwägung der beiderseitigen Interessen ergibt, dass schon aus den genannten Gründen die stattgefundene Außerachtlassung der geschichtlichen Entwicklung der Siedlung nicht zu rechtfertigen ist. Ich verweise erneut auf die einer Petition, zur zeitnahen Umsetzung des Bebauungsplan KLM-BP- 044 (Ringweg Siedlung)   | Die Petition wird in die Abwägung eingestellt (siehe unten zu Nr. 37).   | V                   |
| 30.10    |                   | Ich fordere, auf allen Grundstücken ein Dauerwohnen zu zulassen.  | Die Gemeinde hat aus den erörterten Gründen nicht die Absicht, die Gartensiedlung als reguläres Wohngebiet mit dem Recht zum dauernden Wohnen auszuweisen. | N                   |
| 30.11    |                   | Straßenführung, Erlenweg - Ringweg / Brunnenweg und Kurzer Weg, entspricht nicht der Historie und birgt Gefahren in sich.<br>Von 1929 bis vor ca. 5 Jahren war die zweite Zufahrt der Siedlung über den Erlenweg in Richtung Ringweg I Brunnenweg möglich. Schon 1935 wurde ein Straßenausbauplan beschlossen, er wurde aber durch die nachfolgenden Kriegsereignisse nicht abschließend durchgeführt. Er sah diese Straßenführung sogar als Hauptzufahrt der Siedlung vor. Vorbereitete Maßnahmen wurden aber damals bereits umgesetzt. Die Straßen, mit der damaligen Breite von 3m wurden durch Grundstücksabtretung verbreitert. Der Brunnenweg wurde auf 6 Meter erweitert (wegen der geplanten Hauptzufahrt über den Erlenweg in gleicher Breite) Ringweg, Kanalweg und Kurzer Weg und auf 5 Meter. Die veranschlagten Kosten für den kompletten Straßenausbau wurden vollständig und darüber hinaus in Form einer Pflasterkasse von den Anliegern bezahlt. Das zweckgebundene Geld wurde nach dem Kriegsende nichts tuend von der Gemeinde einbehalten. Dieser benannte Straßenzug (Erlenweg) soll laut Entwurf für die Feuerwehr befahrbar sein, also ist er für den PKW Verkehr ausreichend. Es wäre auch eine direkte Zufahrt zum neu entstehenden Gäste Parkplatz auf dem Grundstück, Brunnenweg 24, möglich, ohne vorher Umwege zu fahren.<br>Ich fordere, den Erlenweg zum Ringweg I Brunnenweg hin für den PKW Verkehr zu öffnen. | Der nebenstehende Text wurden im gleichen Wortlaut von den Einwendern 2, 4 und 10 vorgetragen. Die Abwägung befindet sich bei Position 2.1.                | N                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
| 30.12    |                   | <p>Die jetzige "neue Verkehrsführung" über den Kurzen Weg, direkt am Spielplatz vorbei geführt, ist aus meiner Sicht eine unglückliche Lösung. Der dortige Straßenverkehr stellt eine unmittelbare Gefährdung der dort spielenden Kinder und der erwachsenden Begleiter dar. Der Spielplatz ist für Kinder im Vorschulalter ausgelegt und wird von dieser Altersgruppe auch reichlich genutzt, ein besonderer Schutz ist hier angebracht und notwendig.</p> <p>Der Kurze Weg war von Entstehung der Siedlung an, immer eine Sackgasse gewesen. Weil das so war, baute mein Urgroßvater, dass jetzt in meinem Besitz befindliches Haus, relativ dicht (5 Meter) an der Straße heran. Durch den jetzigen Verkehr, Hauptzufahrt des gesamten oberen Teils der Siedlung, sind Schäden an dem Haus und an der Gesundheit meiner Familie zu befürchten. Durch die unbefestigte Straße ist auch eine enorme Staubbelastung vorhanden.</p> <p>Das gleiche Belastung trifft auch auf die Wohnhäuser und Grundstücke meiner Nachbarn, Kurzer Weg 1 und Kanalweg 1, zu. Im Erlenweg sind die anliegenden Grundstücke unbebaut, bei einer eventuellen Bebauung kann man die Verkehrs Situation entsprechend beachten, wobei dort keine Wohnhäuser gebaut werden dürfen, die Belastung von Menschen wäre entschieden geringer, weil diese Grundstücke zeitlich gesehen weniger genutzt werden.</p> | Der nebenstehende Text wurden im gleichen Wortlaut von den Einwendern 2, 4 und 10 vorgetragen. Die Abwägung befindet sich bei Position 2.2.   | Z                   |
| 30.13    |                   | <p>Das Bodengutachten ist für eine Festlegung der Bebaubarkeit nicht Aussagekräftig.</p> <p>In den vorliegenden Bodengutachten fehlt die entscheidende Angabe des spezifischen Bodendruckes, um die Verteilung oder Abtragung für Lasten von Bauwerken bestimmen und festlegen zu können.</p>   | Das Bodengutachten beschäftigt sich auftragsgemäß nur mit den allgemeinen Eigenschaften des Bodens als Baugrund im Plangebiet. Individuelle Aussagen sind dem Gutachten nicht zu entnehmen.   | Z                   |
| 30.14    |                   | <p>Die Aussage in der Begründung: Das <i>Gebiet ist für eine reguläre Wohnbebauung ungeeignet</i>, ist falsch.</p> <p>Beweis: Baugrundstellungnahme des Ingenieurbüros für Geotechnik Dipl.Ing. F. Maschke vom 9. Juni 2011 im Auftrag der Gemeinde.</p> <p>Diese Baugrundstellungnahme lässt sehr wohl in einigen Bereichen unter bestimmten Voraussetzungen eine Bebauung zu. In dem untersuchten Gebiet steht beispielsweise seit 25 Jahren ein Fünf geschossiges Hotel. Der vierstöckige Gebäudekomplex, Wohnanlage Augustinum, reicht bis wenige Meter an den Kanal heran und steht auf gleichen Baugrund.</p> <p>Richtig ist also, es können für die Gründung von baulichen Anlagen wie Wohngebäude und Hotels höhere Aufwendungen für die Gründung entstehen. In welchem</p>   | Die Aussage, dass man mit entsprechendem technischem Aufwand jedes Gebiet bebauen kann, trifft sicherlich zu. Das entbindet aber die Gemeinde Kleinmachnow nicht von ihrer Pflicht, im Rahmen ihres Planungsermessens einzuschätzen, ob sie das Plangebiet angesichts seines derzeitigen Zustands und der zu erwartenden Fortführung von Nutzungen als geeignetes reguläres Wohngebiet ansieht. Dies ist hier nicht der Fall. | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   | Umfang und ob überhaupt, ist im Einzelfall zu prüfen. Die Nachweisführung dafür obliegt dem Grundstückseigentümer, wenn er bauen will. Die Frage ist eine Frage des Vollzugs im Baugenehmigungsverfahren. Der Hinweis auf eventuell zu erwartende Probleme ist zu begrüßen.   |  |                     |
| 30.15    |                   | Ich fordere sie deshalb auf, den anfangs genannten Rechtsbruch endlich zu heilen und das gesamte o.g. Gebiet wieder dem Innenbereich und entweder dem B-Plan 034 oder B-Plan 015 zuzuordnen.  | Die Gemeinde beabsichtigt aus den vorgenannten Gründen nicht, das Gebiet als reguläres Wohngebiet festzusetzen.  | N                   |
| 30.16    |                   | Baugrund und die entsprechende Gründung liegt in der Verantwortung der Bauherren.<br>Jeder Bauherr ist für die Gründung und die Statik eines Wohnhauses selbst verantwortlich. Bei Neubauten muss der Bauherr beim Bauantrag ein Bodengutachten vorlegen und den Standsicherheitsnachweis des Neubaus durch einen Statiker erbringen.<br>Die Behauptung der Gemeinde, es besteht ein Anspruch auf finanzielle Ansprüche, bei eventuellen Bauschäden, gegenüber der Gemeinde, ist falsch. Es gibt keine vergleichbaren Urteile.<br>Eine "Enthaftungserklärung" gegenüber der Gemeinde, für zu errichtende Wohnbauten, stimmen die Eigentümer mehrheitlich zu. Ich verweise erneut auf die Petition, zur zeitnahen Umsetzung des Bebauungsplan KLM-BP- 044 (Ringweg Siedlung)   | Im Rahmen der hier vorzunehmenden Abwägung geht es nicht nur um die Frage, ob einzelne Grundstücke mit Wohnhäusern bebaut sind oder – u. U. mit erheblichem Aufwand – mit Wohnhäusern künftig bebaut werden könnten. Vielmehr geht es auch und mehr noch um die Frage, ob sich das Gebiet insgesamt 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 mit guten Gründen. | N                   |
| 30.17    |                   | Maß der baulichen Nutzung ist unzureichend.<br>Zu TF2 Sonstige Vorschriften zum Maß der baulichen Nutzung:<br>2.1 Höhenbezugspunkt Tabelle C/ Höhe von baulichen Anlagen.<br>Im Entwurf stehen unter anderem folgende Kennzahlen, Wochenendhäuser mit einer zulässige Grundfläche von 30m <sup>2</sup> , diese ist zu klein. Es entspricht weder der Bestandsbebauung der Siedlung und auch nicht der Vorstellung eines Wochenendhauses. Ausnahmsweise, Häuser mit 60m <sup>2</sup> zu zulassen, ist kein Rechtsanspruch und eine Ungleichbehandlung der Anlieger.<br>Wozu braucht Kleinmachnow 30m <sup>2</sup> -Wochenendhäuser", wenn wenige Meter neben dem BP-Gebiet eine Kleingartensparte mit 54 Bungalows mit durchschnittlich 28m <sup>2</sup> Grundfläche besteht? Was unterscheidet ein 30m <sup>2</sup> -Wochenendhaus, von einem 28m <sup>2</sup> -Bungalow? | Das Konzept einer nach Maßgabe des Baugrunds und der vorhandenen Gebäude gestuften Zulässigkeit entspricht den tatsächlichen Gegebenheiten im Plangebiet.  | Z                   |
| 30.18    |                   | Der Höhenbezugspunkt in Tabelle C an den sich das Bauvorhaben ausrichten soll,  | Das hier in Rede stehende Wohnhaus „Kanalweg 2“  | N                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | <p>ist augenscheinlich eine gemessene Höhe hinter der Grundstücksgrenze, von dem aus der Giebel eines eingeschossigen Neubaus unterhalb 4m, eines zweigeschossigen Neubaus unterhalb 7,50m liegen soll.</p> <p>Damit ist der erlaubte Bauumfang kleiner als bei vielen der genehmigten Wohnhäuser der Siedlung. Mein eigenes Haus ist 8 m hoch, die meiner Nachbarn, Kurzer Weg 1 und Kanalweg 5, sind sogar noch höher. Im Falle des Ersatzbaus durch Errichtung eines modernen Wohnhauses bliebe dann nur eine Verkleinerung und bei Sanierung der Rückbau.</p> | <p>gehört zu den Grundstücken mit Dauerwohnrecht. Künftig soll nach der TF 2 im Bebauungsplan folgende Höhenbegrenzung gelten:</p> <p>2.1 Bauliche Anlagen dürfen mit ihrer Oberkante folgende Höhen, gemessen ab der in der Tabelle C. Grundstücksliste, Spalte 3 (Höhenbezugspunkt) bezeichneten Höhenpunkt, nicht überschreiten:<br/> <b>Bei Gebäuden mit nicht mehr als einem vorhandenen Geschoss: 4,80 m.</b><br/> <b>Bei Gebäuden mit mehr als einem vorhandenen Geschoss: 8,30 m.</b></p> <p>2.2 Für technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie können Überschreitungen der festgesetzten Höhe um bis zu 2,0 m zugelassen werden.</p> <p>Das Gebäude des Einwenders ist im Bestand zweigeschossig; bei Neubau darf es eine Höhe von 8,30 m nicht überschreiten. Diese Höhe ist für ein zweigeschossiges Haus ausreichend. Zu den Einzelheiten siehe den als Anlage beigefügten Vermerk zur Feststellung der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Geschosse als Anknüpfungspunkt für die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der Gebäude.</p> |                     |
| 30.19    |                   | <p>Ich widerspreche der Festtagung des baulichen Maßes für Grundstücke mit Wohnnutzung. Ich fordere, dass bei Ersatzbebauung oder Sanierungen mindestens das Maß der aktuellen Bebauung ermöglicht wird. Die Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen behalte ich mir vor.</p>   | <p>Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für Häuser mit Berechtigung zum Dauerwohnen erlaubt auch die Sanierung und Wiedererrichtung in angemessenem Umfang. Angesichts des allgemeingültigen Bestandsschutzes ist mit Schadensersatzansprüchen nicht zu rechnen.</p>  | V                   |
| 30.20    |                   | <p>Aufgrund der Tragfähigkeit des Bodens eines Teils der Siedlung hat sich Flach-</p>   |   |                     |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | bauweise mit schwimmender Bodenplatte als sichere Bauvariante bewährt. Eingeschossige Häuser werden aber bei dem vorliegenden Entwurf benachteiligt. Ein Haus im Bungalow-Stil mit einer Firsthöhe von 4,0 Meter ist nicht sinnvoll baubar. (Bodenplatte + Sicherheitsschicht + Estrich + Raumhöhe + Decke +Dämmung + Walmdach)   | Der Stellungnahme wird gefolgt und die festgesetzte Höhe für vorhandene eingeschossige Gebäude in der Textlichen Festsetzung TF 2 <b>von 4,0 m auf 4,80 m heraufgesetzt</b> . Diese Höhe ist auch dann ausreichend, wenn im Einzelfall wegen der mangelnden Tragfähigkeit des Bodens auf einer schwimmenden Bodenplatte gebaut werden muss (4.20, 4.22, 6.9, 10.15). Zu den Einzelheiten siehe den als Anlage beigefügten Vermerk zur Feststellung der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Geschosse als Anknüpfungspunkt für die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der Gebäude. | T, B                |
| 30.21    |                   | Unsere Siedlung hat einen grünen Charakter, die Bundesregierung setzt auf erneuerbare Energien. Der BP-Entwurf hat die Möglichkeit nicht in Betracht gezogen, dass ein Wochenendhaus evtl. auch durch Sonnenenergie betrieben werden kann. Solar- oder Photovoltaikanlagen werden in der Regel auf Gebäudedächern installiert.<br>Die maximale Energieausbeute erreicht man bei einem Winkel von 30° zur Sonne. Bei den derzeitigen Kennzahlen des BP-Entwurfes reicht es gerade mal für ein '-Flachdach. Selbst das für den Bungalowstil typische Walmdach wird hier den Kennzahlen zum Opfer fallen. Ist es von der Gemeinde gewollt eine Flachdachsiedlung zu entwickeln? Wem nützt es, wenn der Weg zu optisch ansprechenden Wochenendhäusern durch Baukennzahlen verbaut wird? | Siehe oben zu 30.20.  |                     |
| 30.22    |                   | Wie mit der Begründung festgestellt, gibt es eine Vielzahl von Wohnhäusern im Bestand. Von diesen und nur von diesen geht eine Maßstabsbildenden Wirkung aus, da sie allein das dafür erforderliche städtebauliche Gewicht besitzen.  | Das Plangebiet wird nicht nur von den eingestreuten Wohnhäusern geprägt. Von den 80 Grundstücken der Gartensiedlung werden 22 Grundstücke zum Dauerwohnen genutzt. Im Bebauungsplan wird für 15 Grundstücke das Dauerwohnen gesichert. Es handelt sich um eine bestandssichernde Festsetzung, die jedoch keine prägende Wirkung entfaltet. Aufgrund der geringen Anzahl an durch behördliche Unterlagen genehmigten Wohnhäusern, ist eine Prägung dieser für das gesamte Gebiet nicht feststellbar.   | Z                   |
| 30,23    |                   | Warum dürfen auf den Wochenendhaus Grundstücken keine Carports oder Gara-   | Genehmigte Garagen und Carports genießen Be-  | B                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | gen gebaut werden? Im Bebauungsgebiet sind zahlreiche im Bestand.   | standsschutz. Weitere Carports auf Grundstücken ohne Dauerwohnberechtigung sind unerwünscht, weil sie zur baulichen Verdichtung beitragen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.  |                     |
| 30.24    |                   | Die jetzige Einstufung zum Außengebiet wird angezweifelt.<br>Im Punkt 1.4.4 Zulässigkeit von Vorhaben, wird beschrieben, dass die Satzung zur Einstufung zum Außengebiet aus dem Jahr 1992 von Anfang an unwirksam war. Völlig zu Recht. Es war ein völlig willkürlicher Beschluss. Es fand keine Bürgerbeteiligung statt, die die Anwohner der Siedlung über die Konsequenzen aufklärten, noch gab es eine Rechtsbehelfsbelehrung. Es wurde nicht berücksichtigt das hier über viele Jahre lang Menschen lebten.   | Der nebenstehende Text wurden im gleichen Wortlaut von den Einwendern 3, 4 und 10 vorgetragen. Die Abwägung befindet sich bei Position 3.25.  | Z                   |
| 30.25    |                   | Die die Aussage " <i>Unterbrechung des Bebauungszusammenhang</i> ", Ist falsch. Die angrenzenden Wohngebiete der Straßen, Kiefernweg, Lepkestraße und Erlenweg, grenzen Zaun an Zaun an unsere Siedlung. Es sind keine Freiflächen, und wären Sie noch so klein, dazwischen. Die Bebauungsdichte im Jahr 1992, war in unserer Siedlung nicht geringer wie im restlichen Gemeindegebiet Selbst heute überwiegt in einigen Bereichen die Wohnbebauung mit einer Deutlichkeit, dass hier von einem Bebauungszusammenhang gesprochen werden kann.   | Der nebenstehende Text wurden im gleichen Wortlaut von den Einwendern 2, 4 und 10 vorgetragen. Die Abwägung befindet sich bei Position 3.30   | Z                   |
| 30.26    |                   | In der Klarstellungssatzung von 2013, wurde zum zweiten Mal versucht unsere Siedlung ins Außengebiet zu drängen, ich zweifle die Rechtmäßigkeit dieser Klarstellungssatzung an.   | Die Klarstellungssatzung weist keine Rechtsfehler auf.  | Z                   |
| 30.27    |                   | Ein Konzept zur Einstufung von anerkannten Wohnhäusern und anerkannten Wohnrecht ist nicht erkennbar.<br>Erkennbar ist aber eine extreme Ungleichbehandlung, exemplarisch möchte ich zwei Beispiele der Widersprüchlichkeit anführen.<br><u>Beispiel 1. Ringweg 2</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Eigentum seit 1983.</li> <li>• Nebenwohnsitz von 1983 bis 2004.</li> <li>• 1 . Wohnsitz seit 2004.</li> <li>• 2010, Genehmigung und Abnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde, Anbau an ein Einfamilienhaus.</li> <li>• Grundsteuermessbescheide mit der Angabe, Einfamilienhaus.</li> </ul> Beide Eigentümer und Bewohner sind über 80. Jahre alt und sollen aus ihrem Haus ausziehen, gemäß den Festlegungen des Bebauungsplanes und gestützt | Der Sachverhalt wurde überprüft. Die Genehmigung für einen Anbau an ein Wohnhaus rechtfertigt nicht ein Dauerwohnrecht oder legitimiert auch nicht die Wohnnutzung. Ein Dauerwohnrecht soll nicht gewährt werden. Der Eigentümer des Grundstücks Ringweg 2 kann jedoch den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für sein Grundstück stellen. | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   | von den persönlichen Aussagen vom Bürgermeister und dem Bauamts Chef, bei denen die Betroffenen mehrfach vorgesprochen haben. Für sie gibt es keine sozial Verträgliche Lösung und keine Anerkennung für das Gebäude als Wohnhaus.  |  |                     |
| 30,28    |                   | <p><u>Beispiel 2. Ringweg 26</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstgenehmigung als Wohnlaube, gegenwärtige Situation: unverändert. (Angabe aus der Tabelle, 044 INFO- Nr. 004 15 BA 31.08.2015 Anl. 4)</li> <li>• Jetzige Eigentümer (Wohnhaft, Brunnenweg 22, (Erstgenehmigung: Wohnlaube) kauften das Objekt als Leerstand erst vor wenigen Jahren, ca. ab 2009, wahrscheinlich sogar erst im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens. Sie vermieteten an die jetzigen Bewohner erst nach 2009, wo die Probleme des Wohnrechts und der problematischen Einstufung der Häuser längst öffentlich bekannt waren.</li> </ul> <p>Diese neuen Mieter erhalten das Wohnrecht und die Eigentümer nachträglich, 2015, eine Einstufung als Wohnhaus. Hier wurde nur auf der Grundlage anerkannt, dass die Immobilie "fast" ununterbrochen bewohnt war, zwar nicht von den jetzigen Bewohnern, aber überhaupt. Der Ermessungsspielraum der hier angewandt wurde ist prinzipiell zu Begrüßen, dann Bitte für alle! Bei den Eigentümern die mit gleichen oder sogar mit besseren Fakten argumentieren können.</p> <p>Die Ungleichbehandlung liegt darin, dass wie im angeführten Beispiel 1 und andere Bewohner die auch über viele Jahre in ihren eigenen Häuser Wohnen, die noch nicht mal ein lebenslanges Wohnrecht eingeräumt bekommen, geschweige denn ihr Haus als Wohnhaus eingestuft wird.</p> <p>Beide Eigentümer, vom Beispiel 2, sind Angestellte der Gemeinde Kleinmachnow, eine Miteigentümerin ist sogar Angestellte im Fachbereich Bauen und Wohnen. Ich hoffe, dass sich nach einer rechtlichen Prüfung dieser Einstufungen herausstellt, dass dieser Umstand nur ein Zufall ist und das es sich nicht um ein Spekulationsgeschäft mit Insiderwissen, sowie nicht um Einflussnahme und Vorteilsnahme im Amt, handelt.</p> | Dem vorgetragenen Sachverhalt wurde nachgegangen. Das Grundstück Ringweg 26 wurde gemäß nochmaligem Prüfauftrag vom 26.03.2015 (DS-Nr. 164/10) zusammen mit den Grundstücken Brunnenweg 18 und Kanalweg 1 in die Liste mit Grundstücken zum Dauerwohnen aufgenommen; das Grundstück wurde nach Recherche der Gemeinde vor dem Aufstellungsbeschluss des B-Planes vom jetzigen Eigentümer erworben. | V                   |
| 30.29    |                   | Ich bitte darum, die Einwendungen bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen. Ersparen sie uns den gemeinsamen Weg eines Normenkontrollverfahrens vorm Oberverwaltungsgericht (§ 47 VWGO), das ich mir ausdrücklich vorbehalte.   | Für einen Normenkontrollantrag ist nicht das Oberlandesgericht, sondern das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg zuständig.   | V                   |
| 31       | 15.06.2016        | Zum vorgelegten Entwurf nehmen wir wie folgt Stellung:<br>Uns ist die diesbezügliche Stellungnahme unseres Mitbewohners der Siedlung,   | Siehe die Abwägung zum Einwender Nr. 30.   |                     |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | Herrn Jörg Wolgem, bekannt. Wir schließen uns im Grundsatz dieser Argumentation und dem Endergebnis an.<br>Wir bitten darum, die Einwendungen bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen, um ein für uns ansonsten ggf. notwendiges Normenkontrollverfahren vor dem Oberverwaltungsgericht Berlin Brandenburg zu vermeiden.   |   |                     |
| 32.1     | 15.06.2016        | Die von mir anlässlich der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemachten Anregungen in meinen <b>Schreiben vom 22. Juli 2015</b> halte ich als Stellungnahme aufrecht und fordere Sie auf eine sachgerechte Abwägung durchzuführen, da in der Auswertung gar nicht oder unzutreffend auf meine Anregungen eingegangen wurde.<br><br><b>Mit dem Schreiben vom 22.07.2015 wurde Folgendes vorgetragen:</b>   | Die aufrecht erhaltene Stellungnahme wird nachfolgend abgewogen.  |                     |
| 32.1.1   |                   | 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) erhaltenswerten Ortsteile ... " .   | Die allgemeinen Formulierungen des § 1 Abs.6 BauGB enthalten sogenannte Planungsleitsätze. Sie sind im Einzelfall anhand der Konkreten Umstände des Falles abzuwägen. Dies ist hier geschehen.  | V                   |
| 32.1.2   |                   | 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. | Im Rahmen der hier vorzunehmenden Abwägung geht es nicht nur um die Frage, ob einzelne Grundstücke mit Wohnhäusern bebaut sind oder – u. U. mit erheblichem Aufwand – mit Wohnhäusern künftig bebaut werden könnten. Vielmehr geht es mehr noch um die Frage, ob sich das Gebiet insgesamt 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 mit guten Gründen. Das Plangebiet gehört nicht zum Innenbereich, weil es nicht im Zusammenhang bebaut ist.<br>Es wird nicht behauptet, dass eine ortsübliche Er- | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|---|---------------------|
|          |                   |  | schließung nach den Standards für ein Wohngebiet nicht herstellbar wäre; dies wäre nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden.   |                     |
| 32.1.3   |                   | 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 410, Ringweg 30, ist die ortsübliche Erschließung eines Außenbereiches auf jeden Fall gewährleistet.<br>Es gibt eine öffentliche Verkehrsfläche, die den Zugang/Zufahrt zum Grundstück sichert. Das Grundstück selber ist mit Stromanschluss, Zuwasser, Abwasser, Abfallentsorgung versorgt. Zuletzt wurde entsprechend der Baugenehmigung AZ 01485 vom 20.1.1999 eine grundstückseigene Abwasserentsorgung hergestellt. | Der Bebauungsplan sieht vor, dass das Grundstück mit einem Wochenendhaus bebaut werden darf, bei Nachweis ausreichender Entwässerung sowie eines geeigneten Baugrunds mit einer Grundfläche und Geschossfläche von bis zu 60 m <sup>2</sup> zuzüglich 30 m <sup>2</sup> für Nebenanlagen. Auf dem Grundstück ist keine aktuelle Nutzung, insbesondere keine Wohnnutzung zu erkennen, die eine Festlegung im Bebauungsplan rechtfertigen würde.                              | Z                   |
| 32.1.4   |                   | 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.  | Der seit dem Jahr 2000 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleinmachnow stellt die Fläche von Anfang an als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dar. Der Landschaftsplan vom Februar 1998 enthält dieselbe Zweckbestimmung. Beide Pläne sind mit förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit aufgestellt worden. Den Grundeigentümern müsste also bekannt gewesen sein, dass die Gemeinde nicht beabsichtigte, hier ein Wohngebiet zu entwickeln. | Z                   |
| 32.1.5   |                   | 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 Prof. Winkes im Jahre 2010 erklärt, dass nur noch eine Bebauung mit einer Laube von max. 30 qm möglich sei.  | Die Auskünfte der Gemeinde waren – unter Bezugnahme auf den Flächennutzungsplan – zutreffend. Die vollständige Beseitigung der oberirdischen Ruinenreste verstärkte den Charakter des Grundstücks als Nicht-Wohnbau land. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden regelmäßig 30 m <sup>2</sup> große Wochenendhäuser sowie, bei geeignetem Baugrund und ausreichender Entwässerung, 60 m <sup>2</sup> große Wochenendhäuser zulässig werden.                           | Z                   |
| 32.1.6   |                   | Ungeachtet 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 Wo-  | Die Bemühungen des Einwenders, für sein Grundstück das Recht zu einer vollgültigen Wohnbebauung zu erreichen, standen seit Aufnahme der Bauleitplanung nach dem BauGB durch die Gemeinde  | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|--|---------------------|
|          |                   | <p>chenendhaus 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 weiterentwickeln. Andernfalls kann man hier eine Art schleichender Enteignung infolge falscher und fehlender städtebaulicher Entwicklungsziele feststellen, ebenso wie eine deutliche Missachtung des Vertrauensschutzes. Vor diesem Hintergrund und auch unter dem Aspekt der erläuterten Erschließung weise ich auf das Schärfste zurück, den momentanen Zustands des Flurstücks 410, Ringweg 30, 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.</p> | <p>Kleinmachnow im Widerspruch zu den Planungsabsichten der Gemeinde. Auf dem Grundstück ist keine aktuelle Nutzung, insbesondere keine Wohnnutzung zu erkennen, die eine Festlegung im Bebauungsplan rechtfertigen würde. Nur bereits genehmigte bzw. durch andere behördliche Unterlagen nachweisbare dauerhafte Wohnnutzungen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> |                     |
| 32.1.7   |                   | <p>An diesem Sachverhalt ändert auch die Korrektur der Ausweisung einer Grünfläche in die mögliche Festsetzung des Gebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung .Wochenendhausgebiet mit Ausnahmeregelung substantiell 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.</p>   | <p>Die Gemeinde hat sich in gerechter Abwägung mit guten Gründen dafür entschieden, hier kein Wohngebiet auszuweisen.</p>  | Z                   |
| 32.1.8   |                   | <p>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.<br/>Nur die Beibehaltung und Weiterentwicklung des Gebietes zum dauerhaften Wohngebiet entspricht schließlich auch den substantiellen 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.</p>  | <p>Siehe oben: Der politische Wille zur Entwicklung eines Wohngebiets an dieser Stelle ist nicht vorhanden.</p>  | Z                   |
| 32.      |                   | <p>Die ausreichende Erschließung im Sinne des § 35 ist gesichert. Die gefürchtete</p>  | <p>Das Gebiet ist nicht an die zentrale Abwasserbesei-</p>   | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
| 1.9      |                   | mangelnde Entwässerung der Grundstücke ist bei einer durchgängigen Bebauung mit benutzten Grundstücken problemlos. 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 Wochenendhaus-siedlung die Entwässerung gesichert sein.   | tigung angeschlossen, die vorhandenen Wege sind nicht gepflastert, die Entwässerung von Niederschlagswasser ist mangelhaft. Die Erschließung für dauerndes Wohnen ist allenfalls im Rahmen des Bestandsschutzes gegeben. Jedes neue Wohnhaus würde die Konfliktlage der Unzulänglichkeiten verstärken.  |                     |
| 32. 1.10 |                   | 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 Bauherren, der dann entsprechend der BbgBO § 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.  | Der Bebauungsplan eröffnet eine bauliche Nutzung für Wochenendhäuser, die deutlich mehr Platz bieten als Kleingartenlauben. Eine Bebauung mit Wohngebäuden, die höhere Ansprüche an den Baugrund stellen, wäre angesichts der bauwidrigen Umstände nicht abwägungsgerecht.  | Z                   |
| 32. 1.11 |                   | 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 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.<br>Alternativ rege ich an, den Flächennutzungsplan zu ändern und das Gebiet, das als Außenbereich auffällig von bebauten Wohnstandorten im Innenbereich umgeben | Kleinsiedlungsgebiete dienen gemäß § 2 BauNVO der „Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen“. Im Plangebiet sind Nutzgärten – wenn überhaupt – nur in geringsten Umfang vorhanden, ihre Annahme ist auch nicht zu erwarten. Eine Ausweisung des Gebietes als Kleinsiedlung wäre nicht abwägungsgerecht.<br>Im Flächennutzungsplan wird grundsätzlich nicht festgesetzt, welche Grundstücke zum Innenbereich gehören. Hierfür gibt es eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB der Gemeinde, welche | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | ist, als Innenbereich nach § 34 BauGB festzusetzen und entsprechend städtebaulich zu entwickeln.  | die Gartensiedlung nicht als Innenbereich festsetzt. Diese gemeindliche Festlegung wurde bereits durch Rechtsprechung bestätigt. Eine Änderung der Satzung ist nicht angedacht.<br>Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gehört die Siedlung zum beplanten Innenbereich gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Sämtliche Bauvorhaben werden dann auf Grundlage des Bebauungsplanes planungsrechtlich geprüft und bewertet.  |                     |
| 32.1.12  |                   | Abschließend möchte ich die Vision eröffnen, dass dieses kleine, alte Kleinmachnower Siedlungsgebiet zu einem ablesbaren, erkennbaren Kleinod 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.<br>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.<br>Mit freundlichen Grüßen  | Das Plangebiet kann sich unter der Geltung des Bebauungsplans durchaus zu einem ansehnlichen Wochenendhausgebiet mit eingestreuter Wohnbebauung entwickeln. Ein Reines Wohngebiet kann es nicht werden.   | Z                   |
| 32.2     |                   | Ergänzend zu dem vorgenannten Schreiben füge ich hinzu:<br>1. In der Begründung zum Entwurf ist nachzulesen, dass die Gemeinde eine Änderung des FNP eingeleitet hat. Diese Absicht zeigt dass die Ausweisung des Gebietes als Grünfläche mit Dauerkleingärten jetzt auch von Seiten der Gemeinde als falsch erkannt wird. Festzustellen und einzuwenden ist allerdings, dass der tatsächlich vor Ort vorhandenen Situation nach wie vor nicht gerecht entsprochen wird. Stattdessen versucht die Gemeinde hier wieder gegen den Willen der Betroffenen eine formal-planungsrechtliche Logik zu schaffen, die dem § 1 BauGB widerspricht und versucht ferner, den sich im Entwurf befindenden B-Plan ohne Auswertung der Einwendungen und Stellungnahmen zu präjudizieren.<br>Die weitere Begründung, dass sich aus dem jetzigen FNP eine Wochenendhausbebauung festsetzen lässt, ist falsch Es trifft nicht zu, dass ein Sondergebiet nach § 10 BauNV demselben Zweck dient wie die Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“. Auch in diesem Fall nicht. Kleingärten haben bekanntlich substantiell eine andere Funktion als Gebiete für Wochenendhäuser. | Zu Beginn des Planaufstellungsverfahrens ist erwo-gen worden, das Gebiet als „Sondergebiet für stadtnahe Erholung und Wohnen“ auszuweisen. Diese Zweckbestimmung hätte sich – möglicherweise – noch aus der Darstellung des Gebiets im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten ableiten lassen. Nach der späteren Entscheidung des BVerwG zum Fall „Sonnenhalde“ war es nicht mehr möglich, Wohngebäude und Wochenendhäuser gleichberechtigt in einem Gebiet zuzulassen. Damit wurde auch die am 01.06.2017 beschlossene Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan wird aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt. | V                   |
| 32.3     |                   | Insofern widerspricht der B-Plan-Entwurf KLM-BP-044 dem § 8, Absatz 2, BBauG. Erst durch den fehlerhaften Flächennutzungsplan, der eine Entwicklung forcieren   | Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die beabsichtigte Entwicklung des Gemein-   | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   | wollte, die an der Realität völlig vorbeiging und damit eindeutig dem BBauG widerspricht, erfolgte die willkürliche Festlegung in einen unbebauten (Außen)-bereich. Der jetzige Zustand ist unzweifelhaft ein Ergebnis des FNP in der bestehenden Fassung.  | degebiets in den Grundzügen dar; er legt nicht grundsätzlich den Innenbereich gemäß § 34 BauGB oder Außenbereich gemäß § 35 BauGB fest. Aus der jetzigen Planung ergibt sich, dass die Gemeinde die Gartensiedlung als Kleingartensiedlung bestehen lassen wollte ohne diese zum regulären Wohngebiet entwickeln zu wollen.  |                     |
| 32.3     |                   | Da also eine Änderung des FNP ohnehin erforderlich ist, erhebe ich die Forderung an die Gemeinde, dass bei einer Änderung des FNP, die Belange der Bürger nach einem zum Dauerwohnen zu entwickelnden Gebiet endlich aufgenommen werden.  | Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte Entwicklung des Gemeindegebietes dar. Gemäß dem politischen Willen der Gemeinde soll die Gartensiedlung zum Sondergebiet, Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet entwickelt werden. Die Änderung des FNP in diesem Sinne wurde am 01.06.2017 von der Gemeindevertretung beschlossen. In Änderungsverfahren von Flächennutzungsplänen wie auch Bebauungsplänen sind Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen nach BauGB festgeschrieben. Die Belange der Bürger sind in das Verfahren eingeflossen. | N                   |
| 32.4     |                   | <p>Ich nehme in diesem Zusammenhang noch einmal Stellung zu sachlich und fachlich falschen Aussagen und Behauptungen, die als Begründung für die fehlende Weiterentwicklung des Gebietes zum Dauerwohnen herangezogen werden.</p> <p>1. Es ist falsch, dass in dem Gebiet keine Gründung möglich ist. In jeder Literatur, in jeder Ausbildung, in jedem Studium, in jeder Praxis gibt es die Kategorie „Schlechter Baugrund“, der aus Muttererde, Löß, Schlamm, Knollenmergel, Torf, Moorerde, aufgeschütteter Boden, Mehlsand u.a. besteht. Das entzückt nicht, stellt aber keinen Hinderungsgrund für eine Bebauung dar.</p> <p>Bodenverbesserung durch Bodenaustausch, Verdichtung, Injektionen oder die bekannten Tiefgründungen sind hier seit Menschengedenken bewährte Verfahren und die Gewähr für eine fachgerechte Gründung ohne Setzungsrisse. Ebenfalls ist der Baukörper planmäßig gegen hohes Grundwasser, möglichem Auftrieb etc. sowohl durch konstruktive als auch architektonische Maßnahmen zu sichern. Damit entfällt die Begründung ersatzlos, da sie nicht sach- und fachgerecht ist.</p> | Im Rahmen der hier vorzunehmenden Abwägung geht es nicht nur um die Frage, ob einzelne Grundstücke mit viel Aufwand trotz des unsicheren Baugrunds künftig bebaut werden könnten. Vielmehr geht es auch und mehr noch um die Frage, ob sich das Gebiet insgesamt 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 mit guten Gründen.                | Z                   |
| 32.5     |                   | 2. Der Punkt 1. ist auch auf die öffentliche Erschließungsfläche anzuwenden. Unbestritten erfordern der Straßenbau und die technisch-infrastrukturelle Erschließung bei schlechtem Untergrund ein aufwendigeres Verfahren, das einer beson-   | Es geht nicht darum, ob es schlechthin unmöglich ist, reguläre Erschließungsstraßen zu bauen, sondern darum, ob der dafür unbestritten notwendige  | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   | ders sorgfältigen Planung und Ausführung bedarf. Der schlechte Untergrund ist aber kein Ausschlusskriterium für eine Entwicklung des Gebietes zum dauerhaften Wohnen.   | Aufwand gerechtfertigt ist. Dies ist nicht der Fall.   |                     |
| 32.6     |                   | 3. Ebenfalls greifen die Versuche, Urteile des Bundesgerichtshofes zur Haftung der Gemeinde bei schlechtem Baugrund anzuführen, nicht. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH fallen nur Gesundheitsgefahren in den Schutzbereich der Amtspflicht die vom Bauherrn weder voraussehbar noch beherrschbar sind. Das ist bei schlechtem Baugrund nicht der Fall.<br>Ich stelle fest, dass auch diese Begründung gegen ein Dauerwohnen ersatzlos entfallen muss!   | Es gehört zu den Amtspflichten der Gemeinde, sich vor Ausweisung eines Wohngebiets ein zutreffendes Bild von der Bebaubarkeit des Gebiets zu machen. Wenn sich die offenbar vorhandenen Risiken nicht ohne Einzelbegutachtung jedes Grundstücks aufklären lassen und die vorhandenen Informationen dafür sprechen, dass der Baugrund tlw. extrem labil ist, ist eine Abwägungsentscheidung gegen die Ausweisung als reguläres Baugebiet offensichtlich rechtmäßig. | Z                   |
| 32.7     |                   | 4. Die Bestandsaufnahme wurde lediglich als Momentaufnahme erfasst und hat von daher keinen Aussagewert bzw. bildet keinen Bewertungshorizont für die tatsächliche Grundstückssituation und die Hintergründe für den Zustand. In meinem konkreten Fall ist das nur oberflächlich betrachtet, brachliegende Grundstück Ringweg 30, Flurstück 410, die Folge des fehlerhaften Flächennutzungsplans. Das von mir 2003 erworbene Grundstück war zu diesem Zeitpunkt tatsächlich unbebaut weil dem Vorbesitzer das Recht auf Wiederherstellung des Wohnhauses mit Hinweis für den Flächennutzungsplan und die Lage im Außenbereich verwehrt wurde. Die persönliche Folge war für ihn so weitreichend, dass er das Grundstück im Ausgleich für eine Darlehensschuld an mich verkaufen musste. Falsch ist, dass er eine Ruine gekauft habe, da das Haus von einer alten Dame dauerhaft bewohnt wurde. Er hat alle notwendigen Genehmigungen eingeholt wie z.B. die Errichtung einer Abwasserentsorgung für ein Wohnhaus.<br>Wenn alle Aspekte des Grundstücks betrachtet worden wären, würde das Ergebnis nicht nur für dieses Grundstück, sondern auch für andere Grundstücke in dem Gebiet anders aussehen müssen. | Jede Bestandsaufnahme ist eine Momentaufnahme. In die Abwägung über den Inhalt des Bebauungsplans ist auch die Planungsgeschichte eingegangen. Im Fall des Grundstückes Ringweg 30 kann weder an ein vorhandenes Gebäude noch an eine dauerhaft fortgesetzte Wohnnutzung angeknüpft werden. Es besteht ganz offensichtlich kein Anspruch auf Bebaubarkeit mit einem regulären Wohnhaus zum dauernden Wohnen.   | N                   |
| 32.8     |                   | Ich stelle daher fest, dass die Bestandsdaten nicht ausreichend erhoben wurden und eine Bestandsanalyse nur auf vordergründig sichtbaren Phänomenen beruht, die zu einem mangelhaften Ergebnis geführt haben.<br>Das Ergebnis kann ich auch unter dem Aspekt des fehlerhaften FNP nicht anerkennen und halte fest, dass die fehlende Planungssicherheit und die Ad-hoc--  | Mittels Bestandsaufnahmen und umfangreicher Befragungen der Nutzer und Eigentümer liegen der Gemeinde umfassende Unterlagen zu den einzelnen Grundstücken in der Gartensiedlung vor. Alle verfügbaren Informationen wurden in die Abwä-  | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | Entscheidungen, auch die willkürlichen Festlegungen in den Satzungen, zu einer schleichenden Entwertung geführt haben, die allein die Gemeinde zu vertreten hat<br>Ich fordere daher eine Korrektur der Bestandsaufnahme und eine Einordnung meines Grundstücks und anderer ähnlich betroffener Grundstücke zum Dauerwohnen.  | gung einbezogen.  |                     |
| 32,9     |                   | 5. Ich stelle fest dass ich von der Gemeinde nicht zu meinen Nutzungsvorstellungen befragt wurde, trifft nicht zu. Damit ist die Begründung im B-Plan-Entwurf auch in diesem Punkt falsch.  | Der Einwander wurde an der Umfrage im Mai 2010 beteiligt. Eine Antwort dazu ging nicht ein. Die Nacherhebung im Jahr 2015 betraf nur noch Grundstücke, die zum Dauerwohnen genutzt wurden.  | H                   |
| 32.10    |                   | 6. Die Entwässerungsgräben können wieder aktiviert werden, im B-Plan festgesetzt werden und falls erforderlich über zusätzliche Systeme entlastet werden. Ihr derzeitiger Zustand stellt keine Begründung dar, flachdeckendes Dauerwohnen auszuschließen. ß   | Die Unterhaltung des gesamten Entwässerungssystems war ursprünglich Aufgabe der Kleingarten-Genossenschaft, die bis ca. 1952 Alleineigentümerin der rechtlich ungeteilten Koloniefäche gewesen ist; die Parzellen waren nur verpachtet, jeder Pächter hatte das Seine zur Freihaltung des Grabensystems beizutragen. Durch Unachtsamkeit des Notars wurde versäumt, diese Pflichten bei der Aufteilung in Einzeleigentum und der (kostenlosen und abgabebefreiten) Übertragung des Einzeleigentums an die damaligen Pächter weiterzugeben. Es ist nicht sachgerecht, nun die Gemeinde als alleinverantwortlich für die Entwässerung zu benennen. Das seinerzeit eingerichtete Entwässerungssystem kann nur durch Zusammenwirken der betroffenen Einzeleigentümer wieder aktiviert werden. | Z                   |
| 32.11    |                   | 7. Die Lebensbedingungen der Dauerwohnenden haben durch die von der Gemeinde beabsichtigte Wochenendhausnutzung wegen eingeschränkter Entwicklungsmöglichkeiten von z.B. Wohnfolgeeinrichtungen ungleiche Entwicklungsmöglichkeiten zu anderen Gebieten mit Dauerwohnen.<br>Aus diesem Grunde ist eine eindeutige Entwicklung zum Dauerhaften Wohnen in dem Gebiet zwingend erforderlich. | Die Bewohner mit Berechtigung zum Dauerwohnen sind vollständig in die Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde integriert. Defizite sind nicht feststellbar.   | Z                   |
| 32.12    |                   | Ich hoffe, dass die Stellungnahmen einer gewissenhaften Abwägung unterzogen werden und gehe davon aus, dass eine Normenkontrollklage und weitere politische Auseinandersetzungen nicht notwendig werden.<br>Abschließend erinnere ich an die gemeinsamen Ziele von Berlin-Brandenburg, die Region als Siedlungsstern zu entwickeln, und auch dass angesichts der wachsen-                 | Nach Abwägung überwiegen die Gründe, die gegen eine Ausweisung des Plangebiets als reguläres Wohngebiet sprechen.   | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | den Bevölkerungszahlen in Berlin und Umgebung eine Ausweisung für Dauerhaftes Wohnen in der gut erschlossenen Gemeinde Kleinmachnow ein Beitrag zur Realisierung des LEP wäre. Bereits vor diesem Hintergrund bietet das B-Plan-Gebiet Entwicklungsraum, der z.B. mit kleineren, aber anspruchsvollen, auch energetisch wegweisenden Häusern für junge Familien in die Zukunft weist. |   |                     |
| 33.1     | 15.06.2016        | Zum vorgelegten Entwurf nehme ich/ nehmen wir wie folgt Stellung.<br><b>Es folgt der oben zu 0.1 bis 0.9 abgewogene Text.</b>   | Der Text wird hier nicht erneut abgedruckt. Die Abwägung dazu befindet sich oben zu Nr. 0.1 ff.   |                     |
| 33.2     |                   | Mein Grundstück Brunnenweg 3 ist umrahmt von Wohnhäusern. Die Wohnbebauung ist prägend, ein Bebauungszusammenhang ist gegeben. Damit fordere ich auch für mein Grundstück die Möglichkeit der Wohnbebauung und Dauernutzung.  | Die Gemeinde hat aus den erörterten Gründen nicht die Absicht, die Gartensiedlung als reguläres Wohngebiet auszuweisen.<br>Im Rahmen der hier vorzunehmenden Abwägung geht es nicht nur um die Frage, ob einzelne Grundstücke mit viel Aufwand trotz des unsicheren Baugrunds künftig bebaut werden könnten. Vielmehr geht es auch und mehr noch um die Frage, ob sich das Gebiet insgesamt 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 dies mit guten Gründen.<br>Aus den beiden benachbarten Grundstücken, für die eine genehmigte dauerhafte Wohnnutzung nachgewiesen werden konnte, kann sich keine Wohnnutzung bzw. ein Bebauungszusammenhang für das Grundstück Brunnenweg 3 ableiten lassen. Das Grundstück weist keine Wohnnutzung oder eine bauliche Möglichkeit hierzu sondern eine gärtnerische Nutzung auf. | N                   |
| 33.3     |                   | <b>Es folgt der oben zu 0.11 bis 0.12 abgewogene Text.</b>  | Der Text wird hier nicht erneut abgedruckt. Die Abwägung dazu befindet sich oben bei Nr. 01 ff.   |                     |
| 33.4     |                   | Ich fordere sie deshalb auf, den anfangs genannten Rechtsbruch endlich zu heilen und das gesamte o.g. Gebiet wieder dem Innenbereich und entweder dem B-Plan 034 oder B-Plan 015 zuzuordnen.  | Die Gemeinde hat nicht die Absicht, die Gartensiedlung als reguläres Wohngebiet auszuweisen. Das Plangebiet gehört nicht zum Innenbereich, weil es  | N 4                 |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|---|---------------------|
|          |                   |  | keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil darstellt.   |                     |
| 33.5     |                   | Ich begrüße die im Planungsentwurf aufgeführte Instandsetzung des zentralen Entwässerungssystems. Ich fordere, dass der Hauptgraben unterirdisch angelegt wird. Der aktuell offene Teil des Grabens wird von Wildschweinen als Suhle genutzt und wird dadurch nach jeder Reinigung sehr schnell verschüttet. Daher wäre eine unterirdische Drainage die bessere Lösung.  | Der Hinweis wird an den Abwasserverband weitergeleitet. Die Gemeinde ist für den Hauptgraben nicht zuständig.   | H 16                |
| 34.1     | 14.06.2016        | Zum vorgelegten Entwurf nehme ich/ nehmen wir wie folgt Stellung.<br><b>Es folgt der oben zu 0.1 bis 0.9 abgewogene Text.</b>  | Der Text wird hier nicht erneut abgedruckt. Die Abwägung dazu befindet sich oben zu Nr. 01 ff.  |                     |
| 34.2     |                   | Ich fordere sie deshalb auf, den anfangs genannten Rechtsbruch endlich zu heilen und das gesamte o.g. Gebiet wieder dem Innenbereich und entweder dem B-Plan 034 oder B-Plan 015 zuzuordnen.   | Das Plangebiet gehört nicht zum Innenbereich, weil es keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil darstellt. Die Gemeinde hat nicht die Absicht, die Gartensiedlung als reguläres Wohngebiet auszuweisen.  | N 4                 |
| 34.3     |                   | Zu TF2 Sonstige Vorschriften zum Maß der baulichen Nutzung:<br>2.1 Höhenbezugspunkt Tabelle C/ Höhe von baulichen Anlagen<br>Der Höhenbezugspunkt in Tabelle C an den sich das Bauvorhaben ausrichten soll, ist augenscheinlich eine gemessene Höhe hinter der Grundstücksgrenze, von dem aus der Giebel eines eingeschossigen Neubaus unterhalb 4m, eines zweigeschossigen Neubaus unterhalb 7,50m liegen soll.<br>Bei 5cm Sauberkeitsschicht, 25cm Bodenplatte, 2,70 Raumhöhe, 25cm Deckenbalken/Dachsparren, 8-10 cm Dachlattung und Ziegel bleiben 65 cm um eine Dachneigung zu erzeugen. Aus verheerenden Unwettern aus der Vergangenheit wissen wir, dass es bei Starkregen selbst bei funktionierender Kanalisation zur Bildung von erheblichem Schichtenwasser kommen kann. Daher ist die Schaffung eines Gründungskissens zur Anhebung des Baukörpers eine sinnvolle konstruktive Maßnahme. | Der Stellungnahme wird gefolgt und die festgesetzte Höhe für vorhandene eingeschossige Gebäude in der Textlichen Festsetzung TF 2 von 4,0 m auf 4,80 m heraufgesetzt. Diese Höhe ist auch dann ausreichend, wenn im Einzelfall wegen der mangelnden Tragfähigkeit des Bodens auf einer schwimmenden Bodenplatte gebaut werden muss. Zu den Einzelheiten der Höhenfestlegung siehe den als Anlage beigefügten Vermerk. | T, B                |
| 34.4     |                   | Unsere Siedlung hat einen grünen Charakter, die Bundesregierung setzt auf erneuerbare Energien. Der BP-Entwurf hat die Möglichkeit nicht in Betracht gezogen, dass Häuser evtl. auch durch Sonnenenergie betrieben werden kann. Die maximale Energieausbeute erreichen Solaranlagen bei einem Winkel von 30° zur Sonne. Bei den derzeitigen Kennzahlen des BP-Entwurfes reicht es gerademal für ein Flachdach. Selbst das für den Bungalowstil typische Walmdach wird hier den Kennzahlen zum Opfer fallen.  | Siehe zu 34.3.  |                     |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|--|---------------------|
| 34.5     |                   | Um die unnötige Versiegelung von Flächen zu vermeiden, ist es sinnvoll den umbauten Raum optimal zu nutzen. Da Keller nicht vorgesehen sind, ist es sinnvoll, ein Haus mit Dachboden zu bauen um dort ggf. Hautechnik unterzubringen oder Abstellfläche zu schaffen. Bei eingeschossigen Häusern ist dies bei den geplanten Kennzahlen nicht möglich.<br>Aufgrund der vorgenannten Punkte fordere die Anhebung der Kennzahlen bezüglich der Gebäudehöhe. Damit würde der Bau konstruktiv sinnvoller Häuser ermöglicht. | Siehe zu 34.3.   |                     |
| 34.6     |                   | Ich widerspreche der Festlegung des baulichen Maßes für Grundstücke mit dauerhafter Wohnnutzung. Mein von drei Generationen genutztes Haus (Flurstück 385) hat eine Grundfläche von ca. 142 m <sup>2</sup> . Bei Ersatzbebauung wäre die Fläche auf ca. 91 m <sup>2</sup> begrenzt. Ich fordere, dass bei Ersatzbebauung oder Sanierungen mindestens das Maß der aktuellen Bebauung ermöglicht wird.   | Das vorhandene Haus steht unter Bestandsschutz und darf auch instandgesetzt werden. Nur bei Neubau wird im Interesse der Gleichbehandlung die zulässige Grundfläche begrenzt.  | N                   |
| 34.7     |                   | Ich begrüße die im Planungsentwurf aufgeführte Instandsetzung des zentralen Entwässerungssystems. Ich fordere, dass der Hauptgraben unterirdisch angelegt wird. Der aktuell offene Teil des Grabens wird von Wildschweinen als Suhle genutzt und wird dadurch nach jeder Reinigung sehr schnell verschüttet. Daher fordere ich die Ausführung der Entwässerung als unterirdische Drainage.   | Die Anregung wird an den Abwasserverband übermittelt. Die Gemeinde ist für den Hauptgraben nicht zuständig.  | H                   |
| 35       | 19.05.2016        | Kein Wohnrecht für sieben Familien<br>Aufstellung der Eigentümer, die nach dem vorliegenden Entwurf eine neue Wohnung suchen müssen.   |  |                     |
|          |                   | Anlage: Informationen zu vier betroffenen Familien mit Häusern auf den Grundstücken:<br>Ringweg 32 (Flurstück 404)<br>Ringweg 2 (Flurstück 450)<br>Ringweg 22 (Flurstück 335)<br>Ringweg 36 (Flurstück 403)<br>Ohne weitere Angaben sind benannt:<br>Kanalweg 4 (Flurstück 408)<br>Ringweg 38 (Flurstück 396)<br>Ringweg 41 (Flurstück 392)  | Die Einwendungen sind bereits erfasst; vgl. zu Nr. 404, (siehe oben Nr. 17. 2 ff.)<br>Nr. 450, (siehe oben Nr. 4.17)<br>Nr. 335, (siehe oben Nr. 9.1)<br>Nr. 403, (siehe oben Nr. 4.5)<br>Nr. 408, (siehe oben Nr. 4.5)<br>Nr. 396, (siehe oben Nr. 4.5)<br>Nr. 392, (siehe oben Nr. 4.5). | H                   |
| 36       | 04.07.            | Betr.: Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-044 „Gartensiedlung Klein-   | Betreff – keine Abwägung erforderlich  | K                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          | 2016              | machnow Süd-Ost“<br>Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Gespräch am 4.7.16 als Nachtrag zur Stellungnahme vom 16.6.2016   |  |                     |
| 36.1     |                   | als <b>Nachtrag zu unserer als Anlage beigelegten Stellungnahme</b> bezüglich des Bebauungsplan- Entwurfs für "Klein-Moskau" führen wir unsere Ideen und Vorschläge wie folgt aus:<br><br>Unser Anliegen ist es, Sie davon zu überzeugen, in diesem landschaftlich so reizvoll gelegenen Gebiet eine moderne Siedlung mit Kleinwohnhäusern zu errichten, die unter ökologischen, energiewirtschaftlichen, innovativen und modernsten bautechnischen Möglichkeiten eine landes-, bzw. bundesweite Vorreiterposition einnehmen kann. Dadurch würden Nutzungs- und Investitionsanreize geschaffen werden und das Gebiet würde sich sehr schnell sehr positiv entwickeln, was wiederum positive Folgen für die Stadt Kleinmachnow hätte.                                  | einführender Text – keine Abwägung erforderlich  | K                   |
| 36.2     |                   | Seit fast 20 Jähen wohnen wir in Kleinmachnow und beobachten, dass die Stadt aus unterschiedlichen Gründen Bauprojekte fördert.<br>Nachdem wir uns schon sehr lange mit Holzbau und ökologischem Bauen beschäftigt hatten, haben wir im Jahr 2002/2003 am Thomas-Müntzer-Damm ein ökologisches Holzhaus mit Gründach auf 3 Stockwerken gebaut, welches Niedrigenergiehausstandard hat. In letzter Zeit haben wir uns vermehrt mit dem Thema "lebendige Stadt" beschäftigt, der sehr viele Facetten der Stadtentwicklung beinhaltet, u.a. auch das Bauen. Die Entwicklungen in diesem Bereich in den letzten 20 Jahren sind immens und eine Stadt wie Kleinmachnow in ihrer Lage in der Nähe zu Berlin und in landschaftlich reizvoller Umgebung dafür wie geschaffen. | Tatsachenvortrag, keine Abwägung erforderlich  | K                   |
| 36.3     |                   | Leider vermissen wir in der Stadtplanung Kleinmachnows die besondere in unseren Augen zeitgemäße Förderung des ökologisch orientierten Zweiges des Bauwesens, obwohl hier in naturnaher Umgebung diese Art der Häuser doch sehr gut hinpasse und eine energiewirtschaftlich und bautechnisch innovativ gestaltete Siedlung eine große Auszeichnung für Kleinmachnow darstellen könnte.<br>Erst kürzlich fanden wir dann erstaunt einen Hinweis auf die neu angedachte Bebauung nördlich des Stahnsdorfer Damms, wo der "Ortscharakter Kleinmachnows als Garten- und Waldsiedlung erhalten bleiben und ein Wohnquartier mit hohem Grün- und Freiflächenanteil entstehen" soll. Außerdem ist zu   | Die nördlich des Stahnsdorfer Damms vorgesehene Neubau-Wohnsiedlung auf geeignetem Baugrund ist mit der vorhandenen Gartensiedlung Süd-Ost nicht vergleichbar. Die Kompromisse, die in der Gartensiedlung mit Rücksicht auf den Bestand, den Baugrund, die Erschließung usw. erforderlich sind, können bei der Neubau-Wohnsiedlung außer Betracht bleiben.<br>Nach jetziger Rechtslage handelt es sich bei der | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|--|---------------------|
|          |                   | <p>hören, dass "eine Siedlung mit Modellcharakter und in energetischer Bauweise ökologisch und energieeffizient" errichtet werden soll. Dies hat uns positiv überrascht und uns erwogen, Sie in ähnlicher Weise auf die Ringwegsiedlung hinzuweisen. Dort bietet es sich unserer Meinung nach sehr gut an, neue Wege des Bauens zu gehen. Es gibt dort gute Voraussetzungen zur Neugestaltung und eine Vielzahl verschiedenster Gegebenheiten, die man zum Wohle der Stadt Kleinmachnow und ihrer Bewohner ökologisch nutzen oder umgestalten kann. Das bestehende Ökosystem am Teltowkanal mit Fauna und Flora bietet Raum für jede Menge Kreativität.</p> <p>Diese Fläche kann in unseren Augen von einer am Stadtrand ausgegrenzten Gartenhaus- oder Splittersiedlung mit verfallendem alt-DDR-Charakter zu einem Kleinod der Stadt entwickelt werden. Dafür sind Visionen und umsetzbare Ideen nötig, die einer Stadt wie Kleinmachnow Renommee und Einnahmen bringen würden.</p> <p>Am Beispiel unseres eigenen Hauses auf dem Grundstück Ringweg 40 sehen wir, dass wir für ein Projekt mit CO<sup>2</sup>-freiem Wohnen sofort investieren würden. Der Anreiz, einen zusätzlichen Kleingarten zu bewirtschaften, erscheint uns hingegen wenig reizvoll.</p>   | <p>Gartensiedlung um Außenbereich gemäß § 35 BauGB und gemäß Flächennutzungsplan um eine Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingarten. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird das Gebiet als Sondergebiet, Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, festgesetzt und Rechtssicherheit für künftige Investitionen in bspw. ein Wochenendhaus erreicht.</p>   |                     |
| 36.4     |                   | <p>Wir stellen uns eine in die Landschaft und die Umgebungsbebauung eingepasste Siedlung mit Sonderstatus vor. CO<sup>2</sup>-freies Wohnen am Teltowkanal. Dort könnte eine Art Mustersiedlung entstehen, die die Vorhaben der Stadt für mehr Ökologie (Radwegeausbau, eigene Stadtwerke, erneuerbare Energien, Carsharing, etc.) modellhaft umsetzen würde.</p> <p>Es könnten kleine, ökologisch gebaute Wohnhäuser mit begrünem Dach gebaut werden. Die vorhandenen Wege, die dem Charakter der Siedlung entsprechen, könnten erhalten werden. CO<sup>2</sup>- freies Wohnen wäre möglich, energieeffizient, z.B. als Auto-freie oder nur mit Elektroautos zugängliche Zone. Die Entwässerungsbächlein könnten aus den vorhandenen Abwasserkanälen nutzbringend ausgebaut werden. Öffentlich zugängliche Außenstrukturen wie z.B. die Pflanzung von Obstbäumen, ein öffentlicher Garten, Solare Nutzung, eventuell energiewirtschaftliche Eigenversorgung durch ein Siedlungs-eigenes Kraftwerk, evtl. mit Biogas, könnte durch öffentliche Fördermittel finanziert werden.</p> <p>Vorbilder solcher Siedlungen - auch Plus-Energie-Häuser - lassen sich bundesweit finden, für Kleinmachnow wäre dies - sowohl innerhalb Brandenburgs als auch vor den Toren Berlins - eine mögliche wichtige Profilierung.</p> <p>Für die Gründung könnte man neue oder bekannte Wege finden, die innovativ</p> | <p>Die Gartensiedlung ist mit all ihren Unzulänglichkeiten und unterschiedlichen Nutzerwünschen und Anforderungen bereits vorhanden. Die Gartensiedlung Süd-Ost eignet sich nur sehr bedingt als ökologische Mustersiedlung. Das Gebiet eignet sich insgesamt nach Bodenbeschaffenheit, Bestand der baulichen Anlagen im Gesamtüberblick, Status der Erschließung und voraussichtlicher Aufwand für eine zusätzliche Erschließung, künftig nicht als reguläres Wohngebiet bzw. ökologische Mustersiedlung.</p> <p>Ob es gelingt, aus der Siedlung ein ansehnliches Wochenendhausgebiet mit eingestreuter Wohnnutzung entstehen zu lassen, hängt jedoch ebenfalls von dem Willen der Eigentümer und Nutzer der Parzellen ab. Die Gemeinde kann nur angemessene rechtliche Rahmenbedingungen setzen – was mit diesem Bebauungsplan geschehen soll.</p> | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | <p>und zugleich geeignet sind, relativ geringe Lasten von 1-1,5-stöckigen Gebäuden zu tragen. Ähnliche Gebiete in anderen Landesteilen Deutschlands haben Lösungen gefunden und umgesetzt. Das Augustinum und das Penta-Hotel, die beides sehr große Gebäudekomplexe sind, stehen noch näher am Kanal und weisen keine sichtbaren Probleme dieser Art auf.</p> <p>Damit wären auch die Bedenken der Stadt, für eventuell auftretende Gründungsprobleme der Grundstückseigentümer haftbar gemacht zu werden, in unseren Augen lösbar.</p>  |   |                     |
| 36.5     |                   | <p>Durch die mögliche Bedachung mit Gründächern verringert sich die überbaute Fläche, da ein Großteil der Feuchtigkeit von den Dachpflanzen aufgenommen wird und danach der Rest langsam an den Boden abgegeben wird. Außerdem könnte man zur Entwässerung aus dem vorhandenen Kanalsystem ein Bächlein ähnlich dem der Freiburger Innenstadt entwickeln - das natürliche Gefälle der Siedlung käme dem entgegen.</p> <p>Das vorgesehene Belassen der relativ großen Grundstücke würde eine Übersiedlung verhindern und den Charakter einer Kleinhaussiedlung auf großen Flächen verstärken. Die Befürchtung, dass sich dort zu viele Menschen ansiedeln, wäre insofern hinfällig.</p>  | <p>Sowohl flächendeckende Dachbegrünung als auch Entwässerung in einem gemeinsamen Grabensystem setzen gemeinsames Handeln der Eigentümer voraus.</p> <p>Die Unterhaltung des gesamten Entwässerungssystems war ursprünglich Aufgabe der Kleingarten-Genossenschaft, die bis ca. 1952 Alleineigentümerin der rechtlich ungeteilten Koloniefäche gewesen ist; die Parzellen waren nur verpachtet, jeder Pächter hatte das Seine zur Freihaltung des Grabensystems beizutragen. Durch Unachtsamkeit des Notars wurde versäumt, diese Pflichten bei der Aufteilung in Einzeleigentum und der (kostenlosen und abgabebefreiten) Übertragung des Einzeleigentums an die damaligen Pächter weiterzugeben.</p> <p>Eine endgültig befriedigende Lösung kann nur im Zusammenwirken aller beteiligten Eigentümer erreicht werden.</p> | Z                   |
| 36.6     |                   | <p>Die Enttäuschung der Anwohner und Grundstücksbesitzer und deren Ausdruck in Widerstand gegen den Bebauungsplan-Entwurf könnte man in positive Energie verwandeln und mittels einer zukunftsfähigen Perspektive nutzen, um das Interesse an der Siedlung beider Seiten zu sehen und ernstzunehmen. Die Interessen der Anwohner, ihre Siedlung vor dem Verkommen zu bewahren und dort dauerhaft lebenswert weiter zu wohnen, könnte man mit den Interessen der Stadt, nämlich Kleinmachnow zeitgemäß weiterzuentwickeln, kreativ zusammenzuführen im Sinne von gemeinsamem Engagement für die Entwicklung einer innovativen Siedlung. Dies könnte Synergieeffekte haben und sich positiv auf das Verhältnis der Bürger zu den Stadtverwaltern auswirken.</p> | <p>Die generelle Zielrichtung des Bebauungsplans – Sicherung und Entwicklung einer Bebauung mit Wochenendhäusern unter Belassung vorhandener Wohnhäuser – lässt sich mit den Ideen und Anregungen des Verfassers des Briefes durchaus vereinbaren.</p> <p>Nach jetziger Rechtslage handelt es sich bei der Gartensiedlung um Außenbereich gemäß § 35 BauGB und gemäß Flächennutzungsplan um eine Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingarten.</p>  | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|---|---------------------|
|          |                   | Es kann nicht in Ihrem Interesse sein, diese Siedlung als soziales Randgebiet abzuspalten, es handelt sich ja immerhin um ein historisch belegbares Wohngebiet nahe der Villensiedlung in schönster Natur. Die überschaubare Größe dieser Fläche als unschätzbare Gut für ein naturnahes Wohnen zu nutzen, stellt eine gute Gelegenheit da, Bestehendes innovativ zu verändern und das Gegebene durch Modernität und Know-how des Jahres 2016 positiv zu entwickeln.   | Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird das Gebiet als Sondergebiet, Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, festgesetzt und Rechtssicherheit für künftige Investitionen in bspw. ein Wochenendhaus erreicht.   |                     |
| 36.7     |                   | <p>Was die Medien bzw. die Versorgung angeht, kann man unter Zuhilfenahme von erneuerbaren Energien eine energieeffiziente Versorgung herstellen und eventuell eine autarke Siedlung schaffen, die zum Vorbild wird oder ein Anfang von einer zukünftigen Kleinmachnower Eigenversorgung wird.</p> <p>Die Wege könnten mit Solarmodulen (SolaRoad) versehen Strom liefern ohne zusätzliche Fläche zu versiegeln.</p> <p>Der Zugang durch Autos könnte auf Elektroautos mit einer zentral gelegenen Ladestation am Eingang der Siedlung geregelt werden.</p> <p>Der öffentliche Raum kann als Gemeinschaftsfläche - Spielplatz, Garten, Obstbäume, etc. genutzt werden. Die Artenvielfalt kann erhalten werden, der Lebensraum der Tieren und Pflanzen könnte weitestgehend bestehen bleiben. Die Bewirtschaftung kann den Bewohnern der Siedlung überlassen werden.</p> <p>All dies würde der Stadt Kleinmachnow große Aufmerksamkeit, seinen Bewohnern und den Bewohnern und Eigentümern der Ringwegsiedlung eine langfristige Perspektive ermöglichen, deren Nutzen für alle Beteiligten leicht erkennbar ist.</p>                           | Wenn die Eigentümer in der Siedlung sich auf das nebenstehend geschilderte Modell einigen würden, würde die Gemeinde diesem Modell positives Interesse entgegenbringen – vorausgesetzt, dass die Grundkonzeption des Bebauungsplans eingehalten wird.             | V                   |
| 36.8     |                   | <p>Die Außenwirkung einer solchen Siedlung in Kleinmachnow hätte positive Folgen auf unsere Stadt. Ich erinnere mich an die 90-er Jahre als wir für 2 Jahre in Marl in NRW, einer ehemaligen Bergbaustadt wohnten. Diese ziemlich hässliche Stadt punktete damit, dass sie aus der Not - dem ^ Rückbau der Bergbaulogistik - eine Tugend machte und sich zu einer mit Preisen ausgezeichneten Fahrradfreundlichen Stadt in Deutschland entwickelte. Dies gab der Stadt ein enormes Entwicklungspotential und hatte eine enorme Außenwirkung. Nachahmung inklusive.</p> <p>In Freiburg, wo ich studiert habe, wuchs zu dieser Zeit die Vauban-Siedlung, die Ihnen ein Begriff sein wird, weil sie bundesweit für Schlagzeilen sorgte.</p> <p>Beispiele für CO<sup>2</sup>-freies Wohnen finden sich z.B. in Schifferstadt, wo etwa 30-40 Häuser eine energieautarke Energieversorgung durch eine Wärmepumpe haben und somit an eine effiziente Nahwärme angeschlossen sind. In Hamburg wird eine nur mit Elektroautos befahrbare Siedlung errichtet, alternative Bauprojekte in ähnlicher Größenordnung finden sich in allen Bundesländern.</p> | Siehe oben: Wenn die Eigentümer in der Siedlung sich auf das nebenstehend geschilderte Modell einigen würden, würde die Gemeinde diesem Modell positives Interesse entgegenbringen – vorausgesetzt, dass die Grundkonzeption des Bebauungsplans eingehalten wird. | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
| 36.9     |                   | Wir hoffen auf Ihre Kreativität und Ihren Umsetzungswillen.<br>Mit freundlichen Grüßen,   |   |                     |
| 37       |                   | <b>Anschreiben zur Petition vom 30.09.2014</b>  |   |                     |
| 37.1     | 30.09.2014        | hiermit übersenden wir Ihnen unsere Petition zur zeitnahen Umsetzung des Bebauungsplan KLM-BP- 044 (Ringweg Siedlung).<br><br>Unterstützt wird die Petition von allen Personen, die sich in den Unterschriften - Listen eingetragen haben.<br>Es sind 139 Personen, davon sind 66 im Grundbuch eingetragene Eigentümer.   | Einleitungsformel, keine Abwägung erforderlich  | K                   |
| 37.2     |                   | <u>Umfrage Ergebnisse zur Petition, bezogen auf die Grundstücke</u><br><br>Grundstücke Siedlung: 79<br>Grundstücke im Eigentum der Gemeinde: 7<br>Privat Eigentümer bekannt und angefragt: 55<br>Petition zugestimmt: 51<br>Nicht zugestimmt 4 (davon 2 x unentschlossen, 2 x dagegen).   |   | Z                   |
| 37.3     |                   | Als Privatpersonen sind unsere Möglichkeiten Eigentümer zu ermitteln begrenzt. Insbesondere von den 28 ungenutzten Grundstücken mit 16 Ruinen in denen einst Menschen lebten, konnten wir nur wenige ausfindig machen.<br><b>Von den Personen die wir befragen konnten haben sich 93% der Petition angeschlossen.</b> Wir gehen davon aus, dass sich die nicht ermittelten Personen mit einer ähnlichen Quote entscheiden würden, denn es ist schwer vorstellbar dass Eigentümer den jetzigen Zustand unserer Siedlung so belassen möchten. | In der Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost befinden sich nach jetzigem Stand auf den 80 Grundstücken 22 Gebäude zum Dauerwohnen und drei Gebäude als Nebenwohnung. Zwei der Grundstücke, für die nun eine Nebenwohnung angemeldet ist, sind im Bebauungsplanverfahren bisher als Grundstücke mit Hauptwohnsitz geführt worden. Es handelt sich hierbei um die Grundstücke Ringweg 38 und Ringweg 32/34.<br>Die Ergebnisse der von der Gemeinde veranlassten Umfragen dürften die realen Interessenlagen besser wiedergeben. Im Gebiet dauerhaft wohnen möchten nur maximal 25 der Eigentümer oder deren Mieter. | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|--|---------------------|
|          |                   |  | Der Bebauungsplan fußt also auf einer nach wie vor richtigen Einschätzung der Lage.  |                     |
| 37.4     |                   | <p>Städtebaulich ist der Zustand der Siedlung eine Katastrophe. Für die betroffenen Menschen, die hier von der Politik zum Aufgeben ihrer Heimat gezwungen wurden und werden, ist es ein menschlich zermürendes Schicksal.</p> <p>Wir hoffen sehr, dass Sie durch Ihre Entscheidungen hier Abhilfe schaffen, so dass man in der Siedlung wieder in Würde angemessen leben kann und Grundstücke einer geordneten Nutzung zurückgeführt werden.</p> <p>Die Unterschriften Listen haben wir Herrn Matthias Schubert zu gesendet.<br/>Mit freundlichen Grüßen Brigitte Kunisch Uwe Schmidt Jörg Wolgem</p> | <p>Die Petition spiegelt die Sicht der Dauerwohninteressenten wieder. Der Bebauungsplan kann dieser einseitigen Interessendarstellung und –anmerkung aus den nachfolgend zu Nr. 38 und Nr. 39 dargestellten Gründen nicht folgen.</p> <p>Nach jetziger Rechtslage handelt es sich bei der Gartensiedlung um Außenbereich gemäß § 35 BauGB und gemäß Flächennutzungsplan um eine Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingarten. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird das Gebiet als Sondergebiet, Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, festgesetzt und darüber hinaus Rechtssicherheit für die durch behördliche Unterlagen genehmigten Wohnhäuser erreicht. Erst dann sind künftige Investitionen in bspw. ein Wochenendhaus möglich.</p> | Z                   |
| 38       |                   | <b>Petition</b>  |  |                     |
| 38.1     |                   | <p>An den Bauausschuss der Gemeinde Kleinmachnow Adolf-Grimme-Ring 10 14532 Kleinmachnow</p> <p style="text-align: center;"><b>Kleinmachnow, 12.09.2014</b></p> <p><b>Petition zur zeitnahen Umsetzung des Bebauungsplan KLM-BP- 044 (Ringweg Siedlung)</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir Eigentümer von Grundstücken der Siedlung fordern, dass ein zeitnaher B-Plan aufgestellt wird, der die Bebauung und dauerhafte Bewohnung auf allen Grundstücken der Siedlung erlaubt.</p>  | <p>Das Interesse der Mehrheit der Unterzeichner der Petition an der Möglichkeit, die Parzellen der Gartensiedlung mit Wohnhäusern zum dauerhaften Wohnen zu bebauen, mag verständlich sein. Es</p>   | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|---|---------------------|
|          |                   | <p>Wir lehnen eine Einstufung als Kleingarten oder Wochenendhaus Siedlung grundsätzlich ab.</p> <p>Begründung:</p> <p>Das Gebiet ist bebaut seit 1924, ab 1935 wurden Baugenehmigungen erteilt. 60 der 70 Grundstücke waren dauerhaft bewohnt. Ab 1935 wurde in die Pflasterkasse eingezahlt, die Siedlung sollte entwickelt werden.</p> <p>Der Krieg unterbrach dieses Vorhaben, leider wurde es in der DDR wie so Vieles vernachlässigt. Aber auch nach Fall Mauer wurde die Entwicklung der Siedlung ignoriert. Durch restriktive Auslegung des Baurechts wurde die Erhaltung der Siedlung behindert. Der Gesamtzustand der Siedlung kann nur als beschämend verwahrlost bezeichnet werden. Dieser Zustand wird sich bei Nutzung als Gartensiedlung ohne Wohnrecht auch zukünftig nicht ändern, weil wie in den letzten Jahren, Menschen nicht bereit sein werden, ca. 750m<sup>2</sup> große Grundstücke zu kultivieren und Ruinen abzubauen, um darauf „Gartenlauben“ zu errichten.</p> | <p>stimmt aber nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten (Baugrund, Erschließung, vorhandene Bebauung) überein. Die Gemeinde hat sich daher mit guten Gründen entschlossen, ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO – Wochenendhausgebiet – festzusetzen.</p> <p>Sachverhaltsdarstellung, keine Abwägung erforderlich</p>   | K                   |
| 38.2     |                   | <p>Für die weitere Nutzung unserer Häuser und Grundstücke benötigen wir dringend Planungs- und Rechtssicherheit. Menschen, die hier teilweise in 4. Generation wohnen, wollen Ihre Häuser erhalten.</p>  | <p>Aus Vertrauensschutzgesichtspunkten erfolgt für zwölf der Grundstücke, auf denen eine Baugenehmigung für dauerhaftes Wohnen vorliegt und diese ausgeübt wird, eine bestandssichernde Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 1.3) im Bebauungsplan KLM-BP-044. Von den weiteren Grundstücken, auf denen Hauptwohnsitze bzw. Nebenwohnsitze gemeldet sind, für die aber keine Baugenehmigungen oder vergleichbare Unterlagen für Dauerwohnen vorliegen, konnten drei in die textliche Festsetzung Nr. 1.3 des Bebauungsplanes eingeordnet werden. Für diese liegen Unterlagen vor, die zwar keine Baugenehmigung beinhalten, aber einen behördlichen Schriftverkehr zwischen einer vor 1989/90 mit</p> | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|---|---------------------|
|          |                   |  | <p>der Wohnungsbewirtschaftung betrauten öffentlichen Stelle oder der Steuerverwaltung mit dem jeweiligen (privaten) Eigentümer dokumentieren. Daraus ergibt sich, dass die Baulichkeit als Dauerwohnmobilie eingestuft wurde. Aus dem Schriftverkehr durfte der Eigentümer verlässlich schließen, dass es sich bei seinem Besitz um genehmigten Wohnraum für dauerhafte Wohnzwecke handelt.</p> <p>Aus sozialstaatlichen Erwägungen (Art. 20 Abs. 1 GG - Sozialstaatsprinzip), sollen diese Eigentümer mit den Eigentümern gleichgestellt werden, denen Baugenehmigungen für dauerndes Wohnen vorliegen. Dieses im Bestand vorhandene Dauerwohnen wird im Sinne eines Vertrauensschutzes auf Basis des Sozialstaatsprinzips berücksichtigt. Für die Grundstücke liegen Wohnraumzuweisungen der zu DDR-Zeiten zuständigen Stelle in Verbindung mit dem Hausbuch aus dem Zeitraum von 1950 bis 1989 oder entsprechende Einheitswert-Steuerbescheide vor.</p> |                     |
| 38.3     |                   | <p>Aufgrund der sehr großen Grundstücke verkraftet die Siedlung auch die Bebauung der ehemals bebauten Grundstücke sowie der noch unbebauten Grundstücke. Nur so lässt sich die weitere Verwahrlosung verhindern. Der Umfang der Bebauung kann begrenzt werden. So bleibt der grüne Charakter der Siedlung erhalten.</p> <p>Kleinmachnows Wohnbebauung besteht vor allem aus Einfamilienhäusern. Gemeindefnahe Erholungsflächen in Form von Wochenendlauben braucht Kleinmachnow aus unserer Sicht nicht. Wird die Siedlung zukünftig zur Erholungsfläche mit Wochenendlauben entwickelt, werden es, falls sich Interessenten finden, Berliner und Potsdamer sein, die hier am Wochenende mit dem PKW kommen um die Wochenendhäuser zu nutzen. Wir halten es für ökologischer, in einem Haus zu wohnen, in dem man sich erholen kann, als 2 Haushalte mit Hausstand zu führen zwischen denen man pendeln muss. .</p> | <p>Der Bebauungsplan lässt eine angemessene Bebauung der Grundstücke zu. Selbst in der Mindeststufe geht es keineswegs nur um „Kleingartenlauben“ (die nach dem Kleingartengesetz höchstens 26 m² Grundfläche aufweisen dürfen), sondern um Wochenendhäuser mit zulässigen 30 m² Grundfläche zuzüglich 15 m² für Nebenanlagen. Bei geeignetem Baugrund und gesicherter Entwässerung erhöht sich die zulässige Grundfläche von Wochenendhäusern auf 60 m² zuzüglich 30 m² für Nebenanlagen. Eine Verwahrlosung der Gartensiedlung kann durch künftige Investitionen der Eigentümer/Nutzer aufgehoben werden. Diese werden erst durch Inkrafttreten des Bebauungsplanes rechtssicher möglich sein. Im Rahmen der hier vorzunehmenden Abwägung geht es nicht nur um die Frage, ob einzelne Grund-</p>  | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | <p>Der Baugrund in der Siedlung ist teilweise gut und teilweise schwierig. Dennoch gibt es heute viele Möglichkeiten auch auf schwierigem Untergrund problemlos und sicher zu bauen. Dies ist Aufgabe eines Bauherrn und kann nicht für die Bewertung des Status ausschlaggebend sein. Der Lösung, einer „Enthaftungserklärung“ gegenüber der Gemeinde stimmen wir zu. Durch die zahlreichen brachliegenden und ungenutzten Grundstücke gibt es viele Unterbrechungen im Grabensystem zur Entwässerung, das ist aber für einen trockenen Untergrund des gesamten Geländes unerlässlich.</p> <p>Nicht nur für uns Eigentümer, auch im Interesse der Allgemeinheit und dem Ansehen der Gemeinde Kleinmachnow ist eine Änderung des jetzigen Status dieses Gebietes dringend erforderlich.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen<br/>Brigitte Kunisch Uwe Schmidt Jörg Wolgem</p> | <p>stücke mit viel Aufwand trotz des unsicheren Baugrunds künftig bebaut werden könnten. Vielmehr geht es auch und mehr noch um die Frage, ob sich das Gebiet insgesamt 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 dies mit guten Gründen.</p> |                     |
| 39       |                   | <p><b>Informationspapier vom 11.11.2014</b></p>   |   |                     |
| 39.1     |                   | <p>Sehr geehrter Herr Ernsting,<br/>                     Bezug nehmend auf die letzte Bauausschuss Sitzung am 13. Oktober, an der wir als Zuhörer teilnahmen und der damit verbundenen Problematik des zu erstellenden Bebauungsplan KLM-BP-044, haben wir zur Kenntnis genommen das es bei allen Beteiligten noch einen großen Informations- Bedarf gibt.<br/>                     Wir selber hatten zwar freundlicherweise ein Rederecht erhalten aber die wenigen Minuten reichten nicht aus um alles umfangreich darzustellen.<br/>                     Das nahmen wir zum Anlass und haben das beiliegende Informations- Papier erarbeitet.<br/>                     Wir hoffen damit einen wichtigen Beitrag zur weiteren Abwägung der Interessen und Möglichkeiten zu dieser Thematik zu leisten.</p>  | <p>Ankündigung einer Stellungnahme, keine Abwägung erforderlich.</p>  | K                   |
| 39.2     |                   | <p>Inhalt<br/>                     Historie.....<br/>                     Problematik der Ringweg Siedlung .....<br/>                     Außenwirkung.....<br/>                     Neues Baugebiet für neue Villen oder maßvolles Bauen in einer vorhandenen</p>  | <p>Inhaltsangabe, keine Abwägung erforderlich</p>   | K                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|---|---------------------|
|          |                   | Siedlung?.....<br>Unser Vorschlag zur Begrenzung der Bebauung.....<br>Wochenendhausgebiet vs. Kleinwahnsiedlung.....<br>Erschließung.....<br>Abwasser.....<br>Straße.....<br>Anlagen.....<br>Anlage Nr. 1 Kataster Lageplan, mit Grundstücksnutzung 2014.....<br>Anlage Nr. 2 Straßenausbauplan von 1935.....<br>Anlage Nr. 3 Petition.....<br>Anlage Nr. 5 Pressemitteilungen.....<br>Anlage Nr. 6 Bilder von leerstehenden Häusern, zu Ruinen.....<br>Anlage Nr. 7 Offener Brief 21  |   |                     |
| 39.3     |                   | <p><b>Historie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gründung 1924 als Genossenschaft Kleingartensiedlung.</li> <li>• 1935, zum Wohngebiet durch Erteilung von Baugenehmigungen mit ständigem Wohnsitz.</li> <li>• 1951 -1953, Auflösung der Reifeisen Genossenschaft Siedlung.</li> <li>• Bis 1992 weiterhin Wohnsiedlung.</li> <li>• 1992 - 2014, durch Vorgaben der Verwaltung ist keine Entwicklung mehr möglich, Verfall und Verwahrlosung schreitet von Jahr zu Jahr rasant voran.</li> </ul> <p>In einem Notar Schreiben vom 28.11.1951 an das Finanzministerium heißt es:</p> <p><i>„Es handelt sich um etwa 70 Grundstücke in Größe von durchschnittlich 700m<sup>2</sup>. Hiervon sind 60 Parzellen mit einer Wohnstätte bebaut“.</i></p> <p>Das ist für die damalige Zeit, im Vergleich zum restlichen Gemeindegebiet, eine sehr hohe Bebauungsdichte. Im gleichen Schreiben wird auch eine Begründung für die restlichen 10 unbebauten Grundstücke gegeben, es heißt</p> <p><i>„Sie haben das Grundstück erworben in der Absicht, sich baldmög-</i></p> | <p>Die Historie wird nur zum Teil richtig dargestellt – die zutreffende Entwicklung wird in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich wiedergegeben. Das Notarschreiben von 1951 ist rechtlich ohne Bedeutung, es handelt sich um einen interessengeleiteten Schriftsatz zur Vorbereitung der Aufteilung der Gartensiedlung in Einzeleigentum.</p> | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   | <p><i>lichst ein Wohnhaus auf ihm zu errichten. "</i></p> <p>An dieser Absicht sind sie nur durch die Kriegereignisse verhindert worden.</p>  |  |                     |
| 39.4     |                   | <p>So wie in der gesamten DDR gab es auch für unsere Siedlung nur eingeschränkte Möglichkeiten einer Entwicklung. Eigentümer gingen nach Westdeutschland oder Westberlin, Häuser die unter staatlicher Verwaltung standen wurden zum Teil ohne die Kenntnis der Eigentümer abgerissen (z.B. Ringweg 18) oder wurden im Zusammenhang mit entstehenden Grenzanlagen in den Jahren 1961 und 1980 enteignet und ebenfalls abgerissen (z.B. Kanalweg 7). So standen Häuser oft leer, auch wenn Bewohner verstorben waren. Wurden die Grundstücke nur noch als Garten genutzt, wodurch das Wohnrecht erloschen ist. Ab 1992 mit Einstufung als Außengebiet schreitet die Rückentwicklung immer schneller voran, so verschwanden jährlich ein bis zwei Wohnhäuser. Diese wurden zu Ruinen oder als Gartenhaus weitergenutzt. 16 Ruinen sind zurzeit noch sichtbar. Verwahrlosung, verlassene und zugewachsene Grundstücke und die Nutzung von Grundstücken als Müllhalde führen zu dem traurigen Bild, welches heute die Siedlung prägt.</p>   | Sachverhaltsdarstellung, keine Abwägung erforderlich   | K                   |
| 39.5     |                   | <p><b>Problematik der Ringweg Siedlung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die rechtliche Einstufung als Außengebiet seit 1992, Entvölkerung und Verwahrlosung der Siedlung.</li> <li>• Von 60 bewohnten Grundstücken in 1953, derzeit nur noch 23, mit ca. 30 Bewohnern.</li> <li>• Zurzeit 16 leerstehende, ehemalige Wohnhäuser als Ruine.</li> <li>• Seit mehreren Jahren müssen sich Eigentümer, gegenüber dem Landratsamt und der Gemeinde für Ihren Besitz rechtfertigen, alles wird in Frage gestellt. Viele bangen um ihr Wohnrecht und um ihre Existenz. Aktuell in diesem Jahr haben wir einen neuen Fall. Einem Paar, welches in ihrem Haus (Ringweg 38) seit 23 Jahren wohnt, wurde das Wohnrecht nach einer Renovierung aberkannt. Sie sind jetzt quasi obdachlos. Im zweiten Fall dieses Jahres wurde der Eigentümerin (Kanalweg 4) das gleiche Schicksal angedroht. Zahlreiche andere Verfahren sind anhängig. So oder ähnlich wie in diesen aktuellen Fällen sind in den Jahren zuvor die zahlreichen Ruinen und Brachen entstanden, denn keiner gibt aus freien Stücken sein Haus und Grundstück auf.</li> </ul> | <p>Die dargestellte Problematik hat die Gemeinde Kleinmachnow dazu veranlasst, das weitere bauliche Geschehen in der Gartensiedlung rechtlich zu ordnen und abzusichern. Bisher entstandene Probleme werden dadurch weitgehend gelöst – bis auf den Umstand, dass die Siedlung nicht zum regulären Wohngebiet entwickelt werden kann. Die Gartensiedlung befindet sich nach geltendem Recht im Außenbereich nach § 35 BauGB. Künftig werden regelmäßig Wochenendhäuser mit 30m<sup>2</sup> Grundfläche sowie ausnahmsweise Wochenendhäuser mit 60m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig sein, wenn der Baugrund geeignet und die Entwässerung gesichert ist. Eine Dauerwohnnutzung wird für 15 Grundstücke planungsrechtlich gesichert. Die Eigentümer/Nutzer des Grundstückes Ringweg</p> | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Zustand der Siedlung ist städtebaulich eine Katastrophe und für die Betroffenen eine menschlich zermürbende Tragödie.</li> <li>• Forderung der Mehrheit aller Eigentümer, laut Petition zur zeitnahen Umsetzung des Bebauungsplan KLM-BP - 044 (Ringwegsiedlung) Baurecht und Wohnrecht für alle Grundstücke.</li> <li>• Eigentümer brauchen dringend Planungs- &amp; Rechtsicherheit für ihre Grundstücke.</li> </ul>   | 38 haben ihre Hauptwohnung dort abgemeldet. Um eine sozialverträgliche Lösung zu ermöglichen, soll den Eigentümer von fünf Grundstücken, die bisher keine genehmigte Wohnnutzung nachweisen konnten, wo jedoch eine Wohnnutzung bereits besteht, durch Beschluss der Gemeindevertretung empfohlen werden, bei der Gemeinde für das Grundstück den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 7 BauGB einzureichen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des Dauerwohnens auf dem betreffenden Grundstück hergestellt werden. |                     |
| 39.6     |                   | <p><b>Außenwirkung</b></p> <p>Die Siedlung liegt genau zwischen Penta Hotel und dem Augustinum. Fast täglich erkunden Besucher die unmittelbare Umgebung und treffen auf unsere Siedlung. Sie sehen Ruinen und Verfall - keine gute Werbung für unsere Gemeinde. Wir Bewohnen schämen uns zutiefst. Die Lösung der Probleme liegt auch im Interesse der Allgemeinheit und dient dem Ansehen der Gemeinde Kleinmachnow.</p>  | Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebaubarkeit des Gebietes mit Wochenendhäusern geschaffen. Die Wohnnutzung für 15 Grundstücke im Gebiet wird ebenfalls gesichert. Nach jetzigem Recht befindet sich die Siedlung im Außenbereich nach § 35 BauGB.   | V                   |
| 39.7     |                   | <p><b>Neues Baugebiet für neue Villen oder maßvolles Bauen in einer vorhandenen Siedlung?</b></p> <p>Neue Baugebiete sind in den letzten Jahren in Kleinmachnow genügend entstanden, sie sind Allen bekannt und müssen nicht aufgezählt werden. Auch die Förster Funke Allee, in der sich nun unser Ortszentrum und Rathaus befindet, war vor nicht allzu langer Zeit eine Grünfläche, mit Obstbäumen ohne Bebauung.</p> <p>Die Ringweg Siedlung ist seit 80 Jahren mit Wohnhäusern bebaut und wurde für zahlreiche Familien über Generationen zum Lebensmittelpunkt. Auch wenn</p> | Der Bebauungsplan sieht eben jene „maßvolle Bebauung“ vor, die von den Verfassern der Informationsschrift angestrebt wird. Die Berechtigungen zum Dauerwohnen für 15 Grundstücke gewährleisten, dass die Siedlung ganzjährig mit Leben erfüllt bleibt. Die Voraussetzungen für die Festsetzung als reguläres Wohngebiet liegen aufgrund des bestehenden Baugrundes, des bestehenden Gebietscharakters, der mangelhaften Entwässerung und Erschließung  | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|--|---------------------|
|          |                   | <p>sie nach der Juristischen Einstufung zurzeit im Außenbereich liegt, so wird sie faktisch kein neues, sondern bleibt ein altes Wohngebiet. Wir wollen ein „Bauen in Maßen“, Stadtvillen möchte hier keiner. Wir gehen davon aus, dass die Siedlung aufgrund der großen Grundstücke, 700 - 900m<sup>2</sup>, die zu erwartenden neuen Häuser problemlos verkraftet und der grüne Charakter der Siedlung erhalten bleibt. Wie schon beschrieben, standen an den zu bebauenden Stellen in der Vergangenheit schon einmal Gebäude, sodass in diesen Bereichen gar kein zu fällender Baumbestand vorhanden ist. Der Baugrund in der Siedlung ist teilweise gut und teilweise schwierig. Dennoch gibt es heute viele Möglichkeiten auch auf schwierigem Untergrund problemlos und sicher zu bauen. Dies ist Aufgabe eines Bauherrn und kann nicht für die Bewertung des Status ausschlaggebend sein. Der Lösung, einer „Enthftungserklärung“ gegenüber der Gemeinde für zu errichtende Wohnbauten stimmen wir zu. Eine Umfrage unter Eigentümern von Wohnhäusern, zum Teil mit Unterkellerungen ergab, dass hier über viele Jahrzehnte unbeschadet massive Wohnhäuser stehen können. Die Tatsache, dass Häuser trotz vieler Untersagungen von Sanierung seit 1992 und der schlechten Möglichkeiten der Jahrzehnte davor, immer noch in einem guten Bauzustand existieren, bestätigt diese Aussagen. Eine dauerhafte Bewohnung wären auch in den Fragen von öffentlicher Sicherheit, Problematik von Wohnungseinbrüchen sowie Aufgabenerfüllung von Winterdienst und Pflege des notwendigen Entwässerungs- Graben System sehr zu empfehlen.</p> | nicht vor.   |                     |
| 39.8     |                   | <p><b>Unser Vorschlag zur Begrenzung der Bebauung</b><br/> <b>Art der Nutzung, WR (Reines Wohngebiet) § 3 BauNVO</b></p> <p><b>GRZ=0,125</b> (Heißt 12,5% des Grundstückes dürfen als Grundfläche des Hauptgebäudes bebaut werden.)</p> <p><b>GRZ mit Überschreitungen=0,25</b> (Heißt 25% des Grundstückes dürfen mit Haupt- und Nebenanlagen bebaut werden) z.B.: Zuwegungen, Stellplätze, Schuppen, Freisitze, Tanks,...</p> <p>GFZ=0,25 (Heißt 25% der Grundstücksfläche dürfen als Geschoßfläche der gebaut werden.)</p> <p><b>TH=4,00m</b> (Traufhöhe über dem Gelände)</p> <p><b>FH=7,00m</b> (Firsthöhe über dem Gelände)</p>  | <p>Im Bebauungsplan sollen regelmäßig Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> und bei ausreichender Entwässerung und gesicherter Erschließung auch Wochenendhäuser mit 60 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig sein. Zusätzlich zu diesen jeweiligen Grundflächen können 50% dieser Flächen für die sog. Nebenanlagen verwendet werden (Zufahrt, Stellplatz, Gartenhaus, Schuppen, Pool u.ä.). Für die 15 Grundstücke, die ausnahmsweise zum Wohnen genutzt werden dürfen, ist für eine Größe von ≤ 800 m<sup>2</sup> eine GRZ von 0,13 und für eine Größe von ≥ 800 m<sup>2</sup> eine Grundfläche von 105 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zusätzlich zu diesen jeweiligen Grundflächen</p> | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | <p>Gerundet und in Anlehnung entspricht das den Kennzahlen eines 2005 als Anbau deklarierten Neubaus (Brunnenweg 19), welcher durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark und der Gemeinde Kleinmachnow genehmigt wurde und bei dem folgende baurechtliche Kennzahlen als genehmigungsfähig eingestuft wurden.</p> <p>-GRZ=0,125<br/>                     -GRZ mit Überschreitungen^,249<br/>                     -GFZ=0,233<br/>                     -TH=3,30-3,80m<br/>                     -FH=6,30-6,80m</p> <p>Wie beschrieben, 2005 trotz Außenbereich und Gartenland im Flächennutzungsplan genehmigt.</p>  | <p>für die sog. Hauptanlage können 100% dieser Flächen für die sog. Nebenanlagen verwendet werden (Zufahrt, Stellplatz, Carport, Gartenhaus, Schuppen, Pool u.ä.).<br/>                     Die Höhe baulicher Anlagen bei vorhandenen Gebäuden mit einem Vollgeschoss darf 4,80 m nicht überschreiten und bei vorhandenen Gebäuden mit zwei Vollgeschossen (Wohngebäude) eine Höhe von 8,30 m.<br/>                     Die Vorschläge stimmen, was das Maß baulicher Nutzung und die Höhe angeht, daher weitgehend mit den Festsetzungen des Bebauungsplans überein.</p>  |                     |
| 39.9     |                   | <p><b>Wochenendhausgebiet vs. Kleinwohnsiedlung</b></p> <p>In der Bauausschuss Sitzung vom 13.10. wurde festgestellt, dass eine Wochenendhaus Siedlung im Grunde mit Wohnhäusern bebaut werden darf, die aber nicht dauerhaft bewohnt werden dürfen. In der Praxis für unsere Siedlung würde das bedeuten, dass in der Siedlung Häuser entstehen, diese aber nur zeitweise benutzt werden, da der Eigentümer noch eine Mietwohnung parallel hat bzw. haben muss.</p> <p>In der von uns bevorzugten Variante dürfen ausdrücklich nur kleine Häuser gebaut werden und damit keine Villen. Dies lässt sich leicht im B-Plan festlegen.</p> <p>Im Zweifel sind also die Häuser bei beiden Varianten gleich groß. Aus ökologischer Sicht können wir in der Wochenendhaus Siedlung mehr Nachteile als Vorteile sehen.</p> <p>Aus unserer Sicht braucht Kleinmachnow kein Wochenendhausgebiet, da in Kleinmachnow vor allem Einfamilienhäuser stehen. Wenn sich Wochenendsiedler finden, kommen diese aus Potsdam oder Berlin, pendeln zwischen Wohnung und Wochenendhaus und führen zwei Hausstände. Ob das ökologisch sinnvoll</p> | <p>Die Intensität der Nutzung eines Wochenendhauses hängt weitgehend vom Eigentümer ab, solange nicht die Schwelle zum Dauerwohnen überschritten wird. Im Bebauungsplan wird für 15 Grundstücke das Dauerwohnen gesichert. Es handelt sich um eine bestandssichernde Festsetzung, die jedoch keine prägende Wirkung entfaltet.</p> <p>Aufgrund der geringen Anzahl an durch behördliche Unterlagen genehmigten Wohnhäusern, ist eine Prägung dieser für das gesamte Gebiet nicht feststellbar. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird das Gebiet als Sondergebiet, Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, festgesetzt und Rechtssicherheit für künftige Investitionen in bspw. ein Wochenendhaus erreicht. Sowohl flächendeckende Dachbegrünung als auch Entwässerung in einem gemeinsamen Grabensystem setzen gemeinsames Handeln der Eigentümer voraus.</p> | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|---|---------------------|
|          |                   | <p>ist, darf bezweifelt werden.</p> <p>Es ist kaum anzunehmen, dass sich Menschen finden, die 800m<sup>2</sup> Grundstück kaufen, um Ruinen abzureißen und eine Laube zu bauen. Wer es doch tut, dann vermutlich mit dem Hintergedanken dort dauerhaft zu wohnen, wodurch weiterer Ärger vorauszusehen ist.</p> <p>Eine Mischsiedlung aus Wochenendgrundstücken und Dauerbewohnern ist auch für Dauerbewohner schwierig, denn eine Geister-Siedlung lädt Diebe ein. Insbesondere ältere Leute trauen sich im Winter nicht raus, da nur Dauerbewohner im Winter Ihre Straßenfront frei von Schnee halten.</p> <p>Durch die zahlreichen brachliegenden und ungenutzten Grundstücke gibt es viele Unterbrechungen im Grabensystem zur Entwässerung. Für einen trocknen Untergrund des gesamten Geländes ist aber die Pflege des Grabensystems unerlässlich. Stehen viele Grundstücke weiterhin leer, erfolgt die Wiederherstellung und Pflege auf diesen Teilstücken nicht, wodurch Bereiche der Siedlung feucht bleiben.</p> |   |                     |
| 39.10    |                   | <p><b>Erschließung</b></p> <p>Bis auf den noch zu klärenden Punkt der zukünftigen Straßenkategorie sind alle erforderlichen Erschließungen und Medien vorhanden, auf den neusten Stand der Technik sowie den neusten Vorschriften entsprechend.</p> <p>In den letzten 20 Jahren wurden folgende Medien neu verlegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Strom</li> <li>• Frischwasser</li> <li>• Breitband Kabel für Telefon, Kabelfernsehen und schnelles Internet</li> <li>• abflusslose Sammelgruben</li> <li>• Straßenbeleuchtung</li> </ul> <p><u>Abwasser</u></p>   | <p>Die Erschließung des Gebiets reicht für ein Wochenendhausgebiet aus, aber nicht für ein reguläres Wohngebiet. Darin liegt einer der Gründe, warum hier kein Reines Wohngebiet i.S. des § 3 BauNVO festgesetzt werden soll.</p> | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|--|---------------------|
|          |                   | <p>Nach Auskunft des Wasserabzweigverband „Der Teltow“ spricht nichts dagegen, dass Abwasser auch weiterhin über die vorhandenen abflusslosen Sammelgruben, nach DIN 4261 Teil 1, ordnungsgemäß abzuführen wenn es nicht möglich oder gewollt ist an eine Kanalisation an zu schließen.</p> <p>Mit den entsprechenden Nachweisen wurden auf allen genutzten Grundstücken solche abflusslosen Sammelgruben in den Jahren 2007-2008 neu errichtet.</p>   |  |                     |
| 39.11    |                   | <p>Schon 1935 wurde ein Straßenausbauplan beschlossen, er wurde aber durch die nachfolgenden Kriegereignisse nicht abschließend durchgeführt. Auszüge des Vertrages sind in der Anlage 2 zu entnehmen. Vorbereitete Maßnahmen wurden aber bereits umgesetzt. Die Straßen, mit der damaligen Breite von 3m wurden durch Grundstücksabtretung verbreitert. Der Brunnenweg wurde auf 6 Meter erweitert, Ringweg, Kanalweg und Kurzer Weg und auf 5 Meter. Diese Breiten werden auch nach den neusten Vorschriften für Anliegerstraßen als ausreichend angesehen.</p> <p>Welche Mindestansprüche und welche Straßen Kategorie nach den heutigen Vorschriften für neue Wohngebiete zulässig sind muss noch endgültig geprüft werden.</p> <p>Er wäre erforderlich dort eine Analyse mit entsprechenden Kosten zu erstellen um dann anhand der Wirtschaftlichkeit ab zu wägen aber wir sind uns sicher, dass es auch zu diesem Punkt eine akzeptable Lösung gibt.</p> <p><b>Wir empfehlen eine „Sandgeschlemmten Schotterdecke“.</b><br/>Das wäre ökologisch, für die Bodenverhältnisse angemessen und Preiswert dazu (ca. 20,-/m<sup>2</sup>).</p> | Die Straßenerschließung ist nach wie vor für ein reguläres Wohngebiet unzulänglich.  | Z                   |
| 39.12    |                   | <p>Leider hören wir immer wieder die Aussage, wonach der Bauhof andauern Schotter in die Straße eingebaut hat und dieser immer wieder versackt.</p> <p>Dies wollen wir nicht unkommentiert lassen. In den 90er Jahren wurde Breitbandkabel, Erdkabel für Strom, Wasserleitung, Straßenbeleuchtung nacheinander eingebaut. Jedes Mal wurde die Straße geöffnet und wieder zugeschüttet,</p>   | Der Ausgangsbestand, dass der Boden der Gartensiedlung in weiten Teilen ein zugeschüttetes Gewässer darstellt, lässt sich auch mit aufwendigen Maßnahmen nicht beseitigen. Die Entscheidung für eine Wochenendsiedlung und nicht für ein vollwertige | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | <p>ohne jegliche Trennung der Bodenschichten. Der in den Probebohrungen gefundene Schotter ist sehr wahrscheinlich die ehemalige Deckschicht. Die Reparatur bestand immer aus einer 5 cm dicken Schotterschicht, die auf den Weg, der aus aufgefüllter Erde besteht, aufgebracht wurde. Niemals an der gleichen Stelle, sondern immer wieder an einer anderen Stelle der Siedlung. Wobei man hin zu fügen muss das an den Straßen Kanalweg, Kurzer Weg und Erlenweg über Jahrzehnte hinweg nicht das Geringste getan wurde. Erst die letzten Male wurde im Brunnenweg und Ringweg tatsächlich aus gekoffert, also zunächst Boden heraus gebaggert, und dann Schotter eingebaut. Auf diese Weise bearbeitete Straßen halten wesentlich länger. Beispiel: Brunnenweg 1-9. Leider wurde kein Fließ eingebaut, und die obere eingebaute Schicht war eine Art verdichteter Putz. Dieser bildet nun eine sehr klebrige Schicht. Mit ein wenig mehr Aufwand (Fließ unten, mineralisches Sand - Splittgemisch oben) wäre es die perfekte Lösung gewesen. Diesen Mehrbetrag hätten auch die Anlieger gezahlt. Nun ist es schade um das Geld.</p> | <p>ges Wohngebiet ist daher abwägungsgerecht.</p>   |                     |
| 39.13    |                   | <p>Von 1929 bis vor ca. 3 Jahren war die zweite Zufahrt der Siedlung über den Erlenweg möglich. Im oberen Bereich steht eine von der Gemeinde errichtete Einfriedung für ein Wasserauffangbecken auf dem eigentlichen Straßenland. Ob dieses neu errichtete Becken einen Nutzen hat ist fragwürdig, jedenfalls stand noch nie Wasser darin. Durch diesen Neubau wird nun der Verkehr direkt am Spielplatz vorbei geführt aus unserer Sicht eine unglückliche Lösung. Wir fordern die Zufahrt wieder für den PKW Verkehr zu öffnen. Das ist in Zukunft auch unabdingbar, ansonsten müssen die Anlieger der oberen Grundstücke immer durch die, vom Zustand schlechteren unteren Teilbereiche der Siedlung fahren, was zur weiteren Verschlechterung dieser Wegabschnitte führt.<br/>(Es folgt ein Bild: „Zaunanlage der Gemeinde - quer über den Erlenweg“)</p>  | <p>Der gegenwärtige Parzellenzuschnitt lässt eine direkte Zufahrt vom Erlenweg her gar nicht zu. Erst der Bebauungsplan wird hier Abhilfe schaffen.</p>   | Z                   |
| 39.14    |                   | <p>Es folgt als „Anlage Nr. 1“ zum Informationsblatt ein Katasterplan mit „Nutzungen 2014 (Farbfüllung)“: Der hier nicht abgedruckte Plan enthält:</p> <p>Roter Punkt = 16 Ruinen</p> <p>Rot 16 Brachen</p>   | <p>Die Zählung der „16 Ruinen“ stimmt mit den Leerstands-Kennzeichnungen in der Nutzungskarte (Stand: 26.03.2015) überein, ebenso die Einordnung als „Brachen“.</p> <p>Die „23 Wohnhäuser“ entsprechen den 23 Gebäuden, in denen ein Hauptwohnsitz angemeldet wurde. Das „Gartenland“ entspricht den in der der Be-</p> | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | Grau 23 Wohnhäuser<br>Grün 29 Gartenland  | standskarte mit „gärtnerische Nutzung/Grünbrache“ bezeichneten Grundstücken.<br>Siehe dazu auch die Nutzungskarte/ Anlage 3 der Begründung)   |                     |
| 39.15    |                   | <p><b>Anlage Nr. 2 Straßenausbauplan von 1935</b></p> <p><b>Straßenausbauvertrag von 1935 (Teilauszüge)</b></p> <p>Zur ordnungsmäßigen Aufschließung des oben bezeichneten Geländes zu Bauzwecken wird daher zwischen der Gemeinde und der Genossenschaft nachstehender Vertrag geschlossen:</p> <p>§-1-<br/>Die Gemeinde wird die Bebauung der einzelnen Parzellen mit Wohnhäusern zulassen.</p> <p>§ - 4 -<br/>Über Ausführungen der Straßen wird folgendes vereinbart:</p> <p>Der Brunnenweg, der die Verbindung zwischen Erlenweg und Warthestrasse hergestellt, erhält eine Breite von Insgesamt 6 m, davon entfallen 5 m auf den Fahrdamm und je 1/2 m auf die beiden Bürgersteige. Die übrigen Wege des Geländes erhalten eine Breite von 5 m, wovon 3 m auf den Fahrdamm und je 1m auf die beiden Bürgersteige entfallen. Die Baufluchtlinien sind indessen so zu bemessen, dass zwischen den einzelnen Fluchten(Häuserändern) eine lichte Weite von 20 m bleibt.</p> <p>Die Fahrdämme sollen eine Packlage und darüber eine 10 cm starke Schotter- und Teerdecke erhalten, die beiderseitigen Bürgersteige sind mit einer einfachen Schlackenlage mit Lehm und Kiesdecke zu befestigen. Sie sind gegen die Fahrdämme durch Bordsteine abzugrenzen.</p> | <p>Der Vertrag aus dem Jahre 1935 ist infolge des verlorenen Krieges nicht zur Ausführung gekommen.</p> <p>Die im Plangebiet vorhandenen Wege sind sämtlich nicht gepflastert, sondern allenfalls geschottert. Durch die weiche Beschaffenheit des Bodens sacken als Aufschüttung nachgeführte Materialien ständig ab. Die einfache Verlegung von Leitungen ist im Straßenraum nicht möglich.</p> | V                   |
| 39.16    |                   | <p>Es folgen die oben im Inhaltsverzeichnis aufgeführten Anlagen</p> <p>Nr. 3 Petition (siehe oben zu 38)</p>   | Die Anlagen wurden geprüft.   | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   | Nr. 4 Anschreiben zur Petition (siehe oben zu 37)<br>Nr. 5 Pressemitteilungen (hier nicht abgedruckt)<br>Nr. 6 Bilder von leerstehenden Häusern, zu Ruinen geworden (hier nicht abgedruckt).  |  |                     |
| 39.17    |                   | Anlage Nr. 7: Offener Brief   |  |                     |
| 39.18    |                   | <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister,<br/>sehr geehrte Mitglieder des Bauausschuss und Gemeindevertreter,</p> <p>ich wohne in Kleinmachnow, Kanalweg 2, in einer Siedlung die im Laufe der Zeit verschiedene Namensbezeichnungen hatte, ob behördlich oder im Volksmund als „Raiffeisen-Genossenschaft Siedlung“ „Siedlung Ost“ „Klein Moskau“ „Ringwegsiedlung“ oder „Mückengrund“ und seit Neuestem von der Gemeinde als „Kleingartensiedlung Kleinmachnow Süd- Ost am Teltowkanal“ bezeichnet wird. Ich bin hier geboren, aufgewachsen, lebe noch heute hier und das schon in der vierten Generation. Dieses in den sogenannten Heinersdorfer Wiesen gelegenes Gelände gehörte früher zu dem Gutsbezirk Osdorf und wurde am 1. Oktober 1928 zu Kleinmachnow eingemeindet.</p> | Der offene Brief wiederholt die in zahlreichen Einzelstellungen bereits vorgetragene und abgewogene Argumente, ohne dass neue Tatsachen vorgetragen werden. Keine erneute Abwägung erforderlich. | V                   |
|          |                   | Schon seit <b>1924</b> waren die ca <b>70 Grundstücke</b> parzelliert <b>und</b> wurden von den Mitgliedern einer gemeinnützigen Raiffeisen- Genossenschaft   | In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Geschichte des Gebiets ausführlich wiedergegeben.   | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   | <p>GmbH <b>genutzt</b>, diese war Eigentümer des gesamten Geländes, erst nach deren Auflösung, 1951 -1953, haben die Nutzer die einzelnen Grundstücke kaufen können. Die Grundstücke die nicht verkauft wurden fielen an die Gemeinde Kleinmachnow, die diese bis heute besitzt Mein Urgroßvater, Ernst Rathke, war im Vorstand der Genossenschaft und für die rechtlichen Angelegenheiten der Siedlung verantwortlich, er war auch der Liquidator und wickelte in unserem Haus die Verkäufe, mit dem Notar, Hugo Rohde, ab. Ich besitze noch viele Unterlagen von ihm, sie bilden auch die Grundlage meiner zahlreichen Angaben von Fakten. <b>1929</b> gab es schon <b>16 Wohnhäuser</b>, dass stellte das gleiche Problem dar wie jenes von heute. Zu dieser Zeit fand man aber eine Lösung und handelte. 1924 war die Siedlung in der Tat als Kleingartensiedlung angelegt Man muss aber bedenken, dass es zu dieser Zeit die heute angrenzenden Wohngebiete noch gar nicht gab, sodass ich unsere Siedlung als eine der ältesten Wohngebiete der Gemeinde bezeichnen würde. Die weitere zunehmende Bautätigkeit zum Anlass, gab es eine Verfügung vom Regierungspräsidenten von Potsdam vom 12. Dezember 1930 -1. Sa.6778.</p> |  |                     |
| 39.19    |                   | <p>Der Genossenschaft wurde die Genehmigung erteilt, „<i>dass Gelände mit Wohnlauben zu bebauen</i>“. Der nächste Schritt war ein umfangreicher Vertrag zwischen der Gemeinde und der Genossenschaft, wirksam <b>ab dem 1. April 1935, von diesem Tag an, bis zur Auflösung der Siedlungsgenossenschaft, wurde auch in eine Pflasterkasse eingezahlt</b>. In einem Notarschreiben, im Bezug auf den Auflösungsvertrags, vom 10.12.1951, heißt es: „<i>Die Gemeinde Kleinmachnow hat hinsichtlich weiterer Straßenbaukosten, Anschluss an die Pflasterkasse, an die Kanalisation usw., keine weiteren Wünsche</i>“.</p> <p>Auf jeden Fall wurde ab dem Vertragsabschluss <b>von 1935 ein Bau von Wohnhäusern endgültig legal</b>, Baugenehmigungen wurden von den</p>  | Siehe oben: In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Geschichte des Gebiets ausführlich wiedergegeben. | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|--|---------------------|
|          |                   | <p>entsprechenden Ämtern erteilt, mehrere aus dieser Zeit liegen mir noch vor. Im Statut der Genossenschaft von <b>1938</b>, Punkt 2, § 5,</p> <p><i>Die Beendigung der Mitgliedschaft wird herbeigeführt:</i>" einer von 5 angeführten Punkten lautet: „<i>durch Aufgabe des Wohnsitzes (§7)</i>“. Der Paragraph 7 lautet: „<i>Ein Genosse, welcher den Wohnsitz in dem Bezirke der Genossenschaft aufgibt...</i>“!</p>   |  |                     |
| 39.20    |                   | <p>Dieses Baurecht wurde in den Folgejahren auch reichlich genutzt, mit dem Ergebnis, dass es in einem Schreiben vom 28.11.1951 an das Finanzministerium heißt: „<i>Es handelt sich um etwa 70 Grundstücke in Größe von durchschnittlich 700m\ Hiervon sind 60 Parzellen mit einer Wohnstätte bebaut</i>“.</p> <p>Das ist für die damalige Zeit, im Vergleich zum restlichen Gemeindegebiet, eine sehr hohe Bebauungsdichte. Im gleichen Schreiben wird auch eine Begründung für die restlichen 10 unbebauten Grundstücke gegeben, es heißt „<i>Sie haben das Grundstück erworben bi der Absicht, sich baldmöglichst ein Wohnhaus auf ihm zu errichten.</i>“ <i>An dieser Absicht sind sie nur durch die Kriegsereignisse verhindert worden</i>“.</p> <p>Solange es noch möglich war verließen so einige Grundstückseigentümer die DDR und gingen nach Westdeutschland oder Westberlin. Häuser die unter staatlicher Verwaltung standen, wurden beispielsweise ohne die Kenntnis der Eigentümer, abgerissen. Einen konkreten Fall habe ich in meinen Akten. (Ringweg 18) Auch hier gibt es mir vorliegende Baugenehmigungen aus dem Jahre 1932 und 1939.</p> <p>1981 fand eine staatliche Volkszählung statt, mein Vater, Ernst Wolgem, war wiederum von der Gemeinde beauftragt die entsprechenden Daten zusammen zu tragen, ich selber lief von Haus zu Haus und befragte die Bewohner, auch diese Daten liegen mir noch vor.</p> <p>Das Ergebnis, 27 Wohnhäuser mit über 50 Bewohnern. Trotzdem auch in diesen Jahren Baugenehmigungen erteilt worden, gab es aus allgemein bekannte Gründen, so wie in da gesamten DDR mir eingeschränkte Möglichkeiten einer Entwick-</p> | <p>In den Notzeiten nach 1945 wurden vielerlei Gebäude als „Wohnstätten“ akzeptiert und genutzt, die nach heutigen Maßstäben nicht mehr bewohnt werden dürften (z.B. Baracken, Nissenhütten, Gartenhäuser usw.). Daraus kann für die Gegenwart nichts mehr abgeleitet werden.</p> <p>Der Bebauungsplan soll durch die Festsetzung der angemessenen Nutzung als Wochenendhausgebiet mit eingestreuter Wohnnutzung Rechtssicherheit schaffen. Wegen des ungeeigneten Baugrunds kann das Gebiet nicht zum regulären Wohngebiet entwickelt werden.</p> | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|---|---------------------|
|          |                   | <p>lung. Umso mehr freuten wir uns über die deutsche Wiedervereinigung, doch die „blühenden Landschaften“ sollten unsere Siedlung nicht erreichen, 1992 traf die Gemeindevertretung eine verheerende mit schlimmsten Folgen verbundene Entscheidung, sie erklärte uns zum Außengebiet Das war der schwärzeste Tag in da Geschichte unserer Siedlung, ab jetzt war gar nichts mehr möglich, keine Entwicklung, keine notwendigen Sanierungen, keine Veränderungen. Die Auswirkungen dieser Entscheidung sind ein trauriger Anblick, durch die Verwehrung von allem mussten viele Bewohner ihre Häuser aufgeben, dass heutige Bild sind verfallende Ruinen, verlassende, zugewachsene Grundstücke wo außer Unrat und Ratten keiner mehr zu Hause ist Eigentlich eine Schande! Kleinmachnow stellt sich gerne als Vorzeigegemeinde dar, in vielen Bereichen zu Recht aber da katastrophale Zustand hier, wenn ich ehrlich bin schäme ich mich oft zu tiefst, wenn ich zu Hause Besuch aus nah oder fern habe, dass Entsetzen ist schon sehr groß.</p> |   |                     |
| 39.21    |                   | <p>Alle meine unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind zum Glück mit Häusern bebaut in denen die gleichen Familien über mehrere Generationen wohnen. Nebenbei gesagt, dürfte dieser Umstand auch einmalig in Kleinmachnow sein. Unsere Familien haben hier zwei Diktaturen durchlebt, aber obwohl die politischen und wirtschaftlichen Verhältnisse in Deutschland nie besser waren als jetzt, erleben wir <b>heute für unsere Siedlung eine Situation, die nur als ausweglos beschrieben werden kann.</b> Viele aus der älteren Generation sagen, es sieht heute hier schlimmer aus als zum Ende des Krieges. Einer der Fehler von 1992 war, dass keine Bestandsaufnahme gemacht wurde, 20 Jahre danach verlangte man das jetzt von uns selbst.</p>  | Durch den Bebauungsplan wird Rechtssicherheit und damit auch Investitionssicherheit geschaffen. | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
| 39.22    |                   | <p>Seit mehreren Jahren müssen wir uns, gegenüber dem Landratsamt und der Gemeinde, über unser Eigentum rechtfertigen, alles wird in Frage gestellt Viele bangen um ihr Wohnrecht und um ihre Existenz, man will uns in eine „Schublade“ als Kleingärtner stecken in die wir einfach nicht gehören. Sie werden sich vielleicht Fragen, warum ich Ihnen das hier alles schildere. Es soll nicht nur eine Entwicklungshistorie sein, dann hätte ich mich an den ansässigen Heimatverein gewendet. Nein, es ist ein <b>Hilferuf und Bitte</b> zu gleich. Geben Sie durch Ihr Handeln und Ihren Entscheidung«! unserer Siedlung eine Chance, dass man hier wieder in angemessener Art und Weise leben und in eine freudige Zukunft blicken <u>kann</u>.</p> <p>Im September 2011 hat der Bauausschuss, die Erstellung des Bebauungsplan KLM-BP-044 für uns« Gebiet in Aussicht gestellt und einen entsprechenden Vorentwurf vorgestellt Die dort genutzten Daten vom Büro, Plan und Recht GmbH, halte ich für sehr fehlerhaft, eine sehr einseitige Darstellung ohne belegbare Fakten der Recherchen ist erkennbar.</p> <p>Auf mehrfach«- Anfrage hin hat sich herausgestellt, dass sich in dieser Angelegenheit seit dem überhaupt noch nichts getan hat, wir haben auch den Eindruck gewonnen, als würde man sich auch in naher Zukunft nicht damit beschäftigen wollen und wenn überhaupt, dann mit einem Ergebnis was nicht den Hoffnungen und Erwartungen der hier lebenden Menschen entspricht Die Aussagen „man habe soviel zu tun und alles andere sei viel wichtiger“ können wir in dies« Form und weiterer Zukunft nicht Akzeptieren.</p> | <p>Die Gemeinde und das Planungsbüro haben die Entwicklungsgeschichte der Siedlung sehr sorgfältig aufgearbeitet und auch die Bewohner und Eigentümer zu ihren Wünschen und Vorstellungen befragt. Die Divergenzen zwischen einigen Eigentümern und Bewohnern einerseits und der Gemeinde und ihren Planungsvorstellungen andererseits beruhen nicht auf unvollständiger oder falscher Aufnahme der Tatsachen. Vielmehr geht es um die Frage, welche Schlussfolgerungen aus den bekannten Tatsachen zu ziehen sind. Hier stoßen unterschiedliche Interessen aufeinander.</p> | Z                   |
| 39.23    |                   | <p>Wir Eigentümer haben eine Interessengemeinschaft gebildet und haben uns in den letzten Jahren bei mehreren öffentlichen Veranstaltungen bei ihrer Behörde vorgestellt.</p> <p>Wir haben auch mehrfach versucht, uns in den Prozess positiv und ergebnisorientiert einzubringen, mit Vorschlägen und Wünschen unseren Interessen entsprechend.</p>  | <p>Die Schreiben und Stellungnahmen der Interessengemeinschaft wurden in den Planungsprozess einbezogen und sind auch Teil der Abwägung.</p>   | V                   |
| 39.24    |                   | <p><b>Wir schlagen erneut vor, dass ein B-Plan aufgestellt wird, der die Dauerbewohnung auf allen Grundstücken erlaubt, jedoch mit Begrenzung des Umfanges der Bebauung.</b></p>  | <p>Im Rahmen der hier vorzunehmenden Abwägung geht es nicht nur um die Frage, ob einzelne Grundstücke mit viel Aufwand trotz des unsicheren Bau-</p>   | N                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|--|---------------------|
|          |                   | Bei von der Gemeinde vorgeschlagenen Lösung, nur den Bestand zu sichern und eine Art „Kleingartensiedlung“ zu schaffen, entspricht weder der zuvor beschriebenen Historie noch wird es aus unserer Sicht Veränderungen bei den verwahrlosten Grundstücken geben, da Menschen nicht bereit sein werden, ca. 750m <sup>2</sup> große Grundstücke zu kultivieren und Ruinen abzubauen, um darauf „Gartenlauben“ zu errichten.  | grunds künftig bebaut werden könnten. Vielmehr geht es auch und mehr noch um die Frage, ob sich das Gebiet insgesamt 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 dies mit guten Gründen. |                     |
| 39.25    |                   | Kleinmachnow besteht vor allem aus Einfamilienhäusern. Gemeindenahe Erholungsflächen in Form von „Wochenendlauben“ braucht Kleinmachnow aus unserer Sicht nicht. Es werden also Berlin« und Potsdam« sein, die hier am Wochenende mit dem PKW kommen, um die Wochenendhäuser zu nutzen. Wir halten es für ökologischer, in einem Haus zu wohnen, in dem sich erholt wird, als zwei Haushalte zu führen zwischen denen gependelt werden muss. Der Baugrund im unteren Bereich der Siedlung ist überwiegend schwierig. Dennoch gibt es heute viele Möglichkeiten auch auf diesen Untergrund problemlos und sich« zu bauen. Das ist die Aufgabe des Bauherrn und darf nicht für die Bewertung des Status ausschlagend sein. Der Lösung, einer „Enthftungserklärung“ gegenüber der Gemeinde stimmen wir zu.   | Siehe oben: Die Gemeinde hält es mit guten Gründen nicht für vertretbar, das Gebiet als Dauerwohngebiet auszuweisen.   | Z                   |
| 39.26    |                   | Im oberen Bereich, Kanalweg, Kurzer Weg, Erlenweg, sind ganz andere Bodenbedingungen. Mein Haus beispielsweise ist voll unterkellert, der bis zum heutigen Tage immer trocken war. Erfahrungswerte, bereits durchgeführte Bodenproben und die Tatsache, dass hier über viele Jahrzehnte unbeschadet massive Wohnhäuser stehen, unterstützen unsere Aussagen. Vielleicht sollte man auch in Erwägung ziehen, diesen Bereich gesondert zu betrachten.<br>Wir wollen ein „Bauen in Maßen“, Stadtvillen möchte hier keiner. Wir gehen davon aus, dass die Siedlung aufgrund der großen Grundstücke die zu erwartenden neuen Häuser problemlos verkraftet und der grüne Charakter der Siedlung erhalten bleibt. Wie schon beschrieben, standen an den zu bebauenden Stellen in der Vergangenheit schon einmal Gebäude, sodass in diesen Bereichen gar kein zu fällender Baumbestand vorhanden ist. | Es trifft zu, dass einige Grundstücke nicht von der Vernässung und unsicherem Baugrund betroffen sind. Der B-Plan berücksichtigt dies, indem er erlaubt, dass auf diesen Grundstücken deutlich größere Wochenendhäuser gebaut werden dürfen.   | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | Des Weiteren wäre anzustreben, die zweite Zufahrt der Siedlung (Erlenweg), bestehend seit 1924 und seit ca. 3 Jahren gesperrt, <b>wieder für den PKW Verkehr herzustellen</b> . Im oberen Bereich steht eine von der Gemeinde errichtete Einfriedung für ein Wasserauffangbecken auf dem eigentlichen Straßenland. Auch das ist eine sehr fragwürdige Angelegenheit, den Verkehr einfach direkt am Spielplatz vorbei zu führen ist auch sehr Unglücklich gewählt.   |   |                     |
| 39.27    |                   | <b>Wir fordern für die weitere Nutzung unserer Häuser und Grundstücke endlich Rechtssicherheit.</b>   | Der Bebauungsplan wird Rechtssicherheit herstellen.   | V                   |
| 39.28    |                   | Wir werden diesen Offenen Brief in der Presse und an anderen geeigneten Stellen des gesellschaftlichen Lebens unserer Gemeinde veröffentlichen.   | Ankündigung. Keine Abwägung erforderlich.   | K                   |
| 39.29    |                   | Über eine Stellungnahme zum Sachverhalt von Ihnen würden wir uns sehr freuen.<br><br>Mit freundlichen Grüßen und großer Erwartungshaltung   | Die Stellungnahme wurde in die Abwägung einbezogen. Der Einwander wird über das Ergebnis unterrichtet werden. | V                   |
|          |                   | <b>Nachträglich eingegangene Stellungnahmen</b>   |   |                     |
| 40       | 04.05.2017        | <b>Antrag auf Änderung des B-Planverfahrens, Bebauungsplan KLM-BP-044 – „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ in einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Abs. 7 BauGB</b>   | Einleitungsklausel. Keine Abwägung erforderlich.  | K                   |
| 40.1     |                   | am 09. März wurde vom Bundestag die Novellierung des Baurechts verabschiedet. Bisher hatte die Gemeinde keine rechtliche Möglichkeit, das Dauerwohnen über den Bestandsschutz hinaus in Wochenendhausgebieten zu genehmigen.<br>In Erholungsgebieten nach § 10 Baunutzungsverordnung sind konzeptionell eben nur Wochenendhäuser vorgesehen. Durch die Einfügung eines neuen Absatzes 7 in § 12 des Baugesetzbuches wurde nun eine Regelung geschaffen, mit der die Gemeinde ein Instrument in der Hand hat, sich planerisch mit der Thematik des Dauerwohnens in unserer Siedlung auseinander zu setzen. Das kann durch einen vorhaben bezogenen Bebauungsplan erfolgen. | Zutreffende Darstellung der Rechtslage. Keine Abwägung erforderlich.  | K                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme  | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|---|---|---------------------|
|          |                   | Der dafür neu in § 12 des Baugesetzes eingefügte Absatz 7 lautet im Wortlaut: „Soll in bisherigen Erholungsgebieten nach § 10 der Baunutzungsverordnung auch Wohnnutzung zugelassen werden, kann die Gemeinde nach Maßgabe der Absätze 1 bis 6 einen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan aufstellen, der insbesondere die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken in diesem Gebiet regelt“.  |   |                     |
| 40.2     |                   | <p>Die Interessengemeinschaft „Ringweg Siedlung“ der Grundstückseigentümer hat sich auf ihrer Mitgliederversammlung am 02.Mai 2017 mit der Neuregelung befasst.</p> <p>Die Versammlung hat sich einstimmig dafür ausgesprochen, bei der Gemeinde eine entsprechende Änderung des laufenden Planverfahrens zu beantragen.</p> <p>Die Interessengemeinschaft ist bereit sich dazu als Vorhabenträger zu vereinbaren. Die Versammlung vertritt die deutliche Mehrheit der Grundstückseigentümer in der Siedlung.</p> | <p>Die Vorschrift ist erst sehr spät in das Gesetzgebungsverfahren zur BauGB-Novelle gelangt, nämlich erst durch Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (16. Ausschuss) – BT-Drs. 18/11439.</p> <p>Die Begründung dazu lautet (a.a.O. S. 20):</p> <p><i>„Erholungssondergebiete nach § 10 BauNVO sind konzeptionell für das Erholungswohnen vorgesehen. Durch § 12 Absatz 7 BauGB soll eine klarstellende Regelung geschaffen werden, um sich mit der Thematik des Dauerwohnens in bisherigen Erholungssondergebieten planerisch auf diesem Wege auseinandersetzen zu können.</i></p> <p><i>Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB kann eine Möglichkeit sein, um in einem bisherigen Erholungs-sondergebiet oder einem Teil davon Wohnnutzung zuzulassen. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden (§ 12 Absatz 3 Satz 2 BauGB).</i></p> <p><i>Die bauplanungsrechtliche Zulassung der Wohnnutzung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan dürfte bei den Begünstigten zu Bodenwertsteigerungen führen. Im Durchführungsvertrag (§ 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB) hat sich der Vorhabenträger ganz oder teilweise zur</i></p> | Z                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--------------------------|---|---------------------|
|          |                   |                          | <p><i>Tragung der Planungs- und Erschließungskosten zu verpflichten.“</i></p> <p>Aus der Begründung ist ersichtlich, dass es sich nicht um eine grundsätzlich neue Möglichkeit handelt, sondern um eine Variante des geltenden Rechts – durch die Novelle nunmehr eingengt auf bereits rechtswirksam festgesetzte Sondergebiete nach § 10 BauNVO. Die Gartensiedlung Süd-Ost erfüllt diese Voraussetzung (noch) nicht.</p> <p>Die Gemeinde hat von der Möglichkeit, für die gesamte Gartensiedlung einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, aus guten Gründen keinen Gebrauch gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt voraus, dass sich der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans vollständig im Eigentum des jeweiligen Vorhabenträgers befindet. Die Gartensiedlung wird jedoch von einer Vielzahl von Eigentümern mit unterschiedlichen Interessen geprägt, Mehrheitsbeschlüsse reichen zur Bildung eines Vorhabenträgers nicht aus. Die amtliche Begründung weist mit Recht darauf hin, dass mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans weitreichende finanzielle Folgen für den Vorhabenträger verbunden sind. Der Vorhabenträger muss in der Regel die Planungskosten und auch die Kosten weiterer Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau, Ver- und Entsorgung) tragen. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan ist daher im vorliegenden Fall kein geeignetes Instrument der Konfliktlösung.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt, jedoch den wenigen betroffenen Grundeigentümern zu empfehlen, die Vorschrift auszunutzen. Diese Fälle beschränken sich auf fünf Grundstücke, die bereits langjährig zum Dauerwohnen genutzt werden, für die jedoch keine Genehmigung oder andere behördliche Unterlagen</p> |                     |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|--|---------------------|
|          |                   |  | vorliegen, aus denen die Erlaubnis zur Wohnnutzung hervor geht. Für diese Grundstücke sollen, nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, von den Eigentümer Anträge auf einzelne vorhabenbezogene Bebauungspläne gemäß § 12 Abs. 7 BauGB gestellt werden.  |                     |
| 40.3     |                   | Wir bitten die Gemeinde, sich mit den Änderungen im BauGB zu befassen und mit uns gemeinsam die neuen Spielräume zu nutzen.<br>Hierzu bitten wir um einen Gesprächstermin.<br><br>Bis zu einer Meinungsbildung über das weitere Vorgehen bitten wir die laufenden Planungen ruhend zu stellen.   | Die Änderungen im BauGB, insbesondere der neu eingefügte § 12 Abs. 7 BauGB, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.   | V                   |
| 41       |                   | <b>Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost* Hier: Stopp des B-Planverfahrens und Änderung in einen vorhabenbezogenen B-Plan Schreiben der Interessengemeinschaft „Ringweg Siedlung“ vom 04.05.2017</b>   | Einleitungsklausel. Keine Abwägung erforderlich.   | K                   |
|          |                   | Sehr geehrter Herr Bürgermeister,<br><br>wie bereits in meinen Anregungen und Kritiken am aktuell laufenden B-Planverfahren ausführlich erläutert, erfordert der Charakter und die Historie der „Ringweg Siedlung“ eine andere städtebauliche Entwicklung als die im B-Plan vorgeschlagene.<br><br>Vor diesem Hintergrund fordere ich Sie daher im Sinne eines Minimalkonsenses auf, die Chance zu ergreifen und zu nutzen, die durch die Novellierung des Bundestags am 9. März 2017 möglich wird, und im Sinne dieser Novellierung, die Siedlung zum baurechtlich abgesicherten Dauerwohnen zu entwickeln und zu schützen.<br><br>Mit meinem Schreiben unterstütze ich mit aller Deutlichkeit den Inhalt des Schrei- | Die neue Vorschrift des § 12 Abs. 7 BauGB ist erst sehr spät in das Gesetzgebungsverfahren zur BauGB-Novelle gelangt, nämlich erst durch Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (16. Ausschuss) – BT-Drs. 18/11439. Die Begründung dazu lautet (a.a.O. S. 20):<br><i>„Erholungssondergebiete nach § 10 BauNVO sind konzeptionell für das Erholungswohnen vorgesehen. Durch § 12 Absatz 7 BauGB soll eine klarstellende Regelung geschaffen werden, um sich mit der Thematik des Dauerwohnens in bisherigen Erholungssondergebieten planerisch auf diesem Wege auseinandersetzen zu können.</i> | V                   |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme   | Abwägungsvorschlag  | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--|---|---------------------|
|          |                   | <p>bens der Interessengemeinschaft, der auch ich angehöre. Ich fordere Sie auf, den sofortigen Stopp des zu Zeit laufenden B-Planverfahrens zu veranlassen, den eingeforderten, weiteren Dialog von Seiten der Gemeinde in die Wege zu leiten mit dem Ziel, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen B- Plans tatkräftig zu unterstützen.</p> <p>Diesen Weg zu beschreiten, erfordert auch die Vernunft. Denn nach wie vor bleibt die juristisch vakante Frage der willkürlichen, planungsrechtlich nicht zwingenden Ausweisung des Gebietes als Außenbereich mit den damit verbundenen Festlegungen und den in keinem Abwägungsverhältnis stehenden, entschädigungslosen Härten für die betroffenen Grundstückseigentümer offen.</p> | <p><i>Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB kann eine Möglichkeit sein, um in einem bisherigen Erholungs-sondergebiet oder einem Teil davon Wohnnutzung zuzulassen. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden (§ 12 Absatz 3 Satz 2 BauGB). Die bauplanungsrechtliche Zulassung der Wohnnutzung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan dürfte bei den Begünstigten zu Bodenwertsteigerungen führen. Im Durchführungsvertrag (§ 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB) hat sich der Vorhabenträger ganz oder teilweise zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten zu verpflichten.“</i></p> <p>Aus der Begründung ist ersichtlich, dass es sich nicht um eine grundsätzlich neue Möglichkeit handelt, sondern um eine Variante des geltenden Rechts – durch die Novelle nunmehr eingeeengt auf bereits rechtswirksam festgesetzte Sondergebiete nach § 10 BauNVO. Die Gartensiedlung Süd-Ost erfüllt diese Voraussetzung (noch) nicht.</p> <p>Die Gemeinde hat von der Möglichkeit, für die gesamte Gartensiedlung einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, aus guten Gründen keinen Gebrauch gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt voraus, dass sich der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans vollständig im Eigentum des jeweiligen Vorhabenträgers befindet. Die Gartensiedlung wird jedoch von einer Vielzahl von Eigentümern mit unterschiedlichen Interessen geprägt, Mehrheitsbeschlüsse reichen zur Bil-</p> |                     |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

| Lfd. Nr. | Stellungnahme vom | Inhalt der Stellungnahme | Abwägungsvorschlag   | weitere Bearbeitung |
|----------|-------------------|--------------------------|--|---------------------|
|          |                   |                          | <p>derung eines Vorhabenträgers nicht aus. Die amtliche Begründung weist mit Recht darauf hin, dass mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans weitreichende finanzielle Folgen für den Vorhabenträger verbunden sind. Der Vorhabenträger muss in der Regel die Planungskosten und auch die Kosten weiterer Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau, Ver- und Entsorgung) tragen. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan ist daher im vorliegenden Fall kein geeignetes Instrument der Konfliktlösung.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, den wenigen betroffenen Grundeigentümern zu empfehlen, die Vorschrift auszunutzen. Diese Fälle beschränken sich auf fünf Grundstücke, die bereits langjährig zum Dauerwohnen genutzt werden, für die jedoch keine Genehmigung oder andere behördliche Unterlagen vorliegen, aus denen die Erlaubnis zur Wohnnutzung hervor geht. Für diese Grundstücke sollen, nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, von den Eigentümer Anträge auf einzelne vorhabenbezogene Bebauungspläne gemäß § 12 Abs. 7 BauGB gestellt werden.</p> |                     |
|          |                   |                          |  |                     |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

**ZUSAMMENFASSUNG**

**der Ergebnisse der Abwägungstabelle zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

**HINWEIS:** Diese Zusammenfassung enthält nur die Positionen aus der Abwägungstabelle, aus denen sich die Notwendigkeit von Änderungen oder Ergänzungen des Planwerks einschließlich der Begründung oder sonstige Handlungsbedarfe ergeben haben. Nicht aufgeführt sind

- Nichtbefolgung von Vorschlägen
- Zurückweisung von Argumenten
- Hinweise auf im Planwerk bereits enthaltene Sachpunkte.

Die Übernahme auch dieser Punkte in die Zusammenfassung erschien nicht sinnvoll, weil damit erhebliche Teile der Tabelle wiederholt werden müssten.

**I. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung (P) mit Legende (L)**

Keine

**II. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der textlichen Festsetzungen oder Hinweise (T) mit Ergänzung der Begründung**

Die festgesetzte Höhe für vorhandene eingeschossige Gebäude wird in der Textlichen Festsetzung TF 2 **von 4,0 m auf 4,80 m und für vorhandene zweigeschossige Gebäude auf 8.30 m heraufgesetzt**. Diese Höhe ist auch dann ausreichend, wenn im Einzelfall wegen der mangelnden Tragfähigkeit des Bodens auf einer schwimmenden Bodenplatte gebaut werden muss (4.20, 4.22, 6.9, 10.15, 25.3, 27.3, 30.20). Ergänzung der Begründung auf Seite 67. Zu den Einzelheiten der Feststellung der Geschossigkeit siehe den als Anlage beigefügten Vermerk.

**III. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der Begründung (B) und/oder des Umweltberichts (U)**

| Nr. in der Tabelle | Sachpunkt   | Neuer Tex / Einfügung in Begründung   | Vollzogen |
|--------------------|---|---|-----------|
| 4.21, 10.16        | Warum dürfen auf den Wochenendhaus Grundstücken keine Carports gebaut werden? | Durch Carports wird in dem ohnehin schon sensiblen Gebiet eine zusätzliche Versiegelung herbeigeführt. Außerdem wird der Eindruck eines von baulichen Anlagen geprägten Gebiets hervorgerufen. Demgegenüber soll der grüne Charakter der Siedlung gestärkt werden. Die Begründung wird entspre- | Seite 66  |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

|      |   |   |          |
|------|---|---|----------|
|      |   | chend ergänzt (Seite 66).   |          |
| 26.4 | Die Unterbringung von Kraftfahrzeugen auf allen Grundstücken soll lt. Ihrer Begründung zu 1.1 zwar auf Stellplätzen erlaubt sein, wird aber unter Punkt 1.4 auf Baugrundstücke eingeschränkt.<br>Hier ist eine klarere Formulierung erforderlich, dass sich diese Festlegung auch auf die mit Wochenendhäusern/Gartenlauben bebauten Grundstücke bezieht.   | Mit Baugrundstücken sind auch die Grundstücke gemeint, die „nur“ mit Wochenendhäusern/ Lauben bebaut werden dürfen. Dies wird in der Begründung klargestellt. | Seite 66 |
| 29.7 | Auf Seite 29 des B-Plan-Entwurfes (Umweltbericht) wird festgestellt, dass keine Tiere vorhanden seien. Das ist falsch. In dem Regenauffangbecken ist seit Jahren eine Füchsin ansässig, die dieses Jahr drei Junge bekommen hat, von denen eines gestorben ist. Die anderen beiden Jungen sind jetzt jeden Tag sehr aktiv in der Umgebung und fühlen sich auch auf Terrassen u.Ä. sehr wohl. Da werden sich die Wildschweine freuen, dass sie nicht mehr so alleine sind. | Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.  | Seite 29 |

**IV. Sonstiger Handlungsbedarf (H)**

| Nr. in der Tabelle  | Sachpunkt   | Handlungsbedarf:  |         |                |     |  |           |     |                       |           |     |                        |                        |     |                        |    |     |                        |           |     |   |    |     |                        |               |  |
|---|---|---|---------|----------------|-----|--|-----------|-----|-----------------------|-----------|-----|------------------------|------------------------|-----|------------------------|----|-----|------------------------|-----------|-----|---|----|-----|------------------------|---------------|--|
| 17.15,<br>18.3,<br>25.8<br>27.6,<br>33.5  | Ich begrüße die im Planungsentwurf aufgeführte Instandsetzung des zentralen Entwässerungssystems. Ich fordere, dass der Hauptgraben unterirdisch angelegt wird. Der aktuell offene Teil des Grabens wird von Wildschweinen als Suhle genutzt und wird dadurch nach jeder Reinigung sehr schnell verschüttet. Daher wäre eine unterirdische Drainage die bessere Lösung.   | Für den Hauptgraben ist der Abwasserverband zuständig. Die Anregung wird an den Verband weitergeleitet. |         |                |     |  |           |     |                       |           |     |                        |                        |     |                        |    |     |                        |           |     |   |    |     |                        |               |  |
| 4.4<br>(Liste)<br>8.0<br>9.1<br>12.0<br>17.1<br>18.1<br>20.0<br>21.3<br>21.4<br>21.5<br>30.6<br>(Liste) | Die noch offenen Härtefälle müssen einer Lösung zugeführt werden. Von den Einwendern werden hierzu sieben Häuser benannt, „deren Bewohner in die Obdachlosigkeit geschickt“ werden sollen“. Einige – aber nicht alle – verdienen eine Härtefall-Lösung. Im Einzelnen gilt:<br><table border="1" data-bbox="235 1090 1283 1406"> <thead> <tr> <th>Flurstück</th> <th>Adresse</th> <th>Einwendung Nr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>404</td> <td>Ringweg 32/34 = nur noch als Nebenwohnung gemeldet</td> <td>17 und 35</td> </tr> <tr> <td>450</td> <td>Ringweg 2 = Härtefall</td> <td>18 und 35</td> </tr> <tr> <td>335</td> <td>Ringweg 22 = Härtefall</td> <td>4 (Liste), 8, 9 und 35</td> </tr> <tr> <td>403</td> <td>Ringweg 36 = Härtefall</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>408</td> <td>Kanalweg 4 = Härtefall</td> <td>21 und 35</td> </tr> <tr> <td>396</td> <td>Ringweg 38 = nur noch als Nebenwohnung gemeldet</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>392</td> <td>Ringweg 41 = Härtefall</td> <td>14, 15 und 36</td> </tr> </tbody> </table> | Flurstück   | Adresse | Einwendung Nr. | 404 | Ringweg 32/34 = nur noch als Nebenwohnung gemeldet | 17 und 35 | 450 | Ringweg 2 = Härtefall | 18 und 35 | 335 | Ringweg 22 = Härtefall | 4 (Liste), 8, 9 und 35 | 403 | Ringweg 36 = Härtefall | 12 | 408 | Kanalweg 4 = Härtefall | 21 und 35 | 396 | Ringweg 38 = nur noch als Nebenwohnung gemeldet | 35 | 392 | Ringweg 41 = Härtefall | 14, 15 und 36 | Um eine sozialverträgliche Lösung zu ermöglichen, soll den Eigentümern der fünf als Hautwohnsitz genutzten Grundstücke Ringweg 2, 22, 36 und 41 sowie Kanalweg 4 durch Beschluss der Gemeindevertretung empfohlen werden, bei der Gemeinde jeweils einzeln für ihre Grundstücke den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 7 BauGB einzureichen. Mit den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des Dauerwohnens auf den betreffenden Grundstücken hergestellt werden. |
| Flurstück   | Adresse   | Einwendung Nr.  |         |                |     |  |           |     |                       |           |     |                        |                        |     |                        |    |     |                        |           |     |   |    |     |                        |               |  |
| 404   | Ringweg 32/34 = nur noch als Nebenwohnung gemeldet  | 17 und 35   |         |                |     |  |           |     |                       |           |     |                        |                        |     |                        |    |     |                        |           |     |   |    |     |                        |               |  |
| 450   | Ringweg 2 = Härtefall   | 18 und 35   |         |                |     |  |           |     |                       |           |     |                        |                        |     |                        |    |     |                        |           |     |   |    |     |                        |               |  |
| 335   | Ringweg 22 = Härtefall  | 4 (Liste), 8, 9 und 35  |         |                |     |  |           |     |                       |           |     |                        |                        |     |                        |    |     |                        |           |     |   |    |     |                        |               |  |
| 403   | Ringweg 36 = Härtefall  | 12  |         |                |     |  |           |     |                       |           |     |                        |                        |     |                        |    |     |                        |           |     |   |    |     |                        |               |  |
| 408   | Kanalweg 4 = Härtefall  | 21 und 35   |         |                |     |  |           |     |                       |           |     |                        |                        |     |                        |    |     |                        |           |     |   |    |     |                        |               |  |
| 396   | Ringweg 38 = nur noch als Nebenwohnung gemeldet   | 35  |         |                |     |  |           |     |                       |           |     |                        |                        |     |                        |    |     |                        |           |     |   |    |     |                        |               |  |
| 392   | Ringweg 41 = Härtefall  | 14, 15 und 36   |         |                |     |  |           |     |                       |           |     |                        |                        |     |                        |    |     |                        |           |     |   |    |     |                        |               |  |

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

35

**V. Nichtbefolgung von Anregungen (N). Zurückweisung von Argumentationen (Z) und bereits im Planwerk vorhandene Anregungen (V)**

Die in der Abwägungstabelle enthaltenen Abwägungsergebnisse mit den Ergebnissen „Nichtbefolgung von Anregungen (N). Zurückweisung von Argumentationen (Z) und bereits im Planwerk vorhandene Anregungen (V)“ werden hier nur stark zusammengefasst wiedergegeben. Eine Aufzählung im Einzelnen hätte zu einer Wiederholung der Tabelle geführt.

Inbesondere folgenden Wünschen und Anregungen aus der Öffentlichkeit wurde – mit Hinweisen auf die vorhandene Begründung - **nicht gefolgt**, weil nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange wesentliche Gründe dagegen sprechen:

1. Die Gartensiedlung wird nicht als reguläres Wohngebiet mit Berechtigung zum dauernden Wohnen festgesetzt.
2. Auch die nördlichen Randbereiche werden nicht als dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugehörig betrachtet. Die Klarstellungssatzung ist zutreffend.
3. Der Erlenweg soll nicht für den Kraftverkehr durchgehend bis zum Ringweg/Brunnenweg geöffnet werden.
4. Häuser mit mehr als 30 m<sup>2</sup> Grundfläche sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden können – unter Berücksichtigung der Gesamtsituation.
5. Es soll keine generelle GRZ/GFZ von 1,0 oder sogar GRZ 1,3 festgesetzt werden.
7. Garagen und Carports sollen nur auf den Grundstücken mit Dauerwohnberechtigung zulässig sein.
8. Es soll nicht auf allen Grundstücken das Dauerwohnen zugelassen werden.
9. Das Verfahren soll nicht ruhend gestellt werden, um die Möglichkeit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu prüfen. Bestimmten Grundeigentümern soll jedoch empfohlen werden, für ihre Grundstücke jeweils einzeln die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 7 BauGB zu beantragen, um eine dauernde Wohnnutzung zu ermöglichen.

Inbesondere folgende Argumente bzw. Behauptungen von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden – mit Hinweis auf die vorhandene Begründung - ausdrücklich **zurückgewiesen**, da sie tatsächlich oder rechtlich unzutreffend sind:

1. Die Erforderlichkeit der Planung sei nicht hinreichend begründet.
2. Die Gartensiedlung stelle – mindestens teilweise - einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar.
3. Die Festsetzungen des Bebauungsplans würden Schadensersatzansprüche auslösen.
4. Der Gleichbehandlungsgrundsatz werde verletzt.
5. Die Wünsche der Eigentümer und Nutzer seien nur unzureichend ermittelt worden. Die Bestandsdaten seien unzureichend erhoben worden.
6. Die Behauptung, dass die Gartensiedlung – vor allem wegen des Baugrunds – nicht als reguläres Wohngebiet geeignet sei, sei unzutreffend. Die Verantwortung für ein standsicheres Bauwerk liege bei den Bauherren, auch bei unsicherem Baugrund. Die Gemeinde würde keine Risiken eingehen, wenn sie das Gebiet als reguläres Wohngebiet festsetzen würde.
7. Die neue Verkehrsführung unter Nutzung des Kurzen Wegs sei eine nicht abwägungsgerechte Lösung. Die Anwohner des Kurzen Wegs würden belästigt. Am südlichen Ende es Erlenwegs gebe es keine Wohnnutzung.
8. Das Grundstück Erlenweg 83 (Flur 11, Flurstück 280) sei schon heute sowohl nach § 34 als auch nach § 35 BauGB bebaubar.
9. Der Entwurf des Bebauungsplans sei unsozial, weil sieben Familien aus ihren Hauptwohnsitzen vertrieben würden.

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

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 09.05.2016 – 15.06.2016 –

10. Der Plan verstoße wegen Vernachlässigung der Eigentümerinteressen gegen das Abwägungsgebot.
11. Das abgestufte Maß der baulichen Nutzung sei unzureichend.
12. Zusätzliche Wochenendhäuser würden in Kleinmachnow nicht benötigt.
13. Das Grabensystem müsse von der Gemeinde funktionsfähig gemacht werden.
14. Der Plan werde zu einer weiteren Vernachlässigung der Siedlung führen. Dem Vandalismus werde Tür und Tor geöffnet.
15. Die Ortsabgrenzungssatzungen von 1992 und von 2013 seien beide unrichtig und daher rechtswidrig.

**VI. Sonstige Hinweise und Änderungen, die sich aus eigener Sachkenntnis ergeben**

Der Begriff des Vollgeschosses muss in der textlichen Festsetzung 2.1 aufgegeben werden, weil er in der neuen Brandenburgischen Bauordnung vom 19. Mai 2016 nicht mehr verwendet wird. Die Definition des Geschosses in § 2 Abs. 6 BbgBO lautet: (6) Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Aufenthaltsräume werden in § 47 BbgBO wie folgt definiert:

§47 Aufenthaltsräume

- (1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 Meter haben. Dies gilt nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie für Aufenthaltsräume im Dachraum.
- (2) Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht beleuchtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens ein Achtel der Netto-Grundfläche des Raumes einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.
- (3) Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Beleuchtung mit Tageslicht verbietet, sind ohne Belichtungsöffnungen zulässig. Aufenthaltsräume ohne Belichtungsöffnungen müssen durch technische Einrichtungen ausreichend beleuchtet und belüftet werden können.

Als Anknüpfungssachverhalt müssen die vorhandenen Geschossezahlen in der Planzeichnung als Bestandteil der vom Vermesser festgestellten Plangrundlage benannt werden. Zu den Einzelheiten der Feststellung der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Plangebiet vorhandenen Geschossezahlen siehe den beigefügten Vermerk.

Berlin, den 18. August 2017

## VERMERK

### **Bebauungsplan KLM-BP-044 „Gartensiedlung Süd-Ost“**

#### **Feststellung der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Plangebiet vorhandenen Geschosshöhen als Anknüpfungstatbestand für die Festsetzung der max. zulässigen Höhe der Gebäude**

Die textliche Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplans KLM-BP-044 lautete in der Öffentlichen Auslegung des Entwurfes:

#### **„TF 2 SONSTIGE VORSCHRIFTEN ZUM MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG**

##### Höhe baulicher Anlagen

- 2.1 Bauliche Anlagen dürfen mit ihrer Oberkante folgende Höhen, gemessen ab dem in der Tabelle C-Grundstücksliste, Spalte 3 (Höhenbezugspunkt) bezeichneten Höhenpunkt, nicht überschreiten:  
Bei Gebäuden mit nicht mehr als einem Vollgeschoss: 4,00 m.  
Bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss: 7,50 m.
- 2.2 Für technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie können Überschreitungen der festgesetzten Höhe um bis zu 2,0 m zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990)“

Die textliche Festsetzung muss wie folgt aktualisiert werden:

#### **a) Aufgabe des Begriffes „Vollgeschoss“**

**Der Begriff des Vollgeschosses muss in der Festsetzung aufgegeben werden**, weil er in der Brandenburgischen Bauordnung vom 19. Mai 2016 (BbgBO 2016) nicht mehr verwendet wird. Die Definition des Geschosses in § 2 Abs. 6 BbgBO 2016 lautet nunmehr: *„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.“*

Ein Dachraum gilt demnach dann – aber auch nur dann - als Geschoss, wenn darin ein **Aufenthaltsraum** untergebracht werden kann.

Aufenthaltsräume werden in § 47 BbgBO 2016 wie folgt definiert:

##### **„§ 47 Aufenthaltsräume**

(1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 Meter haben. Dies **gilt nicht** für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie für **Aufenthaltsräume im Dachraum**.

(2) Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und **mit Tageslicht beleuchtet werden** können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der **Fensteröffnungen von mindestens ein Achtel der Netto-Grundfläche des Raumes** einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.

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

– Vermerk –

(3) Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Beleuchtung mit Tageslicht verbietet, sind ohne Belichtungsöffnungen zulässig. Aufenthaltsräume ohne Belichtungsöffnungen müssen durch technische Einrichtungen ausreichend beleuchtet und belüftet werden können.“

**b) Aufnahme des Begriffs der „vorhandenen Geschosse“ in die Festsetzung**

Aus der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf mit ihrer ausdrücklichen Erwähnung des Bestands als Maßstab der Höhenfestsetzung folgt, dass an die im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Geschosse angeknüpft werden soll. Dies wird klarstellend in die Festsetzung übernommen. Die an die vorhandene Geschosshöhe anknüpfende Festsetzung erfordert, dass die Zahl der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Geschosse aus der Planurkunde, Teil A - Planzeichnung ablesbar sein muss.

Zu diesem Zweck werden nunmehr die vom öffentlich bestellten Vermesser (ÖbVI) ermittelten vorhandenen Geschosse in der Planurkunde benannt. Die vorhandene Geschosshöhe wird als Bestandteil der Plangrundlage aus dem Vermessungsplan übernommen. Dabei wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass es sich um Geschosse i.S. der BbgBO 2016 handelt.

So wird gewährleistet, dass auch Wochenendhäuser mit vorhandenem ausgebautem Dachgeschoss wieder errichtet werden können, wenn im Bestand ein solches Gebäude vorhanden ist. Bei Wochenendhäusern ohne Dauerwohnrecht wird das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) und der zulässigen Geschossfläche (GF) begrenzt, so dass insoweit keine überhöhte Grundstücksausnutzung entstehen kann.

Für die Häuser mit Dauerwohnrecht gemäß TF 1.3 enthält der Bebauungsplan nur die Festsetzung der zulässigen Grundfläche, jedoch keine Festlegung der zulässigen Geschossfläche. In diesem Fall wird das Maß der baulichen Nutzung durch die zulässige Grundfläche und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Nach der Intention der Festsetzungen soll der Neubau von Wohnhäusern das vorhandene Maß einhalten. Daher musste für die Liste der mit Dauerwohnrecht versehenen Grundstücke überprüft werden, wie viele Geschosse der Bestand aufweist, im Zweifel unabhängig von den Eintragungen in der Kartengrundlage. Die Überprüfung anhand der Bauakten und durch Ortsbesichtigung führte zu folgenden Ergebnissen:

**Grundstücke mit Dauerwohnrecht - vorhandene Geschosse**

| Lfd Nr. | Flur 11 Flurstück/ Flurstücke | Straße/ Hausnummer | Grundstücksgröße (in m <sup>2</sup> ) | Anzahl Geschosse lt. Plan des ÖbVI (Vermessers) | Höhenmaße lt. Baugenehmigung: EG OG/Dach Gesamt-H | Anzahl Geschosse lt. Augenschein | ERGEBNIS für die Planurkunde |
|---------|-------------------------------|--------------------|---------------------------------------|---|---|----------------------------------|------------------------------|
| 1       | 387                           | Brunnenweg 1       | 637                                   | II  | 3,21<br>4,92<br>H=8,13                            | Eins + Aufenthaltsraum im Dach   | II                           |
| 2       | 385                           | Brunnenweg 5       | 736                                   | I   | B.-Platte<br>0,90<br>2,50<br>1,20<br>H=4,60       | Eins + Dachfenster               | I                            |
| 3       | 364                           | Brunnenweg 18      | 765                                   | II  | 2,50<br>2,35<br>H=4.85                            | Eins + Dachfenster               | I                            |
| 4       | 377/451/453                   | Brunnenweg 19      | 723                                   | II  | 2,50<br>3,65<br>H=6,15                            | Eins + Aufenthaltsraum im Dach   | II                           |

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

– Vermerk –

| Lfd Nr. | Flur 11 Flurstück/ Flurstücke | Straße/ Hausnummer | Grundstücksgröße (in m²) | Anzahl Geschosse lt. Plan des ÖbVI (Vermessers) | Höhenmaße lt. Baugenehmigung: EG OG/Dach Gesamt-H | Anzahl Geschosse lt. Augenschein                  | ERGEBNIS für die Planurkunde |
|---------|-------------------------------|--------------------|--------------------------|---|---|---|------------------------------|
| 5       | 366/367                       | Brunnenweg 22      | 807                      | I   | B.-Platte<br>0,25<br>3,00<br>0,25<br>H=3,50       | Eins  | I                            |
| 6       | 354/355                       | Ringweg 3          | 725                      | I + II  | k.A.<br>Wohnhaus                                  | Zwei  | II                           |
| 7       | 343                           | Ringweg 15         | 741                      | I   | k.A.<br>„Kleinwohnhaus“                           | Zwei  | I                            |
| 8       | 332                           | Ringweg 16         | 841                      | I   | B.-Platte<br>H=4,13                               | Eins + versetzte Ebene                            | I                            |
| 9       | 337                           | Ringweg 26         | 930                      | II  | k.A.  | Eins + Aufenthaltsraum im Dach                    | II                           |
| 10      | 300/451/453                   | Ringweg 26 a       | 1.035                    | II  | k.A.<br>„Einfam.-wohnhaus“                        | zwei  | II                           |
| 11      | 399                           | Ringweg 33         | 770                      | II  | k.A.<br>Wohnhaus                                  | Zwei  | II                           |
| 12      | 405                           | Kanalweg 1         | 667                      | II  | 2,65<br>2,65<br>H=5,50                            | Eins mit z.T. Aufenthaltsraum im ausgebauten Dach | II                           |
| 13      | 409                           | Kanalweg 2         | 724                      | II  | B.-Platte<br>0,60<br>3,00<br>3,60<br>H=7,20       | Eins mit Aufenthaltsraum im Dach                  | II                           |
| 14      | 414                           | Kanalweg 5         | 828                      | II  | 2,55<br>2,05<br>+ Dach<br>2,24<br>H=7,42          | Zwei mit Fenster im Dachraum in dritter Ebene     | II                           |
| 15      | 413                           | Kurzer Weg 1       | 858                      | II  | 3,0<br>2,70<br>2,0<br>H=8,30                      | Zwei  | II                           |

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

– Vermerk –

**c) Zuschlag zur max. Gebäudehöhe**

Die in der Tabelle aufgeführten Zahlen zur vorhandenen Gesamthöhe H zeigen, dass bei der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe – wie im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes von mehreren Einwendern gefordert - ein „Bodenplatten- und Dachzuschlag“ gewährt werden sollte. Er sollte 0,80 m betragen und sowohl bei den Ein-, als auch bei den Zweigeschossern angewendet werden. Daraus ergibt sich **folgende aktualisierte Festsetzung** der maximalen Gebäudehöhe mit Klarstellung der Bezugnahme auf die im Zeitpunkte des Satzungsbeschlusses Anzahl der vorhandenen Geschosse im Sinne des § 2 Abs. 6 der BbgBO 2016:

**d) Aktualisierte Festsetzung****„TF 2 SONSTIGE VORSCHRIFTEN ZUM MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG**Höhe baulicher Anlagen

- 2.1 Bauliche Anlagen dürfen mit ihrer Oberkante folgende Höhen, gemessen ab dem in der Tabelle C-Grundstücksliste, Spalte 3 (Höhenbezugspunkt) bezeichneten Höhenpunkt, nicht überschreiten:  
Bei Gebäuden mit nicht mehr als einem vorhandenen Geschoss: 4,80 m.  
Bei Gebäuden mit mehr als einem vorhandenen Geschoss: 8,30 m.
- 2.2 Für technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie können Überschreitungen der festgesetzten Höhe um bis zu 2,0 m zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990 i.V.m. § 2 Abs. 6 BbgBO vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14]))“

Dadurch wird gewährleistet, dass die Bestandshöhen nicht unterschritten werden.

**HINWEIS ZUM VERFAHREN**

Die Änderung des Textes der textlichen Festsetzung (TF) 2.1 und die Ergänzung der Plangrundlage um die Anzahl der vorhandenen Geschosse führt nicht zu der Notwendigkeit einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und/oder der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

- Die Ersetzung des Wortes „Vollgeschosse“ durch „Geschosse“ ist aus Rechtsgründen notwendig, weil der Begriff des Vollgeschosses in der geltenden Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO 2016) nicht mehr verwendet wird.
- Der Hinweis, dass auf die „vorhandenen“ Geschosse Bezug genommen wird, ist rein klarstellender Natur. Diese Tatsache war auch bisher schon aus der Begründung zur TF 2.1 abzulesen.
- Die Heraufsetzung der maximal zulässigen Höhe um 0,80 cm mit Rücksicht auf evtl. notwendige Bodenplatten beruht auf ausdrücklichen Wunsch der Betroffenen. Nach der Rechtsprechung des BVerwG, Beschl. vom 18.12.1987 - 4 NB 2.87 – NVwZ 1988, S. 822, ist in derartigen Fällen keine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich. Belange von Behörden sind hierdurch nicht berührt.
- Die Nennung der vorhandenen Geschossezahlen in der Plangrundlage enthält keine Änderung des normativen Teils der Festsetzungen.

Gez.  
Schmidt-Eichstaedt