

Gemeindeverwaltung Kleinmachnow

Adolf-Grimme-Ring 10

14532 Kleinmachnow

Gabriela Wüsten-Liederwald

Wolfswerder 66

14532 Kleinmachnow

Tel.: 033203-70783

Wuesten.liederwald@web.de

Bürgermeister	Finanzen / Beteiligung	Bauen / Wohnen
Büro des Bürgermeisters	EINGANG	Rachl / Sicherheit / Ordnung
Bürger-Büro	17. Mai 2017 4027	Schul-, Kultur- und Gebäudemanagement
Personal	Gemeindevertretung	

12.5.2017

BS Lohn	SB Hochbau	FD Schl. Bo	FD Tiefbau Grü.
Eing.-Datum: 17.05.2017			FD Reg. Zi. Klimasch. LA 21
Nummer: 1628			
BV	BV-V	BV-A	BV-C

und?

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich bin Eigentümerin der beiden Flurstücke 535/1 und 535/2, Wolfswerder 68, Grundbuch Kleinmachnow, Blatt 4467, Flur 9.

Gemäß dem jetzt gültigen Bebauungsplan bleibt bei Zusammenlegung der beiden Grundstücke eine zulässige bebaubare Grundfläche von 100 qm bestehen.

Hiermit beantrage ich die Änderung des Bebauungsplanes, dass nach der Zusammenlegung der beiden Grundstücke die GRZ 0,2 beträgt.

Mit freundlichem Gruß

G. Wüsten-Liederwald

Gabriela Wüsten-Liederwald

Begründung des Antrages von Gabriela Wüsten-Liederwald auf Änderung des Bebauungsplanes

Am 12.5.2008 erwarb ich das Flurstück 535/2. Am 11.6. 2009 erwarb ich das hinten angrenzende Flurstück 535/1 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Am 16.3.2009 erhielten wir die Mitteilung von der Bundesanstalt, dass im Falle der Arrondierung mit dem Flurstück 535/1 sich dessen bauliche Nutzungsmöglichkeit erhöht auf eine Grundflächenzahl von 0,2 (siehe Anlage). Ich verließ mich auf diese behördliche Auskunft und stimmte dem Kaufpreis zu, der dem Bodenrichtwert für Baulandflächen entspricht.

Auf meine Anfrage bekam ich am 23.12.2016 die schriftliche Auskunft der Gemeindeverwaltung, dass sich bei Zusammenlegung der beiden Grundstücke die Grundfläche nicht auf 0,2 erhöht (siehe Anlage). Dies wurde uns in einem persönlichen Gespräch von Herrn Ernsting bestätigt. Er wies uns darauf hin, dass nur über die Änderung des Bebauungsplans die GRZ erhöht werden kann.

Ich beantrage die Änderung des Bebauungsplans, da ich es für richtig halte, dass nach der Zusammenlegung der Flurstücke 535/1 und 535/2 die gleiche Bebaubarkeit bestehen soll wie für die vergleichbaren Nachbargrundstücke Wolfswerder 60, 62, 64 und 66.

Kleinmachnow, den 12.5.2017

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Wüsten-Liederwald', with a long horizontal stroke extending to the right.

Gabriela Wüsten-Liederwald



Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 14471 Potsdam, Postfach 60 03 51

Frau
Gabriele Wüsten-Liederwald
Wolfswerder 66
14532 Kleinmachnow

SPARTE	Verkauf
GESCHÄFTSZEICHEN	PDVK.100848(5).5006
ANSPRECHPARTNER	Herr Dommel
ANSCHRIFT	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Zeppelinstraße 48 14471 Potsdam - 112
TEL	+49 (0)331 3702-116 (oder -0)
FAX	+49 (0)331 3702-681
E-MAIL	Juergen.Dommel@bundesimmobilien.de
INTERNET	www.bundesimmobilien.de

DATUM 16.03.2009

**Verwertung bundeseigener Liegenschaften im Geltungsbereich des
Mauergrundstücksgesetzes**

Liegenschaft in 14532 Kleinmachnow, Wolfswerder 68

Gemarkung Kleinmachnow, Flur 9, Flst. 535/1, Größe: 330 m²

Mein Schreiben vom 29.09.2008, Gz.: wie oben
Ihr Schreiben vom 24.09.2008

Sehr geehrte Frau Wüsten-Liederwald,

nachdem nunmehr die rechtlichen Voraussetzungen zur Veräußerung des o.a. Grundstücks gegeben sind, komme ich auf Ihre Kaufanfrage zurück und unterbreite Ihnen ein entsprechendes Kaufangebot.

Das in Rede Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Flächenutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Kleinmachnow und ist dort Teil eines reinen Wohngebietes. Darüber hinaus befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“. Das Flurstück 535/1 ist selbst nicht bebaubar, da außerhalb des Bau-fensters gelegen. Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) des Grundstücks Wolfswerder 68 befindet sich ausschließlich auf dem Flurstück 535/2 und gestattet dessen Bebauung mit einer zuläs-sigen Grundfläche von max. 100 m².

Im Falle der Arrondierung mit dem Flurstück 535/1 erhöht es jedoch dessen bauliche Nutzungsmög-lichkeit. Für Baugrundstücke einer Größe über 500 m² weist der Bebauungsplan als Maß der bauli-chen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,2 aus.

Der Wert von Arrondierungsflächen im Innenbereich, die der Baulandentwicklung dienen, orientiert sich vorrangig am Bodenwert des für die Arrondierung prädestinierten Nachbargrundstücks. Arrondie-rungsflächen werden umso höher im Preis gehandelt, je gewichtiger der Erwerb für den benachbarten Grundstückseigentümer ist. Der Grundstücksmarktbericht 2007 des Gutachterausschusses für Grund-stückswerte des Landkreises Potsdam-Mittelmark weist für derartige Flächen durchschnittlich 77 % des Baulandwertes aus.

Bei einem aktuellen Bodenrichtwert i.H.v. 240,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2009 für Baulandflächen und einer Grundstücksgröße von 330 m² berechnet sich der Bodenwert zu 61.000,00 €.

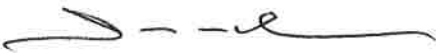
Ich gebe Ihnen nunmehr Gelegenheit, mein Kaufangebot zu überdenken. Sofern Sie auf Grundlage dieses Angebotes Ihr Erwerbsinteresse nochmals bestätigen, werde ich Ihnen umgehend einen Kaufvertragsentwurf zu leiten. Diesen können Sie sodann einem Notar Ihrer Wahl zur Prüfung und Beurkundung vorlegen.

Sollten Sie jedoch mein Kaufangebot nicht annehmen, werde ich meine Verkaufsaktivitäten vorerst einstellen bzw. das Grundstück weiteren potentiellen Interessenten zum Erwerb anbieten.

Ihrer Antwort sehe ich nunmehr bis zum 10.04.2009 entgegen.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Dommel)

Gemeinde Kleinmachnow

Der Bürgermeister



Ihre familienfreundliche Gemeinde

Rathaus Kleinmachnow • Postfach 11 08 • 14533 Kleinmachnow

Frau
Gabriela Wüsten-Liederwald
Wolfswerder 66
14532 Kleinmachnow

Bereich	Fachbereich Bauen/Wohnen Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung SB Stadtplanung/Bauordnung
Ihre Nachricht vom	
Unsere Nachricht vom	
Unser Zeichen	61/ 2465 /Dez-16 lu
Bearbeiter/in	Herr Lutter
Telefon	033203 877-2013
E-Mail	gereon.lutter@kleinmachnow.de
Datum	23. Dezember 2016

**Bebauungsplan KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“, i. d. z.Zt. rechtswirksamen Fassung,
Grundstück: Wolfswerder 68,
hier: Zusammenlegung von Flurstücken sowie Erhöhung der zulässigen Grundfläche/GRZ,
Ihre Mitteilung vom 25.10.2016**

Sehr geehrte Frau Wüsten-Liederwald,

Ihre Mitteilung ist am 27.10.2016 in der Gemeinde eingegangen, vielen Dank.

Sie haben mit o. g. Mitteilung bei der Gemeinde die Zusammenlegung der Flurstücke 535/1 und 535/2 der Flur 9 (Grundstück Wolfswerder 68) beantragt. Für die daraus entstehende größere Fläche haben Sie ebenfalls beantragt, die momentan zulässige Grundfläche der Hauptanlage von 100 m² auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 anzuheben.

Nach Beratung im Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung kann ich Ihnen folgende Rückmeldung geben:

Die Möglichkeit einer Vereinigung der Flurstücke besteht. Diese ist jedoch nicht bei der Gemeinde Kleinmachnow sondern beim Landkreis Potsdam-Mittelmark zu beantragen. Der dortige Ansprechpartner ist der Fachdienst Kataster und Vermessung, Postfach 1138 in 14801 Bad Belzig. Besucheradresse: Potsdamer Straße 18a in 14513 Teltow, Tel.: 03328/318-147 oder -217, E-Mail: Kataster@potsdam-mittelmark.de

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“, i. d. z.Zt. rechtswirksamen Fassung. Dieser legt u. a. für das Grundstück Wolfswerder 68 (Flur 9, Flurstück 535/2) eine max. zulässige Grundfläche von 100 m² für die Hauptanlage fest (Wohngebäude, Terrasse, Balkone, Eingangsüberdachungen, Treppen u. ä.). Zusätzlich stehen Ihnen 50 m² für die Nebenanlagen (Zufahrt, Garage, Stellplätze, Schuppen, Gartenhaus, Freisitz u. ä.) zur Verfügung. Für das rückwärtig liegende Flurstück 535/1 der Flur 9 besteht keine Bebauungsmöglichkeit mit einem Wohngebäude.

Eine Erhöhung der max. zulässigen Grundfläche für die Hauptanlage in Form der Ausweisung einer GRZ von 0,2 für die Flurstücke (bzw. das zusammengelegte Flurstück) kann ich Ihnen jedoch leider nicht in Aussicht stellen.



Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, dann erreichen Sie den Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung (Ansprechpartner Herr Lutter) am besten unter den o. a. Kontaktdaten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



J. Ernsting
Fachbereichsleiter
Bauen/Wohnen

