

Dr. Alen Folnovic, LL.M. • Meisenstraße 21 • 14195 Berlin-Dahlem

**Gemeinde Kleinmachnow
SB Stadtplanung/Bauordnung
Fachbereich Bauen/Wohnen
Adolf-Grimme-Ring 10
14532 Kleinmachnow**

Berlin, den 15. Januar 2018

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „KLM-BP-001-b“
Antrag auf Verlegung des Baufeldes auf dem Flurstück 1009,
Elsternstieg 4**

Wir, die Familien Seiff und Folnović, haben gemeinsam das Grundstück Elsternstieg 4, Flurstück 1009, erworben. Das Grundstück hat eine Tiefe von knapp 40 m, eine Breite von circa 34 m bei einer Gesamtgröße von 1.338 m². Wir planen eine etwa paritätische Realteilung des Grundstücks in zwei Flurstücke mit einer Größe von jeweils 669 m² (Tiefe jeweils knapp 40 m, eine Breite jeweils circa 17 m). Nach der Realteilung sollen zwei Einfamilienhäuser errichtet werden.

Aktuell befindet sich noch ein älteres abrissreifes Haus auf dem Grundstück. Die Wände des Hauses sind durchnässt und die Holzbacken verfault; ein Erhalt des Hauses ist daher nicht möglich. Dieser Zustand des Hauses wurde entsprechend in dem notariellen Kaufvertrag festgehalten.

Nach dem Abriss des Bestandes ist eine straßennahe Bebauung geplant. Eine Bebauung im vorderen Bereich würde dem aktuell geltenden Bebauungsplan KLM-BP-001-b (im folgenden „B-Plan“ genannt) widersprechen. Wir beantragen daher den B-Plan dahin zu ändern, dass die Baufelder für die nach der Realteilung neu entstehenden Flurstücke in Aufnahme der Linien der sonstigen Baufelder des B-Plans in den jeweils vorderen Bereich mit einem Abstand von 6 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zu verlegen. Die sonstigen Vorgaben des Bebauungsplans werden durch die geplanten Vorhaben eingehalten. Die für das Planänderungsverfahren notwendigen Kosten würden wir übernehmen. Der gültige B-Plan weist für das Flurstück 1009 ein Baufeld im hinteren Grundstücksbereich aus: Das Baufeld beginnt in einem Abstand von 16 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze. In den sonstigen vom B-Plan erfassten Flurstücken sind die Baufelder im jeweils vorderen, das heißt der Straße zugewandten Bereich, mit einem Abstand von 6 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze vermerkt. Der Umstand, dass das Baufeld auf dem Flurstück 1009 im hinteren Bereich liegt ist darauf zurückzuführen, dass dieses Flurstück ursprünglich Teil eines etwa 4.000 m² großen Grundstücks war. Im Ergebnis wird jedoch durch die aktuelle Lage des Baufelds auf dem Flurstück 1009 der städtebaulichen Aussage in dem B-Plan widersprochen, dass die Baufelder sich im vorderen Grundstücksbereich befinden. Dieser Widerspruch kann durch das Verlegen beseitigt werden.

Für die Erschließung der neu entstehenden Flurstücke sind Eingriffe in den Baumbestand unvermeidbar. Insbesondere ist eine Zufahrt zu dem nach der Realteilung östlich entstehenden Flurstück über die unbefestigte Straße zu den südlich liegenden Hammergrundstücken nicht möglich: Eine entsprechende Nutzung wurde in dem notariellen Kaufvertrag von den Verkäufern ausgeschlossen.

Die Verlegung des Baufeldes würde im Ergebnis jedoch nicht zu einem größeren Eingriff in den Baumbestand führen als im Falle der Beibehaltung der Baufelder im hinteren Bereich. Dies hat folgenden Hintergrund: Für die beiden nach der Realteilung entstehenden Flurstücke, die jeweils eine Breits von 17 m haben, ist Baumbestand im vorderen Grundstücksbereich durch das Errichten eine Zufahrt und Eingang nebst Zuwegung betroffen. Für die geplanten Vorhaben sind jeweils drei Stellplätze mit einer planungsrechtlich vorgegebenen Mindestgröße von jeweils 12,5 m² zu errichten. Hinzukäme, dass im Falle von im hinteren Bereich verbleibenden Baufeldern sehr lange Zufahrten errichtet würden, die eine weitere Versiegelung und einen weiteren Eingriff in den Baumbestand unvermeidbar machen würden.

Der im vorderen Bereich verbleibende Baumbestand stünde nicht mehr im Verbund und würde daher stärker Witterungseinflüssen ausgesetzt sein. Insoweit stünde zu befürchten, dass dieser Baumbestand nach und nach umzustürzen droht. Bereits in der zweiten Jahreshälfte 2017 ist der Bestand teilweise umgestürzt; in einem Fall gar quer über den Elsternstieg auf das gegenüberliegende Grundstück. Es kam zu einem erheblichen Sachschaden. Der Elsternstieg war von dem riesigen Stamm blockiert bis die Feuerwehr diesen in Scheiben zerlegte.

Durch das Verlegen des Baufelds könnte zudem der Baumbestand im aktuellen Baufeld erhalten werden. In diesen Baumbestand würde anderenfalls infolge des Aushebens der Baugruben eingegriffen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch die beantragte Verlegung des Baufeldes in den vorderen Bereich nach der Realteilung insb. bei einer Betrachtung in die Zukunft

- die städtebaulichen Ziele des B-Plans konsequent umgesetzt würde,
- ein Eingriff in den Baumbestand nicht über das Maß hinausgeht, welches ohnehin zur Erschließung der Flurstücke unvermeidbar gewesen wäre und
- der Gemeinde keine finanziellen Nachteile entstehen, das die Kosten des Planänderungsverfahrens von uns getragen würden.

Schließlich haben wir zur Illustration eine Skizze gefertigt. Diese haben wir Ihnen bereits überlassen.

gez. Folnović / Seiff