



Informationsnummer: INFO 015/11

Information und Diskussion
zu Inhalten eines zu erarbeitenden Bebauungsplan-
Vorentwurfes,
hier: Bebauungsplan KLM-BP-044
"Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost"

- öffentlich -

Bauausschuss

19.09.2011

Anlagen

- 1) Erläuterungen,
- 2) Geltungsbereich KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“, Stand 24.08.2010, *Bebauungsplan-Vorentwurf (Konzept Stand 19.09.2011), bestehend aus*
- 3) Teil A, Zeichnerische Festsetzungen (Planzeichnung) *und*
- 4) Teil B, Textliche Festsetzungen,
- 5) Übersichtskarte „vorhandene Nutzungen“.

Kleinmachnow, den 14.08.2014

Bürgermeister

Fachbereichsleiter(in)

Erläuterungen

Der beabsichtigte Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ liegt am südöstlichen Rand der Gemeinde Kleinmachnow, an der Grenze zur Stadt Teltow.

Das Plangebiet wird im Norden halbkreisförmig von Wohngebieten umgeben (Bebauungspläne KLM-BP-015 „Käthe-Kollwitz-Straße/Kiefernweg“ und KLM-BP-034 „Bereich Lepckestraße“). Im Süden grenzt es an einen Wiesenstreifen an, der bis zum Teltowkanal reicht und bereits zum Teltower Stadtgebiet gehört.

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. Im Vorfeld der Erarbeitung des beigefügten Vorentwurfes wurde eine Untersuchung des Baugrundes durchgeführt. Diese bestätigte die Einschätzung der Gemeinde und langjährige Erfahrungen zahlreicher Grundstücksnutzer, dass die Baugrundverhältnisse im überwiegenden Teil des betrachteten Gebietes für jegliche Art der Bebauung ungünstig sind. Wegen des weithin vernässten und unsicheren Baugrunds eignet sich die Fläche nicht als Wohngebiet zum dauerhaften Wohnen.

Mit dem Bebauungsplan wird angestrebt, unter Berücksichtigung einiger im Bestand vorhandener dauernder Wohnnutzungen die vorhandene Erholungsnutzung in Gärten mit Lauben und in kleineren, für Wohnzwecke genutzten baulichen Anlagen planungsrechtlich zu sichern.

Der Bebauungsplan soll also im Wesentlichen die Erhaltung des „status quo“ sichern. Das von der Gemeinde beauftragte Planungsbüro hat nunmehr ein erstes Konzept für einen Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeitet. Darin ist vorgesehen, ein Sondergebiet (SO) festzusetzen, das der gemeindenahen Erholung in Eigentümergeärten mit Kleingartencharakter ohne qualifizierte Erschließung dient. Folgende Festsetzungen dienen der notwendigen Differenzierung und Berücksichtigung des Bestands:

- In Anlehnung an die Gestattung des Regierungspräsidenten aus dem Jahr 1932 zur Errichtung von Wohnlauben auf bis zu 42 m² Nutzflächen soll jedermann das Recht erhalten, eine eingeschossige Gartenlaube auf einer Gesamtfläche von 30 m² Hauptfläche zuzüglich 15 m² Fläche für Nebenanlagen (z. B. Freisitz, Stellplatz) - im Ergebnis also auf 45 m² - zu erhalten und zu errichten.
- Ausnahmsweise können Wohngebäude als Wochenendhäuser oder im Einzelfall zum dauernden Wohnen bestimmte Gebäude mit höchstens 60 m² Grundfläche und höchstens 60 m² Geschossfläche zugelassen werden.
- Zur Wiederherstellung des bewohnten Bestandes können ausnahmsweise Wohngebäude auf einer größeren Grundfläche als 60 m² genehmigt werden.

Bei der vorstehend beschriebenen Regelung wird folgendes zu beachten sein: Die Baugenehmigung für eine größere bauliche Anlage steht im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde und der Gemeinde Kleinmachnow; sie wird im Regelfall nur unter der Bedingung erteilt werden können, dass der Antragsteller eine schriftliche „Enthaftungserklärung“ zugunsten der Gemeinde und des Landkreises (als zuständiger Bauaufsichtsbehörde) abgibt. Er wird die Gemeinde und den Landkreis darin von allen Schadensersatzansprüchen und auch von Ansprüchen Dritter freizustellen haben, die sich daraus ergeben könnten, dass das beantragte und genehmigte Vorhaben trotz ordnungsgemäßer Ausführung in seiner Nutzbarkeit eingeschränkt sein oder infolge des schlechten Baugrunds baufällig werden könnte.

Die Sicherung des Bestandes durch die Festsetzung der vorhandenen Erholungsnutzung hat überwiegend positive Auswirkungen für die Menschen als Bewohner und Nutzer. Zwar könnten Pflanzen und Tiere Lebensraum auf verwilderten Grundstücken verlieren, Ausgleichsmaßnahmen sind aber nicht erforderlich, da der Bebauungsplan an den Bestand anknüpft und zusätzliche bauliche Anlagen nur in sehr beschränktem Umfang und nur ohne Unterkellerung erlaubt.