

## Hoffnung in Klein Moskau

von Solveig Schuster, 08.09.2017 auf Seite 12



Erholungsgebiet mit Wohnnutzen. Für die Siedlung Klein Moskau in Kleinmachnow gab es lange keinen Bebauungsplan. Infolgedessen war die rechtliche Situation der Bewohner unsicher. Viele verließen ihre Häuser, einzelne Grundstücke verwahten. Foto: S. Gabsch

Sie haben lange gebangt. Nun könnte sich für die Bewohner der unter dem Namen „Klein Moskau“ bekannt gewordenen Siedlung am Ufer des Teltowkanals alles zum Guten wenden.

Kleinmachnow - Sie haben lange gebangt. Nun könnte sich für die Bewohner der unter dem Namen „Klein Moskau“ bekannt gewordenen Siedlung am Ufer des Teltowkanals alles zum Guten wenden. Die Gemeinde Kleinmachnow hat offenbar einen Weg gefunden, allen derzeit mit Hauptwohnsitz in der Anlage zwischen Ring- und Erlenweg gemeldeten Grundstücksbesitzern einen dauerhaften Verbleib zu sichern. Basis bildet eine Novelle des Baugesetzbuches, das in Paragraf 12 um einen für die Kleinmachnower bedeutenden Absatz ergänzt wurde.

Danach ist es nunmehr möglich, in Erholungsgebieten Wohnnutzungen zuzulassen. Somit kann auch jenen Kleinmachnower Familien eine Lösung angeboten werden, die durch die bisherigen Planungen der Gemeinde nicht erreicht worden sind und befürchten mussten, ihre Häuser in der Ringweg-Siedlung zu verlieren.

Voraussetzung sei ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Areal, heißt es aus dem Rathaus. Diesen hatte die Gemeinde bereits Ende 2010 auf den Weg gebracht. In der nächsten Gemeindevertreterversammlung soll er als Satzung endgültig beschlossen werden. Das Gebiet gilt derzeit noch als sogenannter Außenbereich. Für solche Flächen gelten strenge Regeln für Bauen und Wohnen. Mit dem Bebauungsplan „Gartensiedlung Kleinmachnow-Süd-Ost“ werde das Gebiet planungsrechtlich geordnet und zur „Wochenendhaussiedlung“ erklärt.

Grundstücksbesitzern, die bereits dauerhaft in der Anlage wohnen und eine Baugenehmigung oder anderweitige behördliche Zustimmung für ihre Häuser vorweisen können, wird dann Vertrauensschutz gewährt. Sie dürfen ihre Häuser weiter bewohnen. Für die Familien, die keine schriftlichen Genehmigungen für ihren Wohnsitz vorzeigen können, galt dies bislang nicht.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes und der neuen Regelung im Baugesetzbuch könnten sie nun aber bei der Gemeinde beantragen, für ihr jeweiliges Grundstück zusätzlich einen sogenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen zu lassen. Dazu genüge ein formloser Antrag, heißt es in einer Beschlussvorlage, über die derzeit die Ausschüsse beraten. Betroffen sind fünf Familien aus dem Ring- und Kanalweg.

Einen Wermutstropfen gibt es jedoch: Die Kosten für das Planverfahren müssen die Antragsteller selbst zahlen. Zudem werde empfohlen, einen Architekten zu Rate zu ziehen, der mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde klären soll, ob das bestehende Haus genehmigungsfähig ist. Letztlich gleiche der Vorgang der Beantragung einer Baugenehmigung für einen Neubau, erklärte Jörg Wolgem, Sprecher der Interessensgemeinschaft Ringweg-Siedlung. Wie die Verfahren ausgehen, könne niemand vorhersagen, auch die Höhe der Kosten, die auf die Bewohner zukommen, seien derzeit nicht zu benennen. Dennoch zeigte sich Wolgem zufrieden mit der angedachten Lösung. „Es ist ein Kompromiss“, sagte er.

Auch Helga und Günter Köhler sind deutlich optimistischer als zuletzt. Das Paar hatte ihr Haus im Ringweg 1980 gekauft und war Anfang der 2000er-Jahre dort komplett eingezogen. Eine schriftliche Baugenehmigung für das 1935 gebaute Haus, das zwischenzeitlich viermal den Besitzer gewechselt hatte, lag dem Rentnerpaar nicht vor. Es drohte die Zwangsumsiedlung (PNN berichteten). „Das wird!“, sagte Helga Köhler nun. Ohnehin fühle sich das Paar im Recht. „Wir können nichts dafür, dass keine Baugenehmigung existiert.“ Nachweislich sei ihr Einfamilienhaus von Beginn an bewohnt gewesen, ein Anbau, selbst Schuppen und Zaun seien ordnungsgemäß beantragt und von den Baubehörden genehmigt worden, erklärte die Rentnerin. „Wir sind beide über 80, wir gehen hier nicht mehr raus“, betonte sie.

Das Wohngebiet war Anfang der 1920er-Jahre entstanden. Die Raiffeisen-Genossenschaft hatte das rund sechs Hektar große Areal parzelliert. Es entstanden Gärten mit Wohnlauben, später mit Zustimmung der Behörden auch Wohnhäuser.

Nach der Wende erklärte die Gemeinde das Gebiet zum Außenbereich. Bautätigkeiten waren nur noch unter strengen Auflagen erlaubt, viele Bewohner gaben auf. Gärten verwilderten, Häuser verfielen. Die Siedlung entwickelte sich zum Problemkiez. Die verbliebenen Bewohner fürchteten um die Nachbarschaft und das Wohnumfeld.

Nach Angaben der Gemeinde werden derzeit 22 Häuser der rund 80 Grundstücke im Geltungsbereich des aufgelegten Bebauungsplanes dauerhaft bewohnt, der überwiegende Teil der Grundstücke würde gärtnerisch oder zu Erholungszwecken genutzt. Etwa ein Dutzend der Flächen liegen brach.

Hintergrund:

## Der Bebauungsplan

Mit Beschluss vom 18. November 2010 hat die Kleinmachnower Gemeindevertretung ein Verfahren zur Aufstellung des **Bebauungsplanes** „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ eingeleitet, um das seit den 1990er-Jahren im Außenbereich befindliche Gebiet planungsrechtlich neu zu ordnen. Das Plangebiet soll als **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt werden, was der Mehrheit der derzeitigen Nutzung des **Areals am Teltowkanal** entspricht. Bewohner, denen zu früherer Zeit ein dauerhaftes Wohnen in der Anlage zugestanden worden war, genießen **Bestandsschutz**. Alle weiteren sollen von einer neuen Klausel im Baugesetzbuch Gebrauch machen können. Künftig werden in der Siedlung nur noch **Wochenendhäuser** mit maximal 30 Quadratmetern, in Ausnahmefällen auch bis zu 60 Quadratmetern Grundfläche zulässig sein, soweit sich der Baugrund in dem Gebiet nahe dem Wasser als geeignet erweist.

- Erschienen am 08.09.2017 auf Seite 12

