

Im Februar 2008 erhielten Sie in Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Postwurfsendung (kleines Bild) von 6 Familien, die in den letzten Jahren am Ende des Wolfswerder gebaut haben.



Bild und Text legen nahe, dass das farblich hervorgehobene **Gebiet insgesamt einer Wohnbebauung zugeführt wird**. Im beigelegten Musterbrief wurden folgende **unzutreffende Einwände** gegen die FNP-Änderung geltend gemacht:

- Verlust der letzten zusammenhängenden Grünfläche im Nordosten des Gemeindegebietes
- Überlastung der Verkehrsinfrastruktur
- Verlust von Gehölzbeständen
- Unterbrechung des Buschgraben-Grünzuges

Richtig ist:

- **nur Teile dieser Fläche (siehe Bild auf Vorder- und Rückseite) werden einer Wohnbebauung zugeführt**
- **ein Naherholungsgebiet von 8,3ha Fläche bleibt als Landschaftsschutzgebiet erhalten, in das die Erbgemeinschaft Gérard 4ha privates Land eingebracht hat**
- **die Dichte des Wohnbaugesbietes ist mit insgesamt 53 Wohnungen sehr gering**
- **es wird entsprechend wenig Verkehr generiert**
- **das Gebiet ist eine überwiegend unbewaldete Brache**
- **die Grünverbindung nach Norden bleibt genau in der Breite erhalten, in welcher die Buschgraben-Grünverbindung auf Berliner Seite fortgeführt wird (40-50m)**

In den letzten Wochen wurden **weitere Fehlinformationen über die geplante Bebauung gestreut**. Im Einzelnen geht es um folgende Fragen:

Warum will die Gemeinde das Grüngelände verkaufen?

Das gesamte Gebiet ist Privatbesitz und gehört nicht der Gemeinde. Da die Eigentümer eine öffentliche Nutzung des Geländes zugelassen haben, glauben manche irrtümlich, es handle sich um öffentliche Flächen.

Wieso will die Gemeinde Spekulanten helfen?

Das Planänderungsgebiet (insgesamt 7ha) umfasst 5ha Land, das seit 1895 der aus 9 Familien bestehenden Erbgemeinschaft Gérard gehört, des weiteren 18 bereits in den 30er Jahren parzellierte Baugrundstücke „Am Rund“ und „Wolfswerder“ (zusammen 2ha), die seit mehr als 70 Jahren anderen Eigentümern gehören. **Es handelt sich bei diesen Grundeigentümern nicht um Spekulanten, sondern um langjährige Eigentümer.** Diese haben zudem die für den Mauerbau enteigneten Flächen (ca. 2 ha) erneut erwerben müssen, nachdem der Bund die Enteignungen nach der Wende für rechtens erklärt hatte.

Wieso wird Land aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Parforceheide“ ausgegliedert, um die geplante Wohnbebauung zu ermöglichen?

Es müssen keinerlei Flächen aus dem LSG ausgegrenzt werden, denn das hier betroffene Planänderungsgebiet wurde nie als Teil des LSG „Parforceheide“ festgesetzt.

Wird der Rundweg um den Buschgrabensee geopfert, weil die Baugrundstücke bis an den See reichen?

Der Weg rund um den Buschgrabensee bleibt. Da zwischen dem künftigen Wohngebiet und dem Buschgrabensee das LSG liegt, kann und wird es keine wasserbelegenen Baugrundstücke geben.

Wieso wird das letzte Grün im Nordosten des Gemeindegebietes zerstört?

Das Grün im Nordosten der Gemeinde wird nicht zerstört. Die Erbgemeinschaft Gérard hat vielmehr **4ha ihres Landes in das LSG „Parforceheide“ eingebracht**, das unmittelbar südlich an das Planänderungsgebiet angrenzt und damit eine **Gesamtgröße von 8,3ha** (allein nördlich des Zehlendorfer Damms) aufweist – zwei Tatsachen, die bei den Gegnern einer Bebauung regelmäßig keine Erwähnung finden. Da hier auch die im noch aufzustellenden Bebauungsplan festzulegenden Ausgleichsmaßnahmen für die Wohnbebauung durchzuführen sind, wird es vielmehr zu einer Aufwertung des LSG zu einem Naherholungsgebiet kommen. Zudem hat die Erbgemeinschaft angeboten, diese Flächen als Teil eines dauerhaft gesicherten Naherholungsgebietes schenkungsweise auf die Gemeinde zu übertragen.

Widerspricht die geplante Wohnbebauung nicht der Landes- und der Regionalplanung?

Der bereits im Beteiligungsverfahren befindliche neue **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP BB) stellt das Gebiet als „Gestaltungsraum Siedlung“ dar**, in dem eine Wohnbebauung zulässig ist. Die Gemeinde hat sich mit der 11. FNP-Änderung frühzeitig auf die bereits bekannte Änderung der Ziele der Landesplanung eingestellt. Der LEP BB soll im März 2009 Rechtskraft erlangen. Das Brandenburgische Oberverwaltungsgericht hat am 09.10.2002 **den Regionalplan Havelland-Fläming von 1997 für nichtig erklärt. Er ist damit nicht mehr beachtens- bzw. berücksichtigungspflichtig.** Der neu zu erarbeitende Regionalplan wird die neuen Ziele der Landesplanung („Gestaltungsraum Siedlung“) zu berücksichtigen haben.

Braucht Kleinmachnow überhaupt zusätzliche Wohnbauflächen und warum sollen diese ausgerechnet hier geschaffen werden?

Es besteht in Kleinmachnow nach wie vor eine sehr große Nachfrage nach Flächen für familiengerechtes Wohnen in verkehrsberuhigter Lage. Die hier geplanten Flächen sind durch ihre Nähe zu Berlin, die geplanten großen Grundstücke und die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet und dem Buschgrabensee attraktiver als viele andere in der Gemeinde liegende Flächen. Das Planänderungsgebiet ist weitestgehend unbewaldet und weist aufgeschüttete Böden auf. Daher ist es als Wohnbaufläche wesentlich geeigneter als alternative Flächen andernorts in der Gemeinde, die bewaldet sind und gewachsene Böden aufweisen.

Ist die vorgesehene Bebauungsdichte nicht viel zu hoch?

Die FNP-Änderung sieht auf den parzellierten Baugrundstücken 18 Wohneinheiten (WE), auf dem Gérard'schen Land eine Bebauung von 35 WE, somit insgesamt 53 WE – nicht Mehrfamilienhäuser! – bei Grundstücksgrößen zwischen 800-1.000 qm vor. Dies entspricht einer **Bebauung geringer Dichte**. Frühere gemeindliche Planungen gingen noch von 145 WE und 125 WE aus.

Führt die Bebauung nicht zu einer starken Verkehrsbelastung insbesondere der Anwohner des Wolfswerders?

Wie das von der Gemeinde beauftragte Verkehrsgutachten zeigt, führt eine ausschließliche Anbindung dieser Wohnbebauung über die Straßen „Am Rund“ und „Wolfswerder“ in diesen beiden Straßen zu **geringen zusätzlichen Verkehrsbelastungen** (im Tagesmittel zwischen den Spitzenstunden jeweils 4 Kfz/h pro Straße, in den Spitzenstunden des Berufsverkehrs max. 17 bzw. 20 Kfz/h). **Daher ist diese verkehrliche Anbindung zumutbar und möglich.**