

RAUE Potsdamer Platz 1 | 10785 Berlin

PER BOTEN

Landkreis Potsdam-Mittelmark
Herr Landrat Wolfgang Blasig
Niemöllerstraße 1
14806 Bad Belzig

RAUE

Partnerschaft von Rechtsanwälten
und Rechtsanwältinnen mbB

Potsdamer Platz 1
10785 Berlin

www.raue.com

Flächennutzungsplan Kleinmachnow

2. Entwurf der 11. Änderung KLM-FNP-11 für Flächen im Bereich der Verlängerung Wolfswerder

Stellungnahme der Eigentümergemeinschaft Gérard

Sehr geehrter Herr Landrat Blasig,

wir vertreten die Eigentümergemeinschaft Gérard. Eine ordnungsgemäße Bevollmächtigung versichern wir anwaltlich.

Die Gemeinde Kleinmachnow beabsichtigt, den oben genannten Flächennutzungsplan zu ändern. Ziel der Änderung ist einerseits, einige Grundstücke im Bereich Wolfswerder und Am Rund einer Wohnbebauung zuzuführen. Dagegen sollen die Flächen westlich und östlich des Buschgrabens, die im Eigentum der Eigentümergemeinschaft Gérard stehen (die Grundstücke Flur 9, Flurstücke 1329 und 1369) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (also als unbebaubare Grünfläche) ausgewiesen werden. Angeblich – so die Gemeinde Kleinmachnow – diene eine solche Planung der Freiraumsicherung und dem Freiraumerhalt innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß den Festlegungen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, während andererseits „ein öffentliches Interesse (...) im Hinblick auf die von Seiten der Eigentümerin angestrebte Bebauung der Flächen nicht erkennbar (ist)“, so die Gemeinde auf Seite 73, Absatz 3 ihres Abwägungsvorschlages DS-Nr 144/19.

Bemerkenswert ist, dass zunächst vorgesehen war, die Grundstücke der Eigentümergemeinschaft Gérard ebenfalls als Wohnbaufläche auszuweisen, wie bereits 1999 bei der Aufstellung des ersten FNP der Gemeinde und wieder bei der 1. Fassung der 11. FNP-Änderung (2008).

Datum: 15. Januar 2020
Unser Zeichen: R-201-19

Dr. Wolfram Hertel

Sekretariat: Yvonne Noack

Tel: +49 30 818 550 - 316

Fax: +49 30 818 550 - 107
wolfram.hertel@raue.com

Sitz der Gesellschaft:
Berlin, AG Charlottenburg PR 1363 B

6130879v3

Seite 1 von 3

Aufgrund „geänderter Planungsziele“ (welche das sein sollen, ist bis heute unklar) hat die Gemeinde Kleinmachnow hiervon jedoch Abstand genommen.

Sollte der Flächennutzungsplan in dieser Form in Kraft treten, würde dies die von der Eigentümergemeinschaft Gérard auf der östlich des Buschgrabens gelegenen Fläche geplante Einrichtung zur Betreuung von Alzheimerpatienten („Mehr Alz Heimat“) verhindern, ebenso wie den kostengünstigen Mietwohnungsbau für soziale Berufe, d.h. vorwiegend auch für die künftigen Pflegekräfte von „Mehr Alz Heimat“, der auf den westlich des Buschgrabens gelegenen Flächen entstehen sollte. Wie Ihnen bekannt ist, möchte unsere Mandantin eine Einrichtung schaffen, in der demenzkranke Menschen aus Kleinmachnow und Umgebung eine umfassende, menschenwürdige Betreuung und eine qualifizierte Pflege in allen Stadien der Krankheit erhalten. Die Einrichtung soll sich – auch in baulicher Hinsicht – in die Gemeinde Kleinmachnow und ihre vorhandenen Strukturen einordnen und zugleich einen Mehrwert für die Gemeinde und ihre Umgebung schaffen. Die Planung der Einrichtung würde das renommierte Architekturbüro *Herzog & de Meuron* aus Basel übernehmen.

Vor diesem Hintergrund haben wir bereits im Oktober 2019 gegenüber der Gemeinde Kleinmachnow zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplans namens und in Vollmacht unserer Mandantin Stellung bezogen. Wir haben dargelegt, dass die beabsichtigte Ausweisung von Flächen für Biotopschutz, -pflege und -entwicklung rechtswidrig ist. Insgesamt ist die Planung in mehrerer Hinsicht abwägungsfehlerhaft und beruht vielfach auf fehlerhaften, in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht nicht tragfähigen Grundannahmen. Insbesondere berücksichtigt die Planung die berechtigten und schutzwürdigen Interessen unserer Mandantin an einer sachgerechten baulichen Nutzung ihrer Grundstücke nicht zureichend. Die Gemeinde setzt sich im Rahmen ihrer Abwägung auch nicht mit dem öffentlichen Interesse an der Errichtung einer Einrichtung für die Betreuung von Alzheimerpatienten auseinander, sondern postuliert einfach, ein solches sei nicht erkennbar, was den Tatsachen nicht entspricht. Sie beschränkt sich stattdessen auf die bloße Feststellung, einer entsprechenden Ausweisung würde das landesplanerische Leitbild entgegenstehen. Was ebenso nicht zutrifft, da der neue Landesentwicklungsplan Hauptstadregion das gesamte Gebiet des Buschgrabens als Siedlungsbe- reich festlegt. Unberücksichtigt gelassen hat die Gemeinde auch damit, dass die von ihr gewünschte Biotopschutzfläche auch ohne Inanspruchnahme der Grundstücke unserer Mandantin geschaffen werden kann. Schließlich übergeht die Gemeinde, dass sie – ohne unsere Mandantin zu enteignen – ihr planerisches Ziel der Schaffung einer Bio- topschutzfläche gar nicht erreichen kann. Belangen, die sich in rechtlicher Hinsicht nicht oder nur äußerst ungewiss realisieren lassen, kann im Rahmen der Abwägung kein Ge- wicht zukommen. Wir fügen eine Kopie unserer Stellungnahme diesem Schreiben als **Anlage** bei.

Im Übrigen gibt es – wie wir im Rahmen unserer Stellungnahme ebenfalls dargelegt haben – keine zwingenden raumordnungsrechtlichen oder städtebaulichen Gründe für eine derartige Ausweisung. Die von der Gemeinde verfolgte Planung könnte nur realisiert werden, wenn die Flächen unserer Mandanten enteignet würden. Dass die Gemeinde eine Enteignung der Flächen verfolgt, um auf diesen Flächen Biotopmaßnahmen durchführen zu können, ist weder politisch realistisch noch finanziell darstellbar. Bei der geplanten Änderung handelt es sich also offensichtlich um eine reine Verhinderungsplanung. Die Gemeinde Kleinmachnow wird die propagierten städtebaulichen Ziele nicht realisieren können – und will dies in Wirklichkeit auch nicht.

Vor diesem Hintergrund wenden wir uns an Sie. Wir bitten Sie höflich, die geplante Änderung im Rahmen Ihrer Rechtsaufsicht sorgfältig zu prüfen und der Änderung des Flächennutzungsplans – die Flächen unserer Mandantin betreffend – die Genehmigung zu verweigern. Angesichts des Umstands, dass die Gemeinde hier offensichtlich ein zweckwidriges Vorhaben („Verhinderungsplanung“) verfolgt und dazu ein öffentliches Interesse an der Realisierung einer zukunftsweisenden Einrichtung zur Betreuung und Pflege von Menschen mit Demenz in Abrede stellt, wären Ihre rechtsaufsichtlichen Befugnisse dahingehend auszuüben – was § 6 Abs. 3 BauGB erlaubt –, dass im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans auf Darstellungen für die Grundstücke unserer Mandantin verzichtet würde, die Änderung also nur unter Herausnahme der Flächen unserer Mandantin erfolgen würde. Dies würde die geplante Bebauung der Grundstücke im Bereich Wolfswerder und Am Rund nicht verhindern, zugleich die planungsrechtliche Situation bezüglich der Grundstücke unserer Mandantin wenigstens offen lassen. So ist, wie Sie wissen, die seinerzeitige Genehmigungsbehörde im Jahre 1999 bereits einmal bei der Genehmigung des 1. Flächennutzungsplans betreffend das Vorhabengrundstück unserer Mandantin vorgegangen, weil der damalige LEPeV überraschenderweise – abwägungs- und verfahrensfehlerhaft – ohne jegliche fachliche Ableitung in letzter Minute die Darstellung der Flächen beiderseits des Buschgrabens von Siedlungsbereich in Raum mit besonderen Schutzanspruch geändert hatte und damit die FNP-Planung der Gemeinde in Widerspruch zur Landesplanung geriet.

Für ein persönliches Gespräch stehen wir und unsere Mandantin Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Wolfram Hertel
Rechtsanwalt