

Flächennutzungsplan Kleinmachnow

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf zur 14. Änderung - KLM-FNP-14 für Flächen im Bereich Altes Dorf



Bestand FNP
Neubekanntmachung in der Fassung der 10. Änderung vom 15.10.2009
(Maßstab 1 : 10.000)



Vorentwurf 14. Änderung
(Maßstab 1 : 10.000)

Zeichenerklärung

Darstellungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- HR: Hotel / Restaurant
- G: Gärtnerei

2. Flächen für Gemeinbedarf, Spiel- und Sportanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge

- Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße

5. Grünflächen

- Grünfläche (§ 5 Abs. 5 BauGB)
- Parkanlage
- Erholungsgärten

6. Flächen für Wald

- Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des Änderungsbereiches
- Gemeindegrenze

Nachrichtliche Übernahmen

- Landschaftsschutzgebiet (festgesetzt)
- Wasserfläche: I. Ordnung: Teltowkanal
II. Ordnung: alle anderen oberirdischen Gewässer
- Naturschutzgebiet (festgesetzt)
- Geschütztes Bodendenkmal
- Geschütztes Bodendenkmal: Denkmalbereich, Alter Ortskern

Kurzbeschreibung der Änderung

Planungsziel der Gemeinde Kleinmachnow für den Bereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist die Änderung von bislang im FNP dargestellten Nutzungsarten und Bauflächen zur Revitalisierung und Entwicklung des Alten Dorfes. Mit der Änderung soll neben der planungsrechtlichen Sicherung und Neuordnung des Bestandes insbesondere die Realisierung eines neuen evangelischen Zentrums der Kirchengemeinde Kleinmachnow auf Flächen des ehemaligen Gutshofes ermöglicht werden, die bislang als Grünfläche dargestellt sind.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-007 „Altes Dorf“.

Die bislang als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellten Flächen bleiben östlich des Zehlendorfer Damms weitgehend unverändert. Eine Erweiterung des WA erfolgt hier, im Nordosten des Änderungsbereiches, im Bereich bereits bebauter Wohngrundstücke. Die Erweiterung liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“ (LSG). Eine Ausgliederung dieser Flächen wurde in Aussicht gestellt. Nördlich und südlich der Allee am Forsthaus sollen unter Einbeziehung des denkmalgeschützten Forsthauses bestehende Wohnnutzungen gesichert werden. Die derzeit als Grünflächen dargestellten Flächen arrondieren die Wohnbebauung an der Alten Dorfkirche und werden als Wohnbauflächen dargestellt. Sie liegen ebenfalls innerhalb des LSG und sollen, da lediglich eine Bestandssicherung erfolgt, nicht aus dem LSG ausgegliedert. Der FNP hat sie daher zur Vermeidung eines Normwiderspruchs zur LSG-Verordnung und in Anlehnung an die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes sehr kleinteilig differenziert mit Grünflächen darzustellen. Wesentliche bauliche Veränderungen in diesem Bereich werden weiterhin einer landschaftsschutzrechtlichen Einzelfallentscheidung unterliegen.

In Erweiterung der bislang für die Alte Dorfkirche dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ werden westlich und südlich angrenzend, auf bislang als Grünfläche dargestellten Flächen des ehemaligen Gutshofes, Flächen für den Gemeinbedarf neu dargestellt. Diese dienen der planungsrechtlichen Sicherung von Flächen für die Realisierung des neuen evangelischen Zentrums, die auf Flächen der ehemaligen Stallungen beabsichtigt sind. Sie dienen auch einer möglichen Entwicklung von kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen im Bereich des ehemaligen Herrenhauses. Für die im LSG Parforceheide liegenden Flächen wurde eine Ausgliederung in Aussicht gestellt.

Eine weitere Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird östlich des Zehlendorfer Damms, im Norden des Änderungsbereiches auf einer bislang als WA vorgesehenen Fläche dargestellt. Es handelt sich um das gemeindeeigene, denkmalgeschützte Gutsarbeiterhaus Zehlendorfer Damm 200, das zuvor zu Wohnzwecken genutzt worden war. Der rückwärtige Teil dieses Grundstücks soll innerhalb des LSG Parforceheide verbleiben und wird unverändert als Grünfläche dargestellt.

Die Flächen der auch aktuell für die Anzucht und den Verkauf von Pflanzen genutzten ehemaligen Schlossgärtnerei östlich Zehlendorfer Damm, im Süden des Änderungsbereiches, werden als Sondergebiet, Zweckbestimmung „Gärtnerei“ dargestellt. Für die im LSG liegende Teilfläche des Sondergebietes steht eine Ausgliederung in Aussicht.

Die Flächen der denkmalgeschützten Bäckemühle werden entsprechend ihrer langjährig bestehenden Nutzung als Sondergebiet, Zweckbestimmung „Hotel und Restaurant“ dargestellt. Die im LSG liegenden Flächen sollen ebenfalls ausgegliedert werden.

Für bislang im FNP als Grünflächen ohne Zweckbestimmung dargestellte Abschnitte nördlich und südlich der Allee am Forsthaus erfolgt eine Darstellung als „Erholungsgärten“. Sie sollen der privaten Erholungsnutzung dienen. Eine mögliche uferseitige Wegeanbindung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung gesichert werden, ist jedoch nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung.

Die Grünflächen westlich des neu dargestellten Sondergebietes, Zweckbestimmung „Hotel und Restaurant“ (Bäckemühle) sowie westlich der - daran anschließenden - neu dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf werden um die Zweckbestimmung „Parkanlage“ ergänzt.

Aufgrund einer gegenüber dem Stand 13. Änderung des FNP veränderten Einstufung als Wald i.S.d. LWaldG für eine Fläche am Südufer des Machnoweer Sees wird diese in den Geltungsbereich der 14. Änderung einbezogen und als Wald anstelle als Grünfläche dargestellt.

Für bestehende Wohngebäude am Westrand des Änderungsbereiches, an der Allee am Forsthaus, erfolgt im FNP keine Darstellung eines Baugebietes. Die betreffenden Grundstücke liegen innerhalb des LSG Parforceheide. Die Gemeinde beabsichtigt hier keine bauliche Entwicklung, für die Bestandsgebäude soll eine dauerhafte Sicherung als Reines Wohngebiet (WR) im Bebauungsplan erfolgen, da die Flächen zukünftig nicht nach § 35 Abs. 4 BauGB beurteilt werden sollen. In diesem Fall gilt, dass die WR-Flächen im Bebauungsplan auch aus der Grünflächendarstellung des FNP entwickelbar sind.

Die Darstellung von Flächen für Wald erfolgt entsprechend der im Vorfeld dieser FNP-Änderung vorgenommenen Abstimmungen mit der zuständigen unteren Forstbehörde. Insbesondere südlich der Allee am Forsthaus werden damit bislang als Flächen für Wald ausgewiesene Abschnitte als Grünflächen, Zweckbestimmung „Erholungsgärten“ dargestellt. Die bislang als Grünflächen dargestellten Abschnitte des Allgemeinen Wohngebietes östlich Zehlendorfer Damm wurden von der Forstbehörde überwiegend als Wald i.S.d. LWaldG eingestuft und daher entsprechend berücksichtigt. Die Fläche nördlich der Alten Dorfkirche wird als Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“

Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“

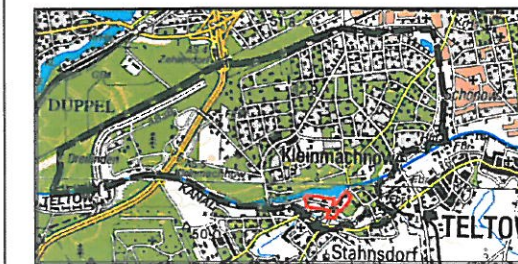
Die neu dargestellten Baugebiete befinden sich mit Ausnahme der nördlichen Teilfläche des Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Gärtnerei“ im Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ (Verordnung vom 12. November 1997 (GVBl. II/97 S. 862), geändert durch Verordnung vom 3. März 2010 (GVBl. II/10, Nr. 12). Bestandteil der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und der parallel dazu verlaufenden Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-0007 „Altes Dorf“ ist ein Ausgliederungsantrag gemäß § 28 Abs. 7 BbgNatSchG zur Ausgliederung dieser Baugebiete aus dem Landschaftsschutzgebiet. Die Ausgliederung von einzelnen Teilflächen (vgl. Kurzbeschreibung) wurde mit Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) vom 09.11.2012 in Aussicht gestellt.

Denkmalschutz

Die Flächen beiderseits des Zehlendorfer Damms sind Bestandteil des Bodendenkmals „Historischer Ortskern von Kleinmachnow“. Nördlich der Allee am Forsthaus befinden sich Fundplätze mit Zeugnissen mittelalterlicher bzw. eisenzeitlicher Besiedlung.

Die im Bereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannten Bodendenkmale werden nachrichtlich übernommen.

Übersichtskarte Maßstab 1 : 100.000



Gemeinde Kleinmachnow
Adolf-Grimme-Ring 10
14532 Kleinmachnow

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Flächennutzungsplan Kleinmachnow
Neubekanntmachung in der Fassung der 10. Änderung vom 25.10.2009

Vorentwurf zur 14. Änderung - KLM-FNP-14 für Flächen im Bereich Altes Dorf

Datum: 7. Januar 2013