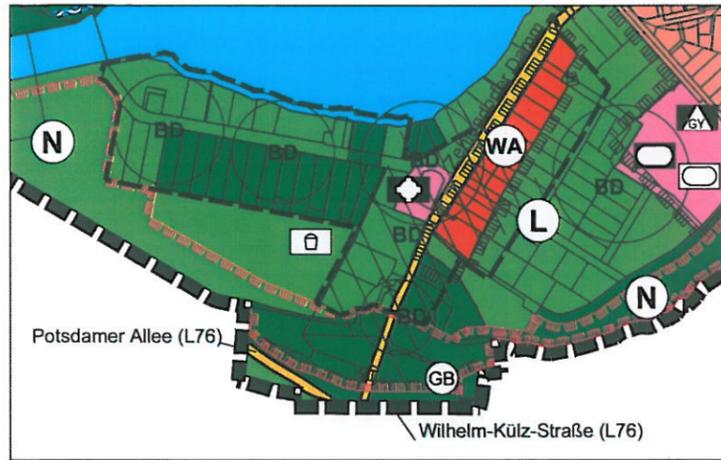


Flächennutzungsplan Kleinmachnow

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- SO** 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

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

Kurzbeschreibung der Änderung

Planungsziel der Gemeinde Kleinmachnow für den Bereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Änderung von bislang im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Nutzungsarten und Bauflächen zur Revitalisierung und Entwicklung der historischen „Keimzelle“ der heutigen Kommune, des Bereiches „Altes Dorf“. Mit der Änderung soll neben der planungsrechtlichen Sicherung und Neuordnung des Bestandes insbesondere die Realisierung einer neuen Gemeindekirche ermöglicht werden, die von der Ev. Auferstehungskirchengemeinde Kleinmachnow auf bislang als Grünfläche dargestellten Flächen beabsichtigt ist.

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

Die bislang als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellten Flächen östlich Zehlendorfer Damm bleiben weitgehend unverändert. Eine Erweiterung des WA erfolgt im Nordosten des alten Dorfes auf Grund dort bereits vorhandener Wohnbebauung sowie im Westen im Bereich Allee am Forsthaus für eine zusammenhängend betrachtete Fläche unter Einbeziehung des denkmalgeschützten alten Forsthauses nördlich und einer ebenfalls bereits vorhandenen Wohnbebauung südlich der Allee.

In Erweiterung der bislang im Bereich der alten 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 (ehemaliger Gutshof) Flächen für den Gemeinbedarf neu dargestellt. Diese bereiten planungsrechtlich die Realisierung der beabsichtigten Ev. Gemeindekirche vor und eröffnen im südlichen Bereich Möglichkeiten zur Entwicklung von kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen.

Eine weitere Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird östlich Zehlendorfer Damm, im Nordosten des alten Dorfes, dargestellt. Diese Fläche umfasst das denkmalgeschützte Gutsarbeiterhaus „Zehlendorfer Damm 200“ und war bisher als WA dargestellt.

Die Flächen der bis heute für die Anzucht und für den Verkauf von Pflanzen genutzten ehemaligen Schlossgärtnerei im Südosten des alten Dorfes werden als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Gärtnerei“ dargestellt.

Die Flächen der denkmalgeschützten Bäckemühle werden entsprechend der langjährig bestehenden Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel und Restaurant“ dargestellt.

Für die bislang im FNP als Grünflächen ohne Zweckbestimmung dargestellten Flächen nördlich und südlich Allee am Forsthaus erfolgt auf den privaten Flächen die Darstellung als „Erholungsgärten“. Diese sollen der privaten Erholungsnutzung dienen. Wegeanbindungen des Seeufers oder ein Uferweg können im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung gesichert werden, sind jedoch nicht Gegenstand der Darstellung auf FNP-Ebene.

Die Grünflächen westlich des neu dargestellten Sondergebietes „Hotel und Restaurant“ (Bäckemühle) und westlich der neu dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf (ehemaliger Gutshof) werden um die Zweckbestimmung „Parkanlage“ ergänzt. Auch öffentliche Flächen im Uferbereich des Machnower Sees werden als Grünfläche „Parkanlage“ dargestellt.

Eine Darstellung von Wohnbauflächen für bestehende Wohngrundstücke am westlichen Ende der Allee am Forsthaus erfolgt im FNP nicht. Der auf FNP-Ebene naturgemäß grobe Maßstab soll beibehalten werden, eine parzellenscharfe Darstellung ist im Übrigen auch nicht sachgerecht.

Die künftige planungsrechtliche Beurteilung dieser Bestandsgebäude soll aber nicht den Regelungen des § 35 Abs. 4 BauGB überlassen bleiben. Vielmehr wird die Gemeinde Vorgaben zu künftig möglichen Um- und Ausgestaltungen dieser Wohngrundstücke in den Bebauungsplan aufnehmen. Im FNP wird die Darstellung „Grünfläche“ dagegen beibehalten, die Festsetzung dieser Wohngrundstücke im Bebauungsplan als reines Wohngebiet ist in diesem Fall aus der Grünflächendarstellung des FNP entwickelbar.

Die Darstellung von Flächen für Wald erfolgt entsprechend der im Vorfeld der FNP-Änderung vorgenommenen Abstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde. Insbesondere südlich Allee am Forsthaus werden damit bislang als Wald dargestellte Flächen als Grünflächen mit Zweckbestimmung „Erholungsgärten“ oder „Parkanlage“ dargestellt. Die bislang als Grünflächen dargestellten Flächen östlich des WA am Zehlendorfer Damm werden dagegen als Wald i. S. d. LWaldG eingestuft und entsprechend als Wald dargestellt, wobei auch hier aufgrund der Maßstabsebene eine Differenzierung innerhalb eines Flurstücks nicht mehr dargestellt wird.

Übersichtskarte Maßstab 1 : 100.000 Anlage 4



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 03. 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.

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 sowie die vorhandenen Baudenkmale werden nachrichtlich übernommen.



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: 16. Mai 2011 (geändert 8. Juli 2011) 7