

Flächennutzungsplan Kleinmachnow

Verfahren zur 14. Änderung (Flächen im Bereich Altes Dorf)

Abwägungsprotokoll

zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Erörterungsveranstaltung am 23.04.2013 im Rathaus Kleinmachnow).

Die Äußerungen der Bürger sind der beigefügten Aktennotiz (vgl. **Anlage**) zu entnehmen. Die außerdem übergebenen schriftlichen Stellungnahmen werden, wie in der angefügten Tabelle dargelegt, im weiteren Verfahren beachtet. Die eingegangenen Äußerungen beziehen sich vorrangig auf (1) den unterschiedlichen Umgang mit Flächen im Rahmen des Verfahrens zur Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet (entlang „Allee am Forsthaus“ und östlich „Zehlendorfer Damm“, zweite Baureihe) sowie auf die unterschiedliche Darstellung von Wohnbauflächen an der „Allee am Forsthaus“. Darüber hinaus wird geäußert, dass (2) die faunistischen Kartierungen nicht ausreichend sind und auf die ökologische, landschaftliche und kulturelle Bedeutung der Flächen verwiesen.

- zu 1 Die unterschiedliche Behandlung im Ausgliederungsverfahren ergibt sich aus den räumlichen Bezügen, nämlich der Zugehörigkeit zum Innenbereich (§ 34 BauGB, östlich Zehlendorfer Damm) bzw. zum Außenbereich (§ 35 BauGB, Wohnbauflächen entlang Allee am Forsthaus) sowie an der Allee am Forsthaus aus dem städtebaulichen Gewicht der baulich unterschiedlich geprägten Bereiche im westlichen und im östlichen Teil dieser Allee.
- zu 2 Die im Geltungsbereich der Änderung durchgeführten Kartierungen erfolgten auf der Grundlage der in Brandenburg anerkannten Methodenstandards und sind für die Beurteilung der möglichen Beeinträchtigungen ausreichend.

Legende

Spalte „Lfd. Nummer“:

Bei der Weitergabe personenbezogener Daten im Rahmen der Abwägung (*hier*: Namen und Anschriften der Einwender) ist § 10 Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG) zu beachten. Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind im Abwägungsprotokoll daher lediglich nummeriert und ohne Namen und Anschriften der Einwender wiedergegeben. Der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen wird getrennt zum Abwägungsbeschluss ein vertraulich zu behandelndes Schlüsselverzeichnis übergeben, in dem die fortlaufenden Nummern aus dem Abwägungsprotokoll den jeweiligen Einwendern namentlich zugeordnet sind.

Spalte "weitere Bearbeitung" (Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung):

- | | | |
|---|---|--|
| P | = | Änderung der Planzeichnung |
| L | = | Änderung der Legende |
| T | = | Änderung / Ergänzung der textlichen Festsetzungen bzw. textlichen Hinweise |
| B | = | Änderung der Begründung / Aufnahme von Hinweisen in die Begründung |
| H | = | Sonstiger Handlungsbedarf |
| K | = | Keine Abwägung, da keine abwägungsbedürftige Äußerung vorliegt |
| N | = | Nichtberücksichtigung |
| V | = | Vorschlag wurde bereits berücksichtigt |
| Z | = | Zurückweisung der Argumentation |

FNP-14. Änderung „Flächen im Bereich Altes Dorf“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB v. Dienstag, 23. April 2013 (Erörterungsveranstaltung) –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
1	23.04.2013	<p>Einwände und Anregungen zur 14. Änderung des FNP für die Flächen im Bereich „Altes Dorf“</p> <p>1. Die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes östlich des Zehlendorfer Damms (WA5) und Herausnahme aus dem LSG ist abzulehnen, da hiermit die nicht gewünschte Bebauung in zweiter Reihe für alle anderen Eigentümer der anschließenden Grundstücke 190, 191, 192, 193, 194 kaum verhindert werden kann. Um weitere Ansprüche auf Bebauung in zweiter Reihe auszuschließen sollte WA5 im LSG verbleiben entsprechend den Häusern Allee am Forsthaus mit Bestandssicherung.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan-Vorentwurf stellt östlich Zehlendorfer Damm allgemein „Wohnbaufläche“ (WA) dar, der Hinweis auf ein Baugebiet WA 5 bezieht sich nicht auf den FNP-Vorentwurf, sondern den Bebauungsplan-Entwurf.</p> <p>Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche wird dem seit Jahrzehnten an dieser Stelle vorhandenen Gebäudebestand Rechnung getragen. Er zählt planungsrechtlich zum Innenbereich (§ 34 BauGB). Bei den südlich angrenzenden, weiteren Grundstücken handelt es sich dagegen um „Grünfläche“ bzw. „Wald“. Sie werden im FNP-Vorentwurf entsprechend dargestellt. Eine bauliche Nutzung dieser Grün- und Waldflächen ist somit nicht möglich, weil sie dem im FNP (und parallel auch im Bebauungsplan) festgelegten städtebaulichen Ziel der Gemeinde widersprechen würde.</p> <p>Dieser städtebaulichen Begründung entspricht die Entscheidung, die das Ministerium für Umwelt, Gesundheit u. Verbraucherschutz (MUGV), zuständige oberste Naturschutzbehörde, im Hinblick auf eine Ausgliederung der Fläche aus dem LSG traf. Mit Schreiben vom 13.02.2012 sowie ergänzend vom 09.11.2012 teilte das MUGV mit, dass die Darstellung von zwei Wohngebäuden mit dazugehörigen Gartengrundstücken als „Wohnbaufläche“ (WA) im Nordosten des FNP-Änderungsbereiches im Widerspruch zu den Inhalten der Schutzgebietsverordnung. Die Fläche zählt planungsrechtlich zum Innenbereich (§ 34 BauGB) und ist seit der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts mit Wohngebäuden bebaut. Es erfolgt deshalb eine Bereinigung der Schutzgebietsgrenze.</p> <p>Eine Ausgliederung der südlich angrenzenden, weiteren Grundstücke ist weder beantragt noch in Aussicht gestellt worden. Deren bauliche Nutzung ist daher auch durch die LSG-Verordnung weiter ausgeschlossen.</p>	N

9

FNP-14. Änderung „Flächen im Bereich Altes Dorf“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB v. Dienstag, 23. April 2013 (Erörterungsveranstaltung) –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
noch 1		2. An der Allee am Forsthaus sind sehr kleinteilig differenzierte Grünflächen dargestellt. Allerdings sind die Erholungsflächen E1 und E2 mit sehr großen Baufeldern versehen, die den Ausbau von Lauben zu Sommerhäusern ermöglichen könnte. Hier sollte jegliche weitere Bebauung baurechtlich ausgeschlossen werden und keine Ausnahmen nach § 35, 4 erteilt werden.	Der Flächennutzungsplan-Vorentwurf stellt entlang der Allee am Forsthaus lediglich allgemein Grünflächen mit der Zweckbestimmung Erholungsgärten dar. Der Hinweis auf die Bezeichnungen E1 und E2 und überbaubare Grundstücksflächen („Baufenster“) bezieht sich nicht auf den FNP-Vorentwurf, sondern den Bebauungsplan-Entwurf. Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich der Allee am Forsthaus auf überwiegend kommunalen Flächen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Bei den privaten Flächen wird die überwiegend auch vorhandene Nutzung der Flächen als Erholungsgärten festgeschrieben. Zur weiteren Differenzierung der Flächen mit der Möglichkeit zur Errichtung von baulichen Anlagen vgl. Bebauungsplan.	K
noch 1		3. Erholungsfläche E1 wird gegenüber Erholungsflächen E2 anders behandelt. Welche andere Nutzung wird E1 zugesprochen? Wenn hier evtl. ein Sommerhaus genutzt oder später ein Wohnhaus errichtet werden soll, ist es mit dem LSG-Status nicht vereinbar.	Die Frage bezieht sich auf Festsetzungen im Bebauungsplan Erläuterungen hierzu sind der Begründung bzw. der Abwägung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Der Flächennutzungsplan-Vorentwurf stellt entlang der Allee am Forsthaus lediglich allgemein Grünflächen mit der Zweckbestimmung Erholungsgärten dar und trifft keine weiteren Differenzierungen in E1 und E2.	K
noch 1		4. Die Ausweisungen von weiteren Bauflächen an der alten Dorfkirche ebenso wie eine darüber hinausgehende Bebauung mit wesentlicher Veränderung des LSG werden abgelehnt. Der geplante Kirchneubau fügt sich nicht in die historische Kubatur des historischen Gutshofs ein und das Landschaftsbild wird erheblich negativ beeinflusst.	Planungsziel der 14. Änderung des FNP und der parallelen Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Alte Dorf ist es, eine qualifizierte Grundlage für die behutsame Revitalisierung und denkmalgerechte Entwicklung des ehemaligen Gutshofes zu schaffen. Dazu sind planungsrechtliche Rahmenbedingungen zur Wiedererrichtung von Teilen der zerstörten Bebauung nötig. Dies soll durch Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf erfolgen und wird konkret auch durch ein ev. Gemeindezentrum und/oder durch weitere, kulturell genutzte Gebäude geschehen. Die bereits baulich vorgeprägten Flächen, die historische Keimzelle Kleinmachnow, werden durch das Vorhaben reaktiviert und erlebbar.	B

FNP-14. Änderung „Flächen im Bereich Altes Dorf“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB v. Dienstag, 23. April 2013 (Erörterungsveranstaltung) –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
<p>noch 1</p> <p>7</p>		<p>5. Die Erholungsfunktion des Gebietes wird durch den zu erwartenden verstärkten Verkehr und die nicht gelöste Parkplatzproblematik entscheidend beeinträchtigt. Die in der Planung vorgesehenen Parkplätze reichen bei den geplanten größeren Veranstaltungen nicht aus. Hierzu sind ergänzende Unterlagen nachzuweisen.</p>	<p>Die Kubatur der ehemaligen Gutshof-Bebauung wird in der weiteren Planung soweit möglich aufgegriffen. Mit der Bauleitplanung wird die Wiedererrichtung lediglich von einigen der historischen Gebäude zulässig wird (Alte Hakeburg, ehem. Herrenhaus, nördlicher Teil der Stallungen). Die Flächen der weiteren historischen Gebäude, deren Wiederaufbau nicht beabsichtigt ist, werden mit der 14. FNP-Änderung als Grünfläche (Parkanlage) oder Wald dargestellt. Auch der geplante Neubau des künftigen ev. Gemeindezentrums am Standort des nördlichen Teils der Stallungen berührt diese Flächen der weiteren historischen Gebäude nicht. Inwieweit sich ein künftiger Kirchenneubau auch architektonisch in Kubatur und Grundriss des ehemaligen Gutshofes einfügen und das Landschaftsbild beeinflussen wird, kann auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht und auf der Ebene der Bebauungsplanung nur teilweise beantwortet werden. Dies muss der konkreten, ggf. aus einem Architekturwettbewerb hervorgehenden Entwurfsplanung vorbehalten bleiben. Der FNP trifft im Umweltbericht Aussagen zur Änderung des Landschaftsbildes und möglichen Beeinträchtigungen.</p> <p>Zum Bebauungsplan wurde ein Verkehrs- und Stellplatzkonzept entwickelt, das sowohl die Belange der Erholungsfunktionen und des Denkmalschutzes als auch die Belange von Natur und Landschaft soweit möglich beachtet. Zu diesen Planungen vgl. Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt überwiegend übergeordnete Verkehrsflächen und kommunale Hauptverkehrsstraßen dar. Im Geltungsbereich der 14. Änderung wird der Zehlendorfer Damm (Landesstraße L 77) als Verkehrsfläche dargestellt. Weitere Differenzierungen erfolgen auf dieser Ebene nicht. Die Probleme zur Stellplatzgestaltung- und -vorhaltung werden im Rah-</p>	<p>B</p>

FNP-14. Änderung „Flächen im Bereich Altes Dorf“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB v. Dienstag, 23. April 2013 (Erörterungsveranstaltung) –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
<p>noch 1</p> <p>8</p>		<p>6. Der Lebensraum der besonders artenreichen Fledermausfauna wird durch Fällung von den Bäumen, auf denen Habitate nachgewiesenen wurden, stark geschädigt und eingeschränkt. Die vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen mit einer dauerhaften Betreuung sind nur mit fachlich ausgewiesenen Spezialisten durchführbar, für die entsprechende verbindliche Verträge zu schließen sind.</p> <p>7. Die Avifauna, die nicht ausreichend erfasst wurde, wird wie die Fledermäuse durch die Baumaßnahmen stark negativ beeinflusst. Auch hier sind die vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen und dauerhafte Betreuung durch entsprechend Büros mit verbindlichen Verträgen abzusichern.</p>	<p>men des Bebauungsplans gelöst. Im FNP zu beachtende Konflikte im Hinblick auf Nutzungsnachbarschaften sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG greifen sowohl für den FNP, als auch für den Bebauungsplan.</p> <p>Im Jahr 2011 wurden im Plangebiet der 14. FNP-Änderung, zugleich Geltungsbereich des Bebauungsplanes, umfangreiche Erhebungen der artenschutzrechtlich relevanten Arten, hier: Fledermäuse, Vögel, Amphibien, Reptilien und Holz bewohnende Käfer entsprechend den im Land Brandenburg üblichen Methodenstandards durchgeführt. Auf dieser Grundlage erfolgte eine artenschutzrechtliche Beurteilung. Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) benannt, mit deren Realisierung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 BNatSchG geltend zu machen sind, d.h. es erfolgen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen, zu denen auch eine ökologische Baubegleitung gehören, keine verbleibenden Beeinträchtigungen.</p> <p>Seitens der Naturschutzbehörden wurde diese Einschätzung aus den Gutachten und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan geteilt. Es ergaben sich behördlicherseits keine weiteren Hinweise. Auch ein weiterer Überarbeitungsbedarf wurde nicht gesehen.</p> <p>Gemäß den Hinweisen zu erforderlichen Kartierungen im Land Brandenburg sind diese für jeweils mindestens 5 Jahre verwertbar. Aktualisierungen von Kartierungen sind derzeit demnach nicht erforderlich.</p> <p>Die Umsetzung der benannten artenschutzrechtlichen Maßnahmen einschließlich der Erfolgskontrolle sowie die dauerhafte Pflege werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sowie im Hinblick auf den Standort</p>	<p>K</p> <p>V</p>

FNP-14. Änderung „Flächen im Bereich Altes Dorf“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB v. Dienstag, 23. April 2013 (Erörterungsveranstaltung) –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
noch 1		8. Die Ersatzpflanzungen für die Versiegelung durch die Parkplätze auf dem Gutshof bringen auf den vorgesehenen Waldflächen keinen Ausgleich, da dort bereits ein Baumbestand vorhanden ist. Es müssen Flächen nachgewiesen werden, die eine biologische Aufwertung im Sinne eines Ausgleichs bringen.	<p>der neuen ev. Gemeindekirche durch ergänzend durch städtebaulichen Vertrag rechtsverbindlich sichergestellt. In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sowie die vorliegenden Untersuchungen und die erforderlichen Maßnahmen verwiesen.</p> <p>Eine konkrete Ermittlung der möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes. Der FNP hat sicher zu stellen, dass ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft möglich ist. Bezugsraum für den Ausgleich ist nicht das eigentliche Plangebiet, sondern der Naturraum. Für den Eingriff in das Schutzgut Boden kommen als Ausgleich in erster Linie Entsiegelungen in Frage. Flächen hierfür stehen nur noch in geringem Umfang zur Verfügung. Alternativ kann gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (MUGV, HVE 2009) eine Gehölzpflanzung vorgenommen werden. Diese kann im Plangebiet oder außerhalb im Naturraum erfolgen. Flächen dafür stehen im Naturraum derzeit zur Verfügung.</p>	B K
noch 1 ↳		9. Die Bäume, die auf der geplanten Baufläche gefällt werden, unterliegen der Baumschutzsatzung von Kleinmachnow und müssen mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ersetzt werden. Hierzu fehlen entsprechende Angaben.	<p>Die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow kann im überwiegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-007 „Altes Dorf“ (und damit im Bereich der 14. FNP-Änderung) gemäß § 1 Abs. 2 der Satzung erst zur Anwendung kommen, wenn der Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist. Bis dahin fällt jedenfalls der ehemalige Gutshof in die Zuständigkeit des Landkreises Potsdam-Mittelmark als der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Dessen ungeachtet ist ein Ausgleich entsprechend der jeweils anzuwendenden Rechtsgrundlage bei möglichen Baumfällungen selbstverständlich zu erbringen. Der erforderliche Ausgleich wird im Bebauungsplan benannt und im Rahmen der Baugenehmigungen beauftragt.</p>	K

FNP-14. Änderung „Flächen im Bereich Altes Dorf“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB v. Dienstag, 23. April 2013 (Erörterungsveranstaltung) –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			Angaben hierzu erfolgen auf der Ebene des Flächennutzungsplans aufgrund der Maßstabebene sowie der auf dieser Ebene noch nicht einschätzbaren tatsächlichen Verluste nicht.	
2	23.04.2013	<p>Die Änderung des FNP wird abgelehnt. Die Ausweisungen von weiteren Bauflächen an der alten Dorfkirche ebenso wie eine darüber hinausgehende wesentliche Veränderung des LSG werden abgelehnt.</p> <p>Die geplanten Veränderungen auf dem Gelände des historischen Gutshofes, für welche die Ausgliederung aus dem LSG Parforceheide zum Zwecke des Kirchenbaus beantragt wird, sind so gravierend, dass sie sich weit über die reine Ausgliederungsfläche hinaus zerstörend auf das angrenzende LSG auswirken würden. Die Teilflächen aus dem Sondergebiet Gärtnerei sollten nicht aus dem LSG herausgenommen werden, da diese Flächen weiterhin nicht bebaut werden sollten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Auf der Ebene des hier in Rede stehenden vorbereiteten Bauleitplanung (Flächennutzungsplan – FNP) werden die möglichen Auswirkungen der vorgesehenen und mit Umsetzung der parallelen verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan – B-Plan) ermöglichten Baumaßnahmen auf dem Gelände des historischen Gutshofes im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt. Eine Vertiefung erfolgt im Bebauungsplan.</p> <p>Wesentlicher Bestandteil der mit dem FNP vorzubereitenden Entwicklung ist es, ein neues ev. Gemeindezentrum auf Flächen der ehemaligen Stallungen des Gutshofes zu ermöglichen, also in einem Bereich, der schon wesentlich durch frühere bauliche Nutzungen vorgeprägt ist. Mit der im Vergleich zur Bauleitplanung Stand 2011 inzwischen reduzierten Flächeninanspruchnahme ist die Gemeinde, auch nach Einschätzung der obersten Naturschutzbehörde MUGV, dem geforderten schonenden Umgang mit dem LSG Parforceheide nachgekommen.</p> <p>Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgegenstände des angrenzenden LSG werden nicht gesehen. Das MUGV stimmt an dieser Stelle einer Ausgliederung aus dem LSG zu.</p> <p>Gleiches gilt für die Teilflächen im Bereich des Sondergebietes Gärtnerei, die bereits heute der entsprechenden Nutzung unterliegen und überwiegend versiegelt sind. Hier erfolgt mit der in Aussicht stehenden LSG-Ausgliederung eine Grenzanpassung im Sinne einer Korrektur.</p>	N

10

FNP-14. Änderung „Flächen im Bereich Altes Dorf“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB v. Dienstag, 23. April 2013 (Erörterungsveranstaltung) –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
noch 2		<p>Denkmalschutz: Durch die Ausgliederung und Bebauung erfolgt eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodendenkmals des historischen Gutshofes. Der geplante Kirchneubau fügt sich nicht in die historische Kubatur des historischen Gutshofes ein; das Bodendenkmal würde durch den geplanten Bau unwiederbringlich zerstört.</p>	<p>Im Rahmen der – nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans – tatsächlichen umsetzbaren Baumaßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes, auch die des Bodendenkmalschutzes zu beachten. Hinweise zum Umgang mit dem Bodendenkmal erfolgen sowohl in der Begründung zum FNP, als auch in der Begründung zum B-Plan. Die untere Denkmalschutzbehörde und die Denkmalfachbehörde haben im Rahmen der Beteiligungen darauf verwiesen, dass sie bei der Vorbereitung und Konzeption von konkreten Bauvorhaben einzubeziehen sind. Darüber hinaus wurden keine Bedenken angemeldet.</p>	B
noch 2		<p>Zur Umweltprüfung: Aufgrund der nachfolgend im einzelnen ausgeführten Darstellungen stehen unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse der vorliegenden FNP-Änderung entgegen:</p>	<p>Artenschutzrechtliche Hindernisse ergeben sich ausschließlich für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die Vogelarten des Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie. Diese wurden im Zuge des B-Planverfahrens geprüft.</p>	V
noch 2		<p>Schutzgut Mensch: Die Erholungssituation wird durch den zu erwartenden verstärkten Verkehr und die nicht gelöste Parkplatzproblematik entscheidend beeinträchtigt. Das geplante kirchliche Gemeindezentrum der ca. 5.500 Glieder starken evangelischen Kirchengemeinde von Kleinmachnow soll einen großen Kirchsaal bekommen, der insbesondere auch für musikalische Großveranstaltungen mit bis zu 300 Kirchenbesuchern und ca. 150 Mitwirkenden (allein der Hauptchor der Kirchengemeinde besteht aus 140 Sängern) genutzt werden soll. Daneben sollen umfangreiche Räume für Kinder-, Jugend- und Seniorenarbeit, Proben der Chöre usw. angelegt werden. Die Kirche selbst schätzt die wöchentlichen Besucherzahlen auf ca. 800 Besucher. Hierdurch wird sehr viel Verkehr in dieses Gebiet gezogen werden. Durch die Randlage des Gemeindezentrums (Widerspruch an sich) wird dieser Verkehr fast ausschließlich mit Pkw abgewickelt werden. Insbesondere bei den Gottesdiensten und den geplanten Großveranstaltungen werden die geplanten 22 Stellplätze (plus 28 Reserveplätze auf dem Gutshof) bei weitem nicht ausreichen. Bei realistisch angenommenen 2,5 Personen pro PKW müssen weit mehr als 150 PKW einen Parkplatz finden. Neben</p>	<p>Zum Bebauungsplan wurde ein Verkehrs- und Stellplatzkonzept entwickelt, das sowohl die Belange der Erholungsfunktionen und des Denkmalschutzes, als auch die Belange von Natur und Landschaft soweit möglich beachtet. Zu diesen Planungen vgl. Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt überwiegend überörtliche und örtliche Hauptverkehrszüge dar. Im Geltungsbereich der 14. Änderung ist das der Zehlendorfer Damm (Landesstraße L 77). Weitere Differenzierungen erfolgen auf dieser Ebene nicht. Die Probleme zur Stellplatzgestaltung und -vorhaltung werden im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes gelöst. Im FNP zu beachtende Konflikte im Hinblick auf Nutzungsnachbarschaften sind nicht zu erwarten.</p>	V

FNp-14. Änderung „Flächen im Bereich Altes Dorf“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB v. Dienstag, 23. April 2013 (Erörterungsveranstaltung) –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
<p>noch 2</p> <p>12</p>		<p>den im historischen Gutshof parkenden Kfz werden die geschützte Allee am Forsthaus, Zehlendorfer Damm und andere freie Stellen zugeparkt werden, und das insbesondere an Wochenenden, wenn andere Erholungssuchende am Machnower See spazieren gehen. Ihr Spaziergang am Südufer des Sees dürfte dann zukünftig von Reihen parkender Kfz begleitet werden.</p> <p>Schutzgut Landschaft: Das LSG schützt einen Grünzug, der vom Weinberg im Osten über das Bäketal, die Allee am Forsthaus und die Ufer des Machnower Sees bis zur Schleuse und Teltowkanalauereicht. In der Region der wachsenden und sich immer weiter verdichtenden Gemeinden Teltow, Stahnsdorf und Kleinmachnow hat dieser landschaftlich abwechslungsreiche Grünzug eine besondere Bedeutung und einen hohen Naherholungswert für die Menschen der Region. Auf dem Baugrundstück und angrenzendem Parkplatz müssten auf einer Breite von ca. 50 m alle Bäume entlang des Zehlendorfer Damms gefällt werden. Diese Baumgruppen vermitteln sowohl vom Zehlendorfer Damm, als auch vom ehemaligen Gutshof aus den Eindruck einer Waldkante. Wenn diese Bäume entfernt werden und dort ein großes Gebäude entsteht, wird das Landschaftsbild dauerhaft zerstört. Da diese Bäume der Baumschutzsatzung von Kleinmachnow unterliegen, müssten entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet umgesetzt werden, wofür jedoch im Plangebiet keinerlei Flächen vorhanden sind. Die für die Stellplätze vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sollen auf den Flurstücken 190, 192 und 221 untergebracht werden, wo jedoch bereits ein Primärwald aufwächst, weshalb die Sinnhaftigkeit dieser Ausgleichsmaßnahmen in Frage gestellt wird. Zudem wird das Landschaftsbild durch die parkenden Kfz maßgeblich negativ beeinflusst (siehe vorangehender Punkt Schutzgut Mensch).</p>	<p>Darüber hinaus sind kulturelle und kirchliche Veranstaltungen auch eine Form der Erholungsnutzung in einem dann revitalisierten Alten Dorf.</p> <p>Der Schutzzweck des LSG Parforceheide ist der Verordnung vom 12. November 1997 zu entnehmen. Er ist dort sehr allgemein formuliert und bezieht sich nicht auf einen speziellen Grünzug.</p> <p>Für die innerhalb des LSG „Parforceheide“ liegenden Flächen des ehemaligen Gutshofes ist es städtebauliches Ziel, eine qualifizierte Grundlage für dessen Revitalisierung und denkmalgerechte Entwicklung zu schaffen. Mit der Überarbeitung der Bauleitplanung im Zeitraum 2011/12 konnte eine teilweise Erhaltung von Waldflächen und eine Festsetzung weiterer Teilflächen als Parkanlage ermöglicht werden. So kann eventuellen Auswirkungen auf angrenzende, im LSG verbleibende Flächen vorgebeugt werden.</p> <p>Das neue ev. Gemeindezentrum soll auf Flächen der ehemaligen Stallungen des Gutshofes ermöglicht werden, also in einem Bereich, der schon wesentlich durch frühere bauliche Nutzungen vorgeprägt ist. Mit der im Vergleich zur Bauleitplanung Stand 2011 inzwischen reduzierten Flächeninanspruchnahme ist die Gemeinde, auch nach Einschätzung der obersten Naturschutzbehörde MUGV, dem geforderten schonenden Umgang mit dem LSG Parforceheide nachgekommen. Wie bodendenkmalpflegerische Sondierungen im Jahr 2012 ergaben, sind die in Aussicht genommenen Bauflächen unterhalb der oberirdisch sichtbaren Vegetation zumeist nach wie vor nahezu vollflächig versiegelt durch im Boden verbliebenen Fundamenten.</p>	<p>B</p>

FNP-14. Änderung „Flächen im Bereich Altes Dorf“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB v. Dienstag, 23. April 2013 (Erörterungsveranstaltung) –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
noch 2		<p>Schutzgut Boden: Durch die weitere Versiegelung durch den Kirchenbau wird die Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erheblich beeinträchtigt.</p>	<p>Der FNP Kleinmachnow stellt Flächen sowohl im Bereich der Allee am Forsthaus als auch im Bereich des Bäketal's vorrangig als „Grünflächen“ oder „Wald“ dar. Die Sicherung des Grünzugs, insbesondere entlang dem Südufer des Machnower Sees ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Eine Auseinandersetzung mit den Änderungen des Landschaftsbildes hierzu erfolgt in den jeweiligen Umweltberichten. Die konkreten möglichen Eingriffe in den Baumbestand werden im Rahmen der zum Bebauungsplan erarbeiteten Eingriffsermittlung eingeschätzt. Der FNP hat sicher zu stellen, dass ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft möglich ist. Bezugsraum für den Ausgleich ist nicht das eigentliche Plangebiet sondern der Naturraum.</p> <p>Auch das Schutzgut Boden ist Bestandteil der jeweiligen Umweltberichte, Eingriffe in das Schutzgut sind in der Eingriffsermittlung zum Bebauungsplan eingestellt.</p>	B
noch 2		<p>Schutzgut Klima: Durch den Wegfall von erheblichem Baumbestand und die Anlage von Parkplatzflächen auf dem Plangebiet wird das Mikroklima im alten Dorf negativ beeinflusst.</p>	<p>Das Schutzgut Klima ist Bestandteil der jeweiligen Umweltberichte, Eingriffe in das Schutzgut sind in der Eingriffsermittlung zum Bebauungsplan eingestellt.</p>	B
noch 2		<p>Schutzgut Biotop und Arten: <u>Baumbestand:</u> Der in dem Plangebiet vorhandene wertvolle Altbaumbestand wird durch parkende Fahrzeuge beschädigt. Ein Parkverbot im Wurzelbereich der Altbäume wäre ggf. dringend festzulegen.</p> <p><u>Fauna:</u> Die angeführten faunistischen Erhebungen beziehen sich auf Untersuchungen aus dem Jahre 1998. Sie sind veraltet (älter als 10 Jahre) und müssen durch neue Untersuchungen ersetzt werden.</p>	<p>Der Hinweis auf mögliche Parkeinschränkung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird in die Begründung zum FNP aufgenommen. Die weitere Festlegung eines Parkverbotes in bestimmten Bereichen kann erst im Rahmen der weitergehenden Planungen erfolgen.</p> <p>Im Jahr 2011 wurden im Plangebiet der 14. Änderung sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfangreiche Erhebungen der artenschutzrechtlich relevanten Arten, hier Fledermäuse, Vögel, Amphibien, Reptilien und Holz bewohnende Käfer entsprechend</p>	B N

FN14. Änderung „Flächen im Bereich Altes Dorf“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB v. Dienstag, 23. April 2013 (Erörterungsveranstaltung) –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
hV		<p><u>Vertiefte faunistische Kartierungen zum Baugebiet:</u> Vertiefte faunistische Kartierungen zum Baugebiet müssten durch weitere Untersuchungen ergänzt werden, unter anderem zu Reptilien und Amphibien, sowie zu Fröhsommer- und Winterquartieren der Fledermäuse. In einer im August 2011 durchgeführten Untersuchung zur Fledermausfauna wurden acht Fledermausarten festgestellt. Damit ist das Gebiet als artenreich und mit bedeutender Relevanz für die regionale Fledermaus-Fauna zu charakterisieren. Die Untersuchung weist darauf hin, dass die Gesamtheit der dort vorhandenen Strukturen der Grund für diesen Artenreichtum ist. Schon die „Neuanlage von Beleuchtungsanlagen in der Nähe von Quartieren“ wird als Beeinträchtigung der Fledermausfauna erwähnt. Umso gravierender dürfte sich Bau und Betrieb des Gemeindezentrums auswirken. Die Quartiere in den untersuchten Baumbeständen und Ruinen sowie in benachbarten Gebäuden und Parkanlagen stellen zusammen mit dem Nahrungsumfeld ein wichtiges ökologisches Verbundsystem dar. Außerdem stellen die Altbäume entlang des Zehlendorfer Dammes und seinen Nebenwegen wichtige Leitstrukturen für strukturgebundene fliegende Arten, sowie einen Teil der Nahrungsgebiete dar. Vervollständigt werden die Nahrungshabitate durch die angrenzenden Wasserflächen des Machnower Sees, der Bäke und des Mühlenteiches (Grothe-Pfuhl) sowie durch die angrenzenden Waldstrukturen. Dadurch ergibt sich ein ideales Jagdgebiet für die festgestellten Fledermausarten. Die verschiedenen Quartiertypen, wie Wochenstuben, Männchenquartiere, Winter- und Zwischenquartiere besitzen naturschutzrechtlich keine unterschiedliche Wertigkeit. Der § 44 BNatSchG stellt somit die Tiere selbst und die von ihnen regelmäßig genutzten Quartierstrukturen (Wohn- und Zufluchtsstätten) unter Schutz. Bei weiteren Untersuchungen zur Winter/Frostzeit sowie zu Beginn der Wochenstubenzeit würde sich die Bewertung der Relevanz der drei Untersuchungsbereiche noch erhöhen. Die Untersuchung über den gesamten Jahresverlauf und den damit verbundenen Jahreszyklus der Fledermäuse bestand im Rahmen des Auftrages nicht.</p> <p><u>Geforderte Ausgleichsmaßnahmen:</u> Der Eingriff soll theoretisch durch Anbringung und dauerhafte Pflege von 40 Fledermauskästen ausgeglichen werden, jedoch ist die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen nicht realistisch und kann nicht sichergestellt werden. Es sind keine Spezialisten für diese Aufgaben vorhanden, welche die dauerhafte</p>	<p>den im Land Brandenburg üblichen Methodenstandards durchgeführt. Auf dieser Grundlage erfolgte eine artenschutzrechtliche Beurteilung. Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) benannt, mit deren Realisierung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 BNatSchG geltend zu machen sind, d.h. es erfolgen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen, zu denen auch eine ökologische Baubegleitung gehören, keine verbleibenden Beeinträchtigungen.</p> <p>Seitens der Naturschutzbehörden wurde diese Einschätzung geteilt, es ergaben sich behördlicherseits keine weiteren Hinweise. Auch ein weiterer Überarbeitungsbedarf wurde nicht gesehen.</p>	

FN-14. Änderung „Flächen im Bereich Altes Dorf“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB v. Dienstag, 23. April 2013 (Erörterungsveranstaltung) –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
noch 2		<p>Pflege und Aufrechterhaltung der Kästen übernehmen können. Zudem müsste der Verursacher oder die Gemeinde Kleinmachnow die Verantwortung für die dauerhafte Pflege tragen, was rechtlich abzusichern wäre.</p> <p>Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Der geplante Kirchenneubau entspricht in seiner Höhe, Breite und Länge nicht der historischen Kubatur des alten Gutshofes. Der Baukörper wird ca. die doppelte Grundfläche wie die alte Dorfkirche haben und wird das Gesamtensemble dominieren. Das geschützte Bodendenkmal wird damit unwiederbringlich zerstört. Eine ebenso große Fläche des ehemaligen Gutshofes wird in einen Parkplatz verwandelt. Weitere zuschaltbare 28 Bedarfsparkplätze sind dabei auf einer Grünfläche vorgesehen, die nicht zur Ausgliederung beantragt ist.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan stellt die in Rede stehenden Flächen als Flächen für den Gemeinbedarf dar. Konkrete Nutzungsmaße und gestalterische Vorgaben wie Bauhöhen oder Gebäudelängen sind Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens, der sich in seinem Umweltbericht auch mit den möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Kultur- und Sachgüter auseinandersetzt. Hinweise zum nötigen Umgang mit dem Bodendenkmal werden sowohl in die Begründung zum FNP als auch in die Begründung zum B-Plan aufgenommen. Die untere Denkmalschutzbehörde und die Denkmalfachbehörde haben im Rahmen der Beteiligungen darauf verwiesen, dass sie bei der Vorbereitung und Konzeption von konkreten Bauvorhaben einzubeziehen sind. Darüber hinaus wurden keine weiteren Bedenken angemeldet.</p>	V
noch 2		<p>Wechselwirkung: Der alte Dorfkern von Kleinmachnow hat sowohl einen hohen Wert für die Naherholung, als auch eine hohe kulturhistorische Bedeutung. Er lässt den Spaziergänger noch heute ahnen, dass die Siedlung hier ihren Anfang nahm. Die historische Backsteinkirche dominiert das erhaltene Ensemble des alten Gutshofes. Insbesondere das eindrucksvolle Gutstor gegenüber der Kirche weckt bei einem aufmerksamen Besucher Interesse an der Kulturgeschichte dieses Ortes. Mit Phantasie kann es ihm gelingen, den Gutshof in seinen Dimensionen und seiner Gestaltung, in seiner Umgebung und Geschichte zu lesen. Der alte Dorfkern von Kleinmachnow sollte für kommende Generationen in seiner landschaftlichen und kulturhistorischen Bedeutung wahrnehmbar bleiben und nicht einem in dem Gesamtensemble überdimensionierten modernen Bauwerk weichen müssen.</p>	<p>Ziel der Planungen zum Alten Dorf in Kleinmachnow ist eine Wiederbelebung und Revitalisierung des alten Dorfkerns unter Beachtung der landschaftlichen und kulturhistorischen Bedeutung. In diesen Kontext sind moderne Bauwerke einzugliedern.</p>	V

FNP-14. Änderung „Flächen im Bereich Altes Dorf“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB v. Dienstag, 23. April 2013 (Erörterungsveranstaltung) –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
3	23.04.2013	<p>Die Gemeinde Kleinmachnow möchte mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für Flächen im Bereich Altes Dorf in erster Linie die Errichtung eines Gemeindezentrums auf dem alten Gutshof ermöglichen. Dieses Vorhaben lehne ich ab, da damit ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist.</p>	<p>Eine konkrete Eingriffsermittlung für mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes. Der FNP hat sicher zu stellen, dass ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft möglich ist, wobei die Belange des Natur und Landschaftsschutzes als ein, den übrigen Belangen gleichwertiger Belang in die Abwägung einzustellen ist. Dies ist erfolgt.</p>	N
noch 3		<p>Zum einen wurde dieser Standort offensichtlich gewählt, ohne die möglichen Varianten ausreichend zu untersuchen. Da der Bauhof der Gemeinde Kleinmachnow voraussichtlich in absehbarer Zeit sein bisheriges Betriebsgelände räumen wird, wäre beispielsweise der deutlich naturverträglichere Ausbau des bestehenden Gemeindezentrums am Jägerstieg möglich.</p>	<p>Schon in einem frühen Stadium der Bauleitplanung waren mögliche alternative Varianten zur Realisierung eines ev. Gemeindezentrums untersucht worden. Nachdem der zunächst gewählte Standort im Alten Dorf – Flur 13, Flst. 52, westlich der alten Dorfkirche – Anfang 2012 keine Zustimmung bei den Naturschutzbehörden gefunden hatte, gab die Kirchengemeinde eine vergleichende Standortuntersuchung in Auftrag, mit der erneut nach einem geeigneten Grundstück gesucht werden sollte. Diese Untersuchung wurde mehrfach auch mit Mitgliedern der Gemeindevertretung Kleinmachnow diskutiert. Es kristallisierte sich bald heraus, dass von den verschiedenen, theoretisch denkbaren Standorten tatsächlich nur zwei für ein neues ev. Gemeindezentrum sowohl geeignet als auch verfügbar sind. Der neben dem „Alten Dorf“ noch geeignete und verfügbare Standort, das bereits für kirchliche Zwecke genutzte Grundstück „Jägerstieg 2“, steht ebenfalls unter Denkmalschutz. Die Untere Denkmalschutzbehörde äußerte sich zurückhaltend bzw. ablehnend gegenüber der damit verbundenen Notwendigkeit zu tiefgreifenden Veränderungen. Aus kommunaler Sicht ist das Grundstück „Jägerstieg 2“ vor allem wegen seiner Lage im innerörtlichen Grünzug „Bannwald“ sowie inmitten eines Wohngebietes nicht für eine erweiterte Nutzung geeignet. Insbesondere müsste hier – anders als an dem durch die Landesstraße Zehlendorfer Damm gut erschlossenen</p>	V

16

FNP-14. Änderung „Flächen im Bereich Altes Dorf“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB v. Dienstag, 23. April 2013 (Erörterungsveranstaltung) –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
noch 3 17		<p>Zum anderen befinden sich die angestrebten Flächen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Parforceheide. Eine Ausgliederung von Flächen aus dem LSG kommt meiner Meinung nach nicht in Frage. Ein solcher Eingriff widerspricht den Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes. Zudem wären die Auswirkungen dieses Vorhabens so gravierend, dass sie sich weit über die reine Ausgliederungsfläche hinaus zerstörend auf das LSG und andere Schutzgebiete (z.B. das Naturschutzgebiet Bäketal) auswirken würden.</p> <p>Auch im Nordosten des Plangebietes sollen laut Entwurf der FNP-Änderung Flächen aus dem LSG ausgegliedert werden. Hierfür fehlt jedoch jegliche Begründung. Für diese Flächen sollte analog zu den Grundstücken entlang der Allee der Forsthaus, welche zukünftig ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden sollen, lediglich eine Bestandssicherung und eine kleinteilig differenzierte Darstellung mit Grünflächen erfolgen. Eine Ausgliederung aus dem LSG wäre somit überflüssig.</p>	<p>Standort „Altes Dorf“ – der gesamte Zu-/ Abfahrtsverkehr vollständig über Anwohnerstraßen geführt werden. Dies hätte neben Eingriffen in den Bannwald auch erhebliche zusätzliche Immissionsprobleme zur Folge. Ob und wann das Grundstück des Bauhofes tatsächlich ganz oder in Teilen für andere Nutzungen zur Verfügung steht, ist nicht absehbar.</p> <p>Die ev. Kirchengemeinde („Bauträger“) hat insoweit keine tatsächlich nutzbaren und ihr angebotenen Alternativstandorte abgelehnt. Sie trat vielmehr auf Grund fehlender anderer Möglichkeiten mit der Bitte an die Gemeinde heran, am Standort „Altes Dorf“ Planungsrecht für den rasch steigenden kirchlichen Bedarf zu schaffen.</p> <p>Über die Ausgliederung von Flächen aus dem LSG entscheidet der Ordnungsgeber, das Ministerium für Umwelt, Gesundheit u. Verbraucherschutz (MUGV) auf Antrag der Gemeinde. Die Begründung ergibt sich aus dem Schreiben des MUGV vom 13.02.2012 sowie ergänzend vom 09.11.2012. Danach werden die bereits baulich überformten Flächen aufgrund der bestehenden Vorbelastungen aus dem LSG ausgegliedert, auch um der Gemeinde die entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.</p> <p>Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche im Nordosten des Plangebietes wird dem seit Jahrzehnten an dieser Stelle vorhandenen Gebäudebestand Rechnung getragen. Er zählt planungsrechtlich zum Innenbereich (§ 34 BauGB).</p> <p>Dieser städtebaulichen Begründung entspricht die Entscheidung, die das Ministerium für Umwelt, Gesundheit u. Verbraucherschutz (MUGV), zuständige oberste Naturschutzbehörde, im Hinblick auf eine Ausgliederung der Fläche aus dem LSG traf. Mit Schreiben vom 13.02.2012 sowie ergänzend vom 09.11.2012 teilte das MUGV mit, dass die Darstellung von zwei Wohngebäu-</p>	<p>K</p> <p>K</p>

FNP-14. Änderung „Flächen im Bereich Altes Dorf“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB v. Dienstag, 23. April 2013 (Erörterungsveranstaltung) –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
<p>noch 3</p> <p>18</p>		<p>Unabhängig davon sind bei einer Änderung des FNP in diesem Bereich im Rahmen der Umweltprüfung folgende Punkte detaillierter zu untersuchen, da in meinen Augen z. T. Beeinträchtigungen zu erwarten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung der Erholungsnutzung durch Überbauung und Versiegelung - zusätzliche Schallbelastung durch An- u. Abreise der Besucher und Betrieb des geplanten Gemeindezentrums und des Kulturzentrums. - Verschlechterung der Luftqualität durch Fahrzeuge der Besucher des geplanten Gemeindezentrums und des Kulturzentrums - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Überbauung und Versiegelung und damit verbundenen Verlust von Gehölzen - weitere Versiegelung der Böden muss vermieden werden - hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des obersten Grundwasserleiters sollte stärker beachtet werden - Grundwasserneubildung ist entgegen der Behauptung in der Begründung zur FNP-Änderung nicht von untergeordneter Bedeutung, da Versiegelungsgrad im Gebiet bisher relativ gering ist, was auch so beibehalten werden sollte - Oberflächengewässer: Plangebiet grenzt auch an die Bäke - Beeinträchtigungen des Mikroklimas durch Verlust von Vegetation und Versiegelung - Überbauung widerspricht dem Biotopschutz laut Landschaftsplan Kleinmachnow - Verlust von rund 75 Bäumen - Erfassung der Brutvögel unvollständig (z.B. Haus- u. Feldsperling brüten ebenfalls im Gebiet) - Erfassung der Reptilien/Amphibien unvollständig (Ringelnattern kommen z. B. auch auf dem Flurstück 181 vor) - Fledermausquartiere dürfen nicht dezimiert werden, da alle nachgewiesenen Arten streng geschützt sind 	<p>den mit dazugehörigen Gartengrundstücken als „Wohnbaufläche“ (WA) im Nordosten des FNP-Änderungsbereiches im Widerspruch zu den Inhalten der Schutzgebietsverordnung. Die Fläche zählt planungsrechtlich zum Innenbereich (§ 34 BauGB) und ist seit der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts mit Wohngebäuden bebaut. Es erfolgt deshalb eine Bereinigung der Schutzgebietsgrenze.</p> <p>Zum Bebauungsplan wurde ein Verkehrs- und Stellplatzkonzept entwickelt, das sowohl die Belange der Erholungsfunktionen und des Denkmalschutzes als auch die Belange von Natur und Landschaft beachtet. Zu diesen Planungen vgl. Bebauungsplan.</p> <p>Die Probleme zur Stellplatzgestaltung und -vorhaltung sowie zum Schallschutz werden ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplanes gelöst. Im FNP zu beachtende Konflikte im Hinblick auf Nutzungsnachbarschaften sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima/Luftqualität sowie Biotope und Arten werden sowohl im Umweltbericht zum FNP, als auch im Umweltbericht zum Bebauungsplan betrachtet. Die Prognosen zur Erheblichkeit möglicher Eingriffe in die Schutzgüter werden je nach Maßstabebene dargelegt.</p> <p>Eine konkrete Eingriffsermittlung für mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes. Der FNP hat sicher zu stellen, dass ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft möglich ist. Bezugsraum für den Ausgleich ist nicht das eigentliche Plangebiet sondern der Naturraum.</p> <p>Die Darstellungen des Landschaftsplanes sind unter Abwägung in den FNP zu integrieren und bei Planänderungen entsprechend und ebenfalls unter Abwägung anzupassen.</p>	<p>B</p>

FNP-14. Änderung „Flächen im Bereich Altes Dorf“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB v. Dienstag, 23. April 2013 (Erörterungsveranstaltung) –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
19		<ul style="list-style-type: none"> - Kubatur des Gutshofes (Bodendenkmal) würde durch Überbauung unwiederbringlich verloren gehen - weitere Denkmale in der Umgebung könnten beeinträchtigt werden - Bodendenkmale bisher unzureichend untersucht - geplante Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen sind unzureichend bzw. ungeeignet. 	<p>Die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow kann im überwiegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-007 „Altes Dorf“ (und damit im Bereich der 14. FNP-Änderung) gemäß § 1 Abs. 2 der Satzung erst zur Anwendung kommen, wenn der Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist.</p> <p>Bis dahin fällt jedenfalls der ehemalige Gutshof in die Zuständigkeit des Landkreises Potsdam-Mittelmark als der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Dessen ungeachtet ist ein Ausgleich entsprechend der jeweils anzuwendenden Rechtsgrundlage bei möglichen Baumfällungen selbstverständlich zu erbringen. Der erforderliche Ausgleich wird im Bebauungsplan benannt und im Rahmen der Baugenehmigungen beauftragt.</p> <p>Angaben hierzu erfolgen auf der Ebene des Flächennutzungsplans aufgrund der Maßstabsebene sowie der auf dieser Ebene noch nicht einschätzbaren tatsächlichen Verluste nicht.</p> <p>Im Jahr 2011 wurden im Plangebiet der 14. Änderung, zugleich Geltungsbereich des Bebauungsplanes, umfangreiche Erhebungen der artenschutzrechtlich relevanten Arten, hier Fledermäuse, Vögel, Amphibien, Reptilien und Holz bewohnende Käfer entsprechend den im Land Brandenburg üblichen Methodenstandards durchgeführt. Auf dieser Grundlage erfolgte eine artenschutzrechtliche Beurteilung. Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Bebauungsplan benannt, mit deren Realisierung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 BNatSchG geltend zu machen sind, d.h. es erfolgen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen, zu denen auch eine ökologische Baubegleitung gehören, keine verbleibenden Beeinträchtigungen.</p>	

FNP-14. Änderung „Flächen im Bereich Altes Dorf“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB v. Dienstag, 23. April 2013 (Erörterungsveranstaltung) –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>Seitens der Naturschutzbehörden wurde diese Einschätzung geteilt, es ergaben sich behördlicherseits keine weiteren Hinweise. Auch ein weiterer Überarbeitungsbedarf wurde nicht gesehen.</p> <p>Im Rahmen der – nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans – tatsächlichen umsetzbaren Baumaßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes, auch die des Bodendenkmalschutzes zu beachten. Hinweise zum Umgang mit dem Bodendenkmal erfolgen sowohl in der Begründung zum FNP, als auch in der Begründung zum B-Plan. Die untere Denkmalschutzbehörde und die Denkmalfachbehörde haben im Rahmen der Beteiligungen darauf verwiesen, dass sie bei der Vorbereitung und Konzeption von konkreten Bauvorhaben einzubeziehen sind.</p> <p>Darüber hinaus wurden keine Bedenken angemeldet.</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt die in Rede stehenden Flächen als Flächen für den Gemeinbedarf dar. Konkrete Nutzungsmaße und gestalterische Vorgaben wie Bauhöhen oder Gebäudelängen sind Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens, der sich in seinem Umweltbericht auch mit den möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Kultur- und Sachgüter auseinandersetzt.</p>	
4	23.04.2013	<p>Ich bin in Kleinmachnow für die Arbeit mit Kindern und Jugendlichen verschiedener Schulen im Bereich Umwelt und Naturschutz beschäftigt.</p> <p>Um ihnen das Thema glaubwürdig zu vermitteln, halte ich es für ratsam, ehrlich sagen zu können, dass die jungen Menschen in einem Ort wohnen, der die historischen, ökologischen und landeskulturellen Werte achtet, erhält und pflegt.</p> <p>Wenn ich die Änderungsabsichten im FNP anschau, erhalte ich eher einen entgegengesetzten Eindruck:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche des alten Gutshofes soll bebaut werden! Sie ist bisher Bestandteil des LSG und sollte geachtet, erhalten und gepflegt werden. Sie erfüllt wichtige Pufferaufgaben zum dahinter liegenden Bäckelauf, ist Erlebnisort und Ler- 	<p>Zielstellung der Bauleitplanung der Gemeinde für das Alte Dorf ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Sicherung und Neuordnung des Siedlungsbestandes (in Teilbereichen) und der Freiflächen herzustellen. Diese Zielstellung wird auf der Ebene des FNP vorbereitet und auf der Ebene des nachfolgenden (parallelen) Bebauungsplanes konkretisiert:</p> <p>Die Wohngebäude, vor allem entlang Zehlendorfer Damm, sollen gesichert werden. Für die Entwicklung des denkmalgeschützten Gebäudes Zehlendorfer Damm 200 zu einem Kulturstandort sollen entsprechende Grundlagen gelegt werden.</p>	K, V

FNP-14. Änderung „Flächen im Bereich Altes Dorf“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB v. Dienstag, 23. April 2013 (Erörterungsveranstaltung) –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
noch 4		<p>nort, ist historisch äußerst interessant, enthält zahlreiche wertvolle Bäume, die auf Privatgrundstücken einen sehr hohen Schutzwert genießen und ist Lebensraum für unzählige Arten. Soweit das Grundwissen, welches ich den Kindern vermitteln kann. Meine Aufgabe in Kleinmachnower Schulen ist Bildung und Erziehung. Sie funktioniert ganzheitlich. Der Schritt von der zweifelhaften Beschädigung, ja sogar Fällung eines Baumes (oder sogar mehrerer!) oder von der Vernichtung von Lebensräumen bis zur Belästigung oder Schädigung jüngerer Kinder, älterer Menschen oder zu aggressivem Verhalten am Arbeitsplatz oder in der Familie ist recht klein. Sollte DAS das Ziel der kommunalen Planung sein?</p> <p>- Große Flächen zwischen dem Zehlendorfer Damm und dem Machnower See sowie an der Allee am Forsthaus sollen nach vorliegendem Vorschlag von einer Bebauung nicht ausgeschlossen werden! Sie gehören aber ebenso zum LSG und sind herausragender Erholungs- und Lernort, auch für Kinder und Jugendliche in Kleinmachnow. Sollte ausgerechnet hier Baumöglichkeit geschaffen werden - wie sollte ich den jungen Menschen glaubhaft vermitteln, dass wir gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes Natur und Landschaft so schützen, dass Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieser Güter nachhaltig gesichert sind? Durch diesen Widerspruch würde ich eher einen nachhaltigen Schaden in der Entwicklung der Kinder und Jugendlichen erwarten.</p> <p>- Die beiden Häuser in der zweiten Reihe des Zehlendorfer Damms sollen nach vorliegendem Vorschlag aus dem LSG ausgegliedert werden. Weil in dem Fall weitere Bebauung in der gesamten zweiten Reihe am Zehlendorfer Damm folgen könnte, würde die bewaldete Fläche am Weinberg wohl keine ausreichende Bestandssicherung mehr finden.</p> <p>Ich erlebe oft, wie viele Menschen den Weinberg als Erholungs- und Entspannungsort nutzen. Ich freue mich, dass ich erfolgreich vermitteln konnte, dass dieses Gebiet tatsächlich auch als Lernort unter Anleitung genutzt wird. Somit betrifft dies auch direkt meine Arbeit. Aus Achtung der ökologischen, landschaftlichen und historischen Werte sollte unbedingt hier eine Bebauung verhindert werden.</p> <p>Wie soll es mir sonst möglich sein, unserem Nachwuchs, von dem wir ja wohl Respekt und Besonnenheit in Umgang erwarten, diesen zu vermitteln, wenn wir selbst dazu nicht in der Lage wären?</p>	<p>Durch detaillierte Festsetzungen im Bebauungsplan soll gewährleistet werden, dass die prägende Wirkung der denkmalgeschützten historischen Keimzelle der Gemeinde Kleinmachnow, bestehend aus ehemaligem Gutshof und alter Dorfkirche, besondere Berücksichtigung findet.</p> <p>Dies gilt gleichermaßen für den ortsbildprägenden Bestand an Grünflächen und Wald sowie für die unbebauten Uferabschnitte am Machnower See, die zu Grünzügen entwickelt werden sollen. Neubebauungen und bauliche Verdichtungen jeder Art auf diesen Flächen sind deshalb auszuschließen; die öffentliche Zugänglichkeit des Seeufers soll dauerhaft gesichert bzw. in Abschnitten erst ermöglicht werden.</p> <p>Insbesondere soll aber eine qualifizierte Grundlage für die Revitalisierung und denkmalgerechte Entwicklung des ehemaligen Gutshofes geschaffen werden. Hierfür sind planungsrechtliche Rahmenbedingungen zur Wiedererrichtung von Teilen der zerstörten Bebauung nötig. Beabsichtigt ist es, am früheren Standort eines Stallgebäudes die Errichtung einer neuen ev. Gemeindekirche zu ermöglichen.</p> <p>Mit der Überarbeitung der Bauleitplanung für den ehemaligen Gutshof im Zeitraum 2011/12 konnte gegenüber dem ursprünglichen Ansatz eine teilweise Erhaltung von Waldflächen und eine Festsetzung weiterer Teilflächen als Parkanlage ermöglicht werden. So kann eventuellen Auswirkungen auf angrenzende, im LSG verbleibende Flächen vorgebeugt werden.</p> <p>Revitalisierung und Entwicklung des alten Dorfkerns sollen unter Beachtung seiner ökologischen, landschaftlichen und kulturhistorischen Bedeutung erfolgen. Um alle Belange im Rahmen der beiden parallelen Planverfahren ausreichend würdigen zu können, fanden eine Vielzahl von Erhebungen und Untersuchungen statt, die in Gutachten zusammengefasst und ausgewertet wur-</p>	

FNP-14. Änderung „Flächen im Bereich Altes Dorf“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB v. Dienstag, 23. April 2013 (Erörterungsveranstaltung) –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
<p>noch 4</p> <p>22</p>		<p>Dies sollten Gründe genug sein, dieses Landschaftsschutzgebiet so zu behandeln, wie der Name seines Schutzstatus sagt. Gründe, die eigentlich jeder Mensch verstehen kann, der den Willen dazu hat.</p>	<p>den. Im Ergebnis sind landschaftliche und ökologische Belange so zu berücksichtigen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben. Die kulturellen Belange werden durch die Reaktivierung des historischen Ortskerns im Vergleich zur derzeitigen Situation deutlich gestärkt.</p> <p>Über die Ausgliederung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ (LSG) entscheidet der Verordnungsgeber, das Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) auf Antrag der Gemeinde.</p> <p>Die Begründung für eine Ausgliederung von Teilflächen ergibt sich aus dem Schreiben des MUGV vom 13.02.2012 sowie ergänzend vom 09.11.2012. Danach werden die bereits baulich überformten Flächen aufgrund der bestehenden Vorbelastungen aus dem LSG ausgegliedert, auch um der Gemeinde die entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.</p> <p>Im Rahmen der Baumaßnahmen wird zunächst selbstverständlich eine Vermeidung von Baumfällungen geprüft und nur, wo diese unumgänglich sind, wird nach Abwägung aller Belange eine Entscheidung getroffen, d.h. die Berücksichtigung aller Belange ist das Ziel kommunaler Planungen in diesem Bereich.</p> <p>Östlich Zehlendorfer Damm stellt der FNP-Vorentwurf eine Wohnbaufläche dar. Mit der Darstellung wird dem seit Jahrzehnten an dieser Stelle vorhandenen Gebäudebestand Rechnung getragen. Er zählt planungsrechtlich zum Innenbereich (§ 34 BauGB). Bei den südlich angrenzenden, weiteren Grundstücken handelt es sich dagegen um „Grünfläche“ bzw. „Wald“. Sie werden im FNP-Vorentwurf entsprechend dargestellt. Eine bauliche Nutzung dieser Grün- und Waldflächen ist somit nicht möglich, weil sie dem im FNP festgelegten städtebaulichen Ziel der Gemeinde widersprechen würde.</p>	

FNP-14. Änderung „Flächen im Bereich Altes Dorf“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB v. Dienstag, 23. April 2013 (Erörterungsveranstaltung) –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
noch 4			<p>Dieser städtebaulichen Begründung entspricht die Entscheidung, die das Ministerium für Umwelt, Gesundheit u. Verbraucherschutz (MUGV), zuständige oberste Naturschutzbehörde, im Hinblick auf eine Ausgliederung der Fläche aus dem LSG traf. Die Darstellung von zwei Wohngebäuden mit dazugehörigen Gartengrundstücken als „Wohnbaufläche“ (WA) im Nordosten des FNP-Änderungsbereiches steht im Widerspruch zu den Inhalten der Schutzgebietsverordnung. Es erfolgt deshalb eine Bereinigung der Schutzgebietsgrenze.</p> <p>Eine Ausgliederung der südlich angrenzenden, weiteren Grundstücke ist weder beantragt noch in Aussicht gestellt worden. Deren bauliche Nutzung ist daher auch durch die LSG-Verordnung weiter ausgeschlossen.</p>	

23

Aktennotiz

Thema: Erörterungsveranstaltung zum Verfahren

14. Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinmachnow für Flächen im Bereich Altes Dorf

hier: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Teilnehmer Verwaltung / Fachplaner:

- Gretel Daub-Hofmann (Dr. Szamatolski + Partner GbR; Planungsbüro),
- Barbara Neidel (Gemeinde Kleinmachnow, FBL Bauen/Wohnen),
- Jörg-Arnold Ernsting (Gemeinde Kleinmachnow, FDL Stpl./BauO),

am Dienstag, 23.04.2013 im Rathaus Kleinmachnow, Sitzungsräume 2+3 (3. OG)

Teilnehmer Bürgerinnen und Bürger:

- siehe Teilnehmerliste (Anlage 1)

Frau Neidel eröffnet die Erörterungsveranstaltung um 18.05 Uhr, begrüßt die Anwesenden und stellt das Planungsbüro sowie die Teilnehmer aus der Verwaltung vor.

Herr Ernsting erläutert den Stand und den weiteren Ablauf des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens. Er informiert ergänzend über die parallel erfolgende Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-007 sowie das inzwischen eingeleitete Verfahren zur Ausgliederung von Teilen des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“.

Frau Daub-Hofmann erläutert die im Rahmen der 14. Änderung des FNP beabsichtigten Flächennutzungsplan-Änderungen anhand einer Präsentation (Anlage 2).

Seitens der anwesenden Bürgerinnen und Bürger gibt es die folgenden **Äußerungen**, Nachfragen und Hinweise zur FNP-Änderung:

- **Äußerung:** Warum sind auf FNP-Ebene die beiden Grundstücke *im Westen der Allee am Forsthaus nicht als „Wohnbaufläche“* dargestellt, die vier Grundstücke *im Osten der Allee am Forsthaus aber schon*? Kann hier nicht ebenso verfahren werden wie mit den Grundstücken *im Westen*.

Erläuterungen: Wesentlich für die Darstellung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist das städtebauliche Gewicht, dass der vorhandenen Bebauung zugeessen wird. Im Osten der Allee am Forsthaus (Hausnummern 1, 3, 5 u. 10) ist dies ein anderes als bei den zwei vereinzelt stehenden Gebäuden im westlichen Randbereich (Hausnummern 29 u. 34). Daraus folgen unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten für den nachfolgenden Bebauungsplan.

- **Äußerung:** Warum sollen die beiden Grundstücke östlich Zehlendorfer Damm (2. Reihe, Zehlendorfer Damm 202 u. 202a; im B-Plan-Entwurf: Baugebiet „WA 5“) aus dem LSG ausgegliedert werden, die vier Grundstücke im Osten der Allee am Forsthaus (Hausnummern 1, 3, 5 u. 10; im B-Plan-Entwurf: Baugebiete „WA 1“ und „WA 2“) aber nicht?

Erläuterungen: Entscheidungen über eine Ausgliederung aus der LSG-Verordnung oder den Verzicht darauf trifft das dafür zuständige Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MUGV). Eine Begründung ergibt sich aus den MUGV-Schreiben vom 13.02.2012 sowie ergänzend vom

09.11.2012. Danach steht die Darstellung als „WA“ im Osten der Allee am Forsthaus zwar im Widerspruch zur LSG-Verordnung. Eine über den Bestand hinausgehende bauliche Verdichtung ist in diesem Bereich nach den derzeitigen Inhalten des parallel erarbeiteten Plan-Entwurfes aber nicht vorgesehen. Der aus Sicht des Landschaftsschutzes wichtige Erhalt eines durchgehenden Grünzuges zwischen Machnower See und Bächeniederung bleibt damit gesichert. Aufgrund der Kleintrümmigkeit und der nur geringen Größe der vorhandenen Bebauung kann in diesem Bereich auf eine Ausgliederung verzichtet werden. Bei einer wesentlichen Änderung baulicher Anlagen wird dann wie bisher eine Einzelfallentscheidung einzuholen sein. Der FNP stellt deshalb, der MUGV-Argumentation folgend und entgegen der Darstellungssystematik, sehr kleinteilig Wohnbaufläche (WA) bzw. Grünflächen dar. Damit werden die Spielräume für die Einzelfallentscheidungen abgegrenzt.

Im Bereich des WA östlich Zehlendorfer Damm erfolgt eine Bereinigung der Schutzgebietsgrenzen im Sinne einer Grenzangepassung aufgrund der alten, vorhandenen Bebauung für die 2. Baureihe (Zehlendorfer Damm 202 u. 202a). Im Unterschied zu den Grundstücken im Osten der Allee am Forsthaus handelt es sich hier darüber hinaus um Flächen, die dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen sind.

- *Äußerung: Was rechtfertigt es, die Wohnbauflächen östlich Zehlendorfer Damm (von „Zehlendorfer Damm 200“ bis Gärtnerei Schöweil, Zehlendorfer Damm 212a“) als „WA“ darzustellen, obwohl sie doch eher den Charakter eines „WR“ haben bzw. haben sollten?*

Erläuterungen: Die Einstufung zur Art der baulichen Nutzung als WA östlich Zehlendorfer Damm wird aus dem derzeit wirksamen FNP übernommen. Zusätzlich werden die beiden bebauten Grundstücke in 2. Reihe „Zehlendorfer Damm 202“ u. „202a“ in das WA einbezogen. Der FNP differenziert Wohnbauflächen (W) als WA, WR und WS. Allgemeine Wohngebiete (WA) wurden nach dem FNP für Flächen vorgesehen, auf denen eine entsprechende Nutzungsmischung gewollt ist und die durch überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen für eine Nutzungsmischung erschlossen sind.

Im Bereich am Zehlendorfer Damm als dem „alten Ortskern“ sollen die Wohnnutzung zwar dominieren, im Sinne einer Funktionsmischung aber auch, in begrenztem Umfang, Räume für freie Berufe oder kulturelle Einrichtungen oder der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein. Mit dem künftigen Kulturstandort „Zehlendorfer Damm 200“ und der alten Dorfschule („Zehlendorfer Damm 212“) bestehen solche, nicht dem Wohnen zuzuordnende Nutzungen schon heute.

- *Äußerung: Die Stellplätze für das Restaurant/Hotel Bäckermühle werden lt. FNP im Wald untergebracht? Ist die Gemeinde überhaupt Eigentümerin dieser Stellplatzfläche?*

Erläuterungen: Darstellungen im FNP erfolgen unabhängig von Eigentumsverhältnissen. Der Flächennutzungsplan stellt lediglich überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dar. Stellplatzflächen werden in dieser Darstellungssystematik, sofern sie nicht eine überörtliche Bedeutung erlangen nicht wiedergegeben. Die Ausdifferenzierung an dieser Stelle obliegt dem Bebauungsplan.

- *Äußerung: Ist die UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) für die Bauleitplanung zum Alten Dorf inzwischen eingeleitet worden? Der Bürgermeister hatte eine UVP für die beiden Verfahren in der Sitzung der Gemeindevertretung am 21.02.2013 ja angekündigt.*

Erläuterungen: Es wird sowohl zum Flächennutzungsplan als auch zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung gemäß BauGB durchgeführt. In dieser Umweltprüfung sind die Schutzgüter nach UVPG zu betrachten.

Eine UVP nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (und seinen Anlagen) ist aufgrund der im Alten Dorf vorgesehenen Planung nicht erforderlich. Der Umweltbericht durchläuft mit dem B-Plan derzeit die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Im Flächennutzungsplan kann aufgrund des zeitgleichen Bebauungsplan-Verfahrens die Umweltprüfung für diese Ebene der Planung in Absprache mit dem Bebauungsplan erfolgen. Es sind lediglich noch vertiefende Prüfungen durchzuführen für diejenigen Belange, die der Bebauungsplan nicht bereits aufgreift. Aufgrund des Bezugs der Umweltprüfung auf die Planänderung im Bereich der 14. Änderung des FNP wird sich jedoch ein vertiefender Prüfungsbedarf kaum ergeben.

- **Äußerung: Warum werden Waldflächen herausgenommen?**
Erdäuterungen: Der FNP stellt Waldflächen dar, die seitens der Forstbehörde als Flächen für Wald i.S.d. Landeswaldgesetz (LWaldG) eingestuft wurden. Gehölzflächen, die den Waldstatus nicht haben, werden als Grünflächen dargestellt. Der Schutz der Gehölze auf nicht unter das LWaldG fallenden Bereichen ist nach Wirksamkeit dieser FNP-Änderung und Inkrafttreten des B-Planes durch die dann anzuwendende gemeindliche Gehölzschutzsatzung erheblich besser gesichert als innerhalb von forstwirtschaftlich ohne weiteres nutzbaren Waldflächen nach LWaldG.
- **Äußerung: Diverse Fragen u. Anmerkungen zu eventuellen Mängeln und Ergänzungsbedarfen bei den artenschutzrechtlichen Betrachtungen, z. B. hinsichtlich „Fledermäuse“ und „Reptilien“.**
Erdäuterungen: Die artenschutzrechtlichen Kartierungen erfolgten in 2011. Die Hinweise werden überprüft.

Weitere Nachfragen und Hinweise beziehen sich vorrangig auf den zeitgleich offen liegenden Bebauungsplan-Entwurf KLM-BP-007, der nicht Gegenstand der Erörterungsveranstaltung ist. FNP-Änderung und Bebauungsplan sollen der Gemeindevertretung im Herbst möglichst zeitgleich zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden.

Weitere Fragen werden nicht gestellt.

Der Verwaltung werden schriftliche Stellungnahmen übergeben, die an die beauftragten Planungsbüros zur weiteren Beachtung und Bearbeitung weitergeleitet werden.

Frau Neldel bedankt sich bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern sowie der Fachplanerin und schließt die Veranstaltung um 19.30 Uhr.

Kleinmachnow, den 7. Mai 2013

aufgestellt:


Gemeindevorsteherin Kleinmachnow
Fachbereich **Bauen / Wohnen**
FB Stadtplanung / Bauordnung
J. Ernsting 145d2 Grimme-Ring 10
Fachdienstleiter
145d2 Kleinmachnow
Stadtplanung/Bauordnung

Anlagen:

- 1) Teilnehmerliste
- 2) Präsentation Vorentwurf 14. FNP-Änderung