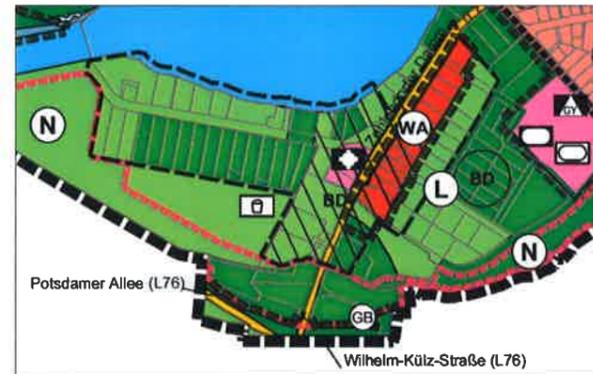


**Flächennutzungsplan Kleinmachnow**  
**14. Änderung - KLM-FNP-14 für Flächen im Bereich Altes Dorf**



Bestand FNP  
Neubekanntmachung in der Fassung  
der 13. Änderung vom 06.09.2012  
(Maßstab 1 : 10.000),  
Neubekanntgemacht am 27.09.2013



14. Änderung  
(Maßstab 1 : 10.000)  
Abgrenzung des Landschaftsschutz-  
gebietes "Parforceheide" gemäß  
Entwurf der Änderungsverordnung,  
Stand: 05.04.2013 (Ministerium für  
Umwelt, Gesundheit und Verbrau-  
cherschutz MUGV).

**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 Hauptverkehrsstraße**

- 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: Historischer Ortskern

**Kurzbeschreibung der Änderung**

Planungsziel der Gemeinde Kleinmachnow für den Bereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Änderung von bislang im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungsarten und Bauflächen zur Revitalisierung und Entwicklung des Siedlungsbereiches „Altes Dorf“. Mit der Änderung soll neben der planungsrechtlichen Sicherung und Neuordnung des Bestandes insbesondere die Realisierung einer neuen Gemeindekirche der ev. Auferstehungs-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 östlich des Zehlendorfer Damms bleiben weitgehend unverändert. Eine Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt hier im Nordosten des alten Dorfes im Bereich bereits bebauter Wohnbauflächen. In der rückwärtigen, unmittelbar angrenzenden 2. Reihe befinden sich noch 2 weitere Wohngebäude. Diese sind dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen und werden im Sinne einer klarstellenden Bestandssicherung in die Wohnbauflächendarstellung einbezogen. Die Erweiterungsflächen liegen im LSG Parforceheide. Für die Flächen wurde eine Ausgliederung aus dem LSG in Aussicht gestellt und durch den Entwurf der Änderungsverordnung (Stand 05.04.2013) des MUGV dokumentiert. Die Änderungsverordnung soll unmittelbar nach Beschluss der Bauleitpläne KLM-FNP-14 und KLM-BP-007 „Altes Dorf“ in Kraft treten.

Nördlich und südlich der Allee am Forsthaus sollen unter Einbeziehung des denkmalgeschützten Forsthauses bestehende Wohnbauflächen gesichert werden. Die derzeit als Grünflächen dargestellten Flächen arrondieren die Wohnbauflächen an der Dorfkirche und werden als Wohnbauflächen dargestellt. Die Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet Parforceheide. Da lediglich eine Bestandssicherung erfolgen soll, werden die Flächen nicht aus dem LSG ausgegliedert. Der FNP stellt daher zur Vermeidung eines Normwiderspruchs zum Landschaftsschutzgebiet in diesem Bereich und in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Wohnbauflächen sehr kleinteilig differenziert mit Grünflächen dar, um den aus Sicht des Landschaftsschutzes wichtigen Grünzug zwischen Machnow See und Bäreniederung zu sichern. Wesentliche bauliche Veränderungen im Bereich der bebauten Grundstücke unterliegen jeweils einer landschaftsschutzrechtlichen Einzelfallentscheidung.

In Erweiterung der bislang im Bereich der Dorfkirche dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „für Kirchen und kirchliche Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ werden westlich und südlich angrenzend auf bislang als Grünfläche dargestellten Flächen des ehemaligen Gutshofes als Flächen für den Gemeinbedarf neu dargestellt. Sie dienen neben der planungsrechtlichen Sicherung von Flächen für die Realisierung der neuen evangelischen Gemeindekirche auch einer möglichen Entwicklung von kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen. Während mit diesen Darstellungen Möglichkeiten geschaffen werden, das historische Gutshofareal in Verbindung mit der evangelischen Gemeindekirche langfristig wiederzubeleben, bleibt die historisch nicht bebaute Gutshof-Freifläche weiterhin Grünfläche.

Für die im Landschaftsschutzgebiet Parforceheide liegenden Flächen wird eine Ausgliederung aus dem LSG in Aussicht gestellt und durch den Entwurf zur Änderungsverordnung (Stand 05.04.2013) dokumentiert. Die Änderungsverordnung soll unmittelbar nach dem Beschluss der Bauleitpläne KLM-FNP-14 und KLM-BP-007 „Altes Dorf“ in Kraft treten.

Dem Ziel der Wiederbelebung dient auch die Darstellung einer weiteren Fläche für den Gemeinbedarf östlich des Zehlendorfer Damms. Auch hier erfolgt eine Zweckbestimmung für „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ anstelle der derzeit als Wohnbaufläche dargestellten Fläche. Das denkmalgeschützte Gutsarbeiterhaus „Zehlendorfer Damm 200“ stand lange leer und wurde nach Sanierung des Erdgeschosses erst jüngst, Anfang Juni 2013, für kulturelle Nutzungen wiedereröffnet. Der rückwärtige Teil dieses Grundstücks soll innerhalb des LSG Parforceheide verbleiben und wird unverändert als Grünfläche dargestellt.

Der traditionelle, ehemals als Bestandteil der Gutsanlage zu klassifizierende Standort „ehemalige Schlossgärtnerei“ soll als Fläche für eine Gärtnerei bzw. einen Gartenbaubetrieb dauerhaft gesichert werden. Die derzeit teilweise als Wohnbauflächen und teilweise als Wald dargestellten Flächen werden der tatsächlichen Nutzung entsprechend als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Gärtnerei“ dargestellt. Auch hier wird für die im LSG liegenden Teilflächen eine Ausgliederung in Aussicht gestellt.

Die Flächen der denkmalgeschützten Bäckermühle werden entsprechend der langjährig bestehenden Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel und Restaurant“ dargestellt. Auch hier wird für die im LSG liegenden Flächen eine Ausgliederung in Aussicht gestellt.

Für die bislang im Flächennutzungsplan als Grünflächen ohne Zweckbestimmung dargestellten Flächen nördlich und südlich der Allee am Forsthaus erfolgt die Darstellung als „Erholungsgärten“. Die Flächen sollen der privaten Erholungsnutzung dienen. Eine mögliche uferseitige Wegeanbindung soll im Bebauungsplan durch eine textliche Festsetzung gesichert werden, sie ist jedoch nicht Gegenstand der Darstellung des FNP.

Die Grünflächen westlich des neu dargestellten Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Hotel und Restaurant“ (Bäckermühle) sowie westlich der daran anschließenden neu dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf werden mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Für bestehende Wohngebäude im westlichen Randbereich an der Allee am Forsthaus innerhalb des LSG Parforceheide erfolgt im FNP keine Darstellung eines Baugebietes. Die Gemeinde beabsichtigt in diesem Bereich keine bauliche Entwicklung. Für die Bestandsgebäude soll aber eine dauerhafte Sicherung als reines Wohngebiet im Bebauungsplan erfolgen, da die Flächen nicht nach § 35 Abs. 4 BauGB beurteilt werden sollen. In diesem Fall gilt die Entwicklung der Flächen des reinen Wohngebietes im Bebauungsplan als auch aus der Grünflächendarstellung des FNP entwickelbar.

Die Darstellung von Flächen für Wald erfolgt entsprechend der im Vorfeld der Flächennutzungsplanänderung vorgenommenen Abstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde. Insbesondere südlich der Allee am Forsthaus werden damit bislang als Flächen für Wald dargestellte Flächen als Grünflächen mit Zweckbestimmung „Erholungsgärten“ dargestellt. Die bislang als Grünflächen dargestellten Flächen östlich des allgemeinen Wohngebietes entlang des Zehlendorfer Damms (Altes Dorf) werden überwiegend als Wald i.S.d. LWaldG eingestuft und daher als Flächen für Wald dargestellt. Die Fläche nördlich der Alten Dorfkirche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Aufgrund einer veränderten Einstufung als Wald i.S.d. LWaldG im Vergleich zur 13. Änderung des FNP für eine Fläche am Machnow See wird diese in den Geltungsbereich der 14. Änderung einbezogen und als Wald anstelle einer Grünfläche dargestellt.

Der Zehlendorfer Damm (L 77) wird im Änderungsbereich unverändert als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

**Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“**

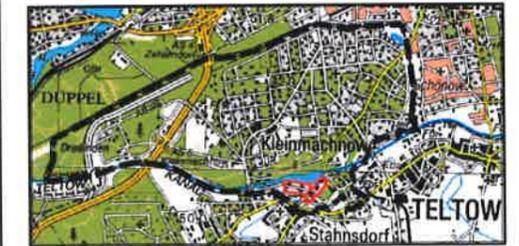
Die neu dargestellten Baugebiete befinden sich mit Ausnahme der nördlichen Teilfläche des Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Gärtnerei“ im Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ (Verordnung vom 12. November 1997 (GVBl. II/97 S. 862), geändert durch Verordnung vom 03. März 2010 (GVBl. II/10, Nr. 12). Bestandteil der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und der parallel dazu verlaufenden Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-007 „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. Das Verfahren zur Ausgliederung wurde vom MUGV parallel zu den Bauleitplanverfahren KLM-FNP-14 und KLM-BP-007 „Altes Dorf“ durchgeführt. Es liegt eine Änderungsverordnung im Entwurf mit Stand vom 05.04.2013 vor.

**Denkmalschutz**

Die Flächen beiderseits des Zehlendorfer Damms sind Bestandteil des Bodendenkmals „Historischer Ortskern von Kleinmachnow“. Im Änderungsbereich befinden sich eine Reihe von Baudenkmalen, die aber nicht Gegenstand der Darstellung im FNP sind sowie das Denkmal mit Gebietscharakter mit der Bezeichnung „Historischer Ortskern“. Letzteres umfasst den alten Ortskern und erstreckt sich vom ehemaligen Forsthaus (Allee am Forsthaus 5) im Norden bis zur Bäckermühle (Zehlendorfer Damm 217) im Süden sowie von der Plateaukante des einstigen Gutshofes im Westen bis zum Zehlendorfer Damm im Osten.

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

**Flächennutzungsplan Kleinmachnow**

in der Fassung der 13. Änderung vom 06.09.2012  
Neubekanntgemacht am 27.09.2013

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

Datum: 06.01.2014