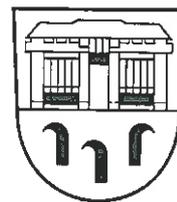


Gemeinde Kleinmachnow



Flächennutzungsplan Kleinmachnow
14. Änderung – Flächen im Bereich „Altes Dorf“
Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Stand: 06. Januar 2014

Flächennutzungsplan Kleinmachnow
14. Änderung – Flächen im Bereich „Altes Dorf“ –
Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Im Auftrag der
Gemeinde Kleinmachnow
FB Bauen/Wohnen
– **Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung** –
Bearbeiter: Herr Ernsting

Durchgeführt von:

Dr. Szamatolski + Partner GbR



LandschaftsArchitektur · Stadtplanung Um-
weltmanagement· Tourismusentwicklung
BDLA, SRL
Brunnenstraße 181 10119 Berlin (Mitte)
Tel.: 030 / 280 81 44 Fax: 030 / 283 27 67

Bearbeiter: G. Daub-Hofmann
Dirk Hagedorn
Techn. Bearbeitung: K. Maaß

Stand 06.01.2014

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage, Ziele und Erforderlichkeit der Planung.....	4
2	Abgrenzung des Änderungsbereiches.....	6
3	Bestandssituation im Änderungsbereich.....	7
4	Planerische Ausgangssituation.....	9
5	Inhalt der 14. Änderung des FNP	13
5.1	Wohnbauflächen.....	13
5.2	Sonderbauflächen.....	15
5.3	Flächen für den Gemeinbedarf	16
5.4	Grünflächen	16
5.5	Verkehrsflächen.....	17
5.6	Waldflächen.....	17
5.7	Nachrichtliche Übernahmen.....	18
6	Mögliche Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung KLM-FNP-14	20
6.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	20
6.2	Auswirkungen auf die Infrastruktur, Bildungs- und Kultureinrichtungen.....	20
6.3	Auswirkungen auf die Verkehrssituation	21
6.4	Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft.....	21
6.5	Landschaftsplan Kleinmachnow.....	22
7	Verfahren	22
8	Rechts- und Planungsgrundlagen.....	23
9	Umweltbericht.....	25
9.1	Vorbemerkungen	25
9.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans.....	26
9.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und den in Fachplänen festgelegten Ziele und Art ihrer Berücksichtigung	28
9.4	Beschreibung und vorläufige Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet.....	31
9.5	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	45
9.6	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planungen.....	47
9.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	48
9.8	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	48
9.9	Zusätzliche Angaben	48
9.9.1	Verwendete Unterlagen, Technische Verfahren, weiterer Untersuchungsbedarf	48
9.9.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltmonitoring)	49
9.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	49

1 Ausgangslage, Ziele und Erforderlichkeit der Planung

Der Flächennutzungsplan Kleinmachnow (FNP) ist z. Z. in der Fassung der 13. Änderung vom 06.09.2012 wirksam.

Abgeschlossen und in eine bereits am 17.05.2010 neu bekannt gemachte Version (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 06/10 vom 17.05.2010) eingearbeitet sind:

03/04. Änderung (für Flächen zwischen Stahnsdorfer Damm u. Stolper Weg sowie zu einer Fläche im Wohngebiet Stolper Weg), wirksam geworden mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 10/2002 vom 30.08.2002,

05. Änderung (für Flächen im Europarc Dreilinden), wirksam geworden mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10/2002 vom 30.08.2002,

06. Änderung (für Flächen im Bereich Beethovenweg u. Rudolf-Breitscheid-Straße), wirksam geworden mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10/2002 vom 30.08.2002,

07. Änderung (für Flächen im Ortsteil Dreilinden), wirksam geworden mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2003 vom 17.03.2003,

12. Änderung (für Flächen im Bereich Kiebitzberge), wirksam geworden mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 17/2008 vom 30.10.2008 sowie

10. Änderung (für Flächen im Bereich Seeberg), wirksam geworden mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2010 vom 16.04.2010.

Ebenfalls abgeschlossen und in die am 27.09.2013 neu bekanntgemachte Version (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 11/13 vom 27.09.2013) eingearbeitet ist:

13. Änderung (für Waldflächen), wirksam geworden mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 01/2013 vom 31.01.2013.

Für Flächen südlich des Machnower Sees im Bereich Zehlendorfer Damm / Allee am Forsthaus wird derzeit ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-007 „Altes Dorf“ aufgestellt.

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Zielstellung der Gemeinde, im „Alten Dorf“ – der Keimzelle des heutigen Kleinmachnow – die planungsrechtlichen Grundlagen für die Sicherung und Neuordnung des Siedlungsbestandes und der Freiflächen herzustellen. Darüber hinaus soll eine qualifizierte Grundlage für die Revitalisierung und denkmalgerechte Entwicklung des ehemaligen Gutshofes geschaffen werden. Hierzu sind planungsrechtlich Rahmenbedingungen zur Wiedererrichtung von Teilen der ehemals vorhandenen Bebauung zu setzen. Am Standort eines ehemaligen Stallgebäudes ist die Errichtung einer neuen ev. Gemeindekirche vorgesehen. Darüber hinaus regelt der Bebauungsplan die Erschließung einschließlich Vorhaltung von Flächen für den ruhenden Verkehr. Aufgrund der gegebenen landschaftlichen Einbindung des alten Dorfes werden Grün- und Waldflächen gesichert (vgl. Begründung zum Bebauungsplan, Stand 06.01.2014).

Der Flächennutzungsplan soll parallel zum Bebauungsplan-Verfahren geändert werden. Es erfolgt eine Anpassung an die dort geplanten Festsetzungen. Zur 14. FNP-Änderung wurde am 10.02.2011 mit DS-Nr. 278/09 der erforderliche Einleitungsbeschluss gefasst.

Die 14. Änderung umfasst die Änderung von im FNP dargestellten Nutzungsarten und Bauflächen mit dem Ziel der 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.

Der Geltungsbereich der 14. FNP-Änderung ist nicht identisch mit dem Geltungsbereich für den Bebauungsplan KLM-BP-007 „Altes Dorf“:

Für Grünflächen entlang des Machnower Sees, die Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, sowie für Waldflächen östlich des Zehlendorfer Damms am Weinberg ergeben sich keine Planänderungen. Teile dieser Flächen sind daher nicht Bestandteil dieses FNP-Verfahrens, der „Geltungsbereich B-Plan“ und der „Änderungsbereich 14. FNP-Änderung“ weichen deshalb hier voneinander ab.

Teile der Flächen, für die Nutzungsänderungen vorgesehen sind, liegen im Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ (LSG). Einer Darstellung als Bauflächen steht damit voraussichtlich höherrangiges Recht entgegen.

Verordnungsgeber für das Landschaftsschutzgebiet ist – entsprechend den naturschutzgesetzlichen Regelungen – das Ministerium für Umwelt, Gesundheit u. Verbraucherschutz (MUGV), das u. a. die Grenzen des LSG festlegt. Im Flächennutzungsplan sind diese Grenzen nachrichtlich übernommen. Verändert der Verordnungsgeber die LSG-Grenzen, werden diese Änderungen im weiteren Verfahren auch in den FNP übernommen.

Im Jahr 2012 stellte das MUGV eine Ausgliederung von Teilen des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet in Aussicht. Zuvor war die Gemeinde den Hinweisen des MUGV aus einer frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2011/12 gefolgt, indem sie die Bauleitplan-Entwürfe änderte und an die Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes anpasste. Dies insbesondere bei den Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung neue Gemeindekirche und den Sondergebietsflächen. Auf die ursprüngliche Planung, eine neue ev. Gemeindekirche in der Waldfläche westlich der alten Dorfkirche zuzulassen, wurde verzichtet.

Das LSG-Ausgliederungsverfahren fand parallel zum o.g. Bebauungsplan-Verfahren statt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des FNP-Entwurfes erfolgt nochmals die Auslegung des Entwurfes der Änderungsverordnung zur 3. Änderung des Landschaftsschutzgebietes.

Wesentlicher Bestandteil der mit dem FNP vorzubereitenden Entwicklung ist es nun, die neue ev. Gemeindekirche auf Flächen der ehemaligen Stallungen des Gutshofes zu ermöglichen, ebenfalls in einem Bereich, der schon durch frühere bauliche Nutzungen vorgeprägt ist. Mit der im Vergleich zur Bauleitplanung von 2011 allerdings inzwischen reduzierten Flächeninanspruchnahme ist die Gemeinde, auch nach Einschätzung der obersten Naturschutzbehörde MUGV, dem geforderten schonenden Umgang mit den Flächen im LSG „Parforceheide“ nachgekommen.

Die Überlegungen der Gemeinde, die zerstörte Bebauung im Alten Dorf wiederherzustellen, sind nicht neu. Schon seit Beginn des parallelen Bebauungsplan-Verfahrens KLM-BP-007, das auf den Aufstellungsbeschluss DS-Nr. 191/91 vom 05.09.1991 zurückgeht, sind überbaubare Grundstücksflächen („Baufenster“) auch im Bereich des ehemaligen Gutshofes vorgesehen.

Nachdem der ursprüngliche Standort für einen Kirchnerneubau westlich der Dorfkirche – wie bereits dargestellt – Anfang 2012 endgültig keine Zustimmung bei den Naturschutzbehörden gefunden hatte, gab die ev. Auferstehungs-Kirchengemeinde eine „vergleichende Standortuntersuchung“ in Auftrag, mit der erneut nach einem geeigneten Grundstück gesucht werden sollte. Von den verschiedenen, theoretisch denkbaren Standorten blieben jedoch tatsächlich nur zwei, die für eine neue ev. Gemeindekirche 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 für diesen Bereich aber zurückhaltend bzw. ablehnend gegenüber der damit verbundenen Notwendigkeit zu tiefgreifenden Veränderungen.

Aus kommunaler Sicht ist das Grundstück „Jägerstieg 2“ vor allem auf Grund 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 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.

Die Ausgliederung von Flächen aus dem LSG ist auf Grund der vorhandenen Nutzungen (Bestand) und den damit verbundenen Vorbelastungen als Bereinigung der Schutzgebietsgrenze einzuordnen. Die beantragte Ausgliederung berücksichtigt dabei den Erhalt von Freiflächen, die als Teil des LSG auf der Grundlage der in der Verordnung erklärten Schutzziele weiter erhalten werden sollen. Die auszugliedernden Flächen sind dagegen aufgrund ihres Versiegelungsgrades und ihrer Vorbelastungen nicht für den Verbleib innerhalb der LSG-Verordnung geeignet.

2 Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 14. Änderung des FNP Kleinmachnow stellt sich wie folgt dar:

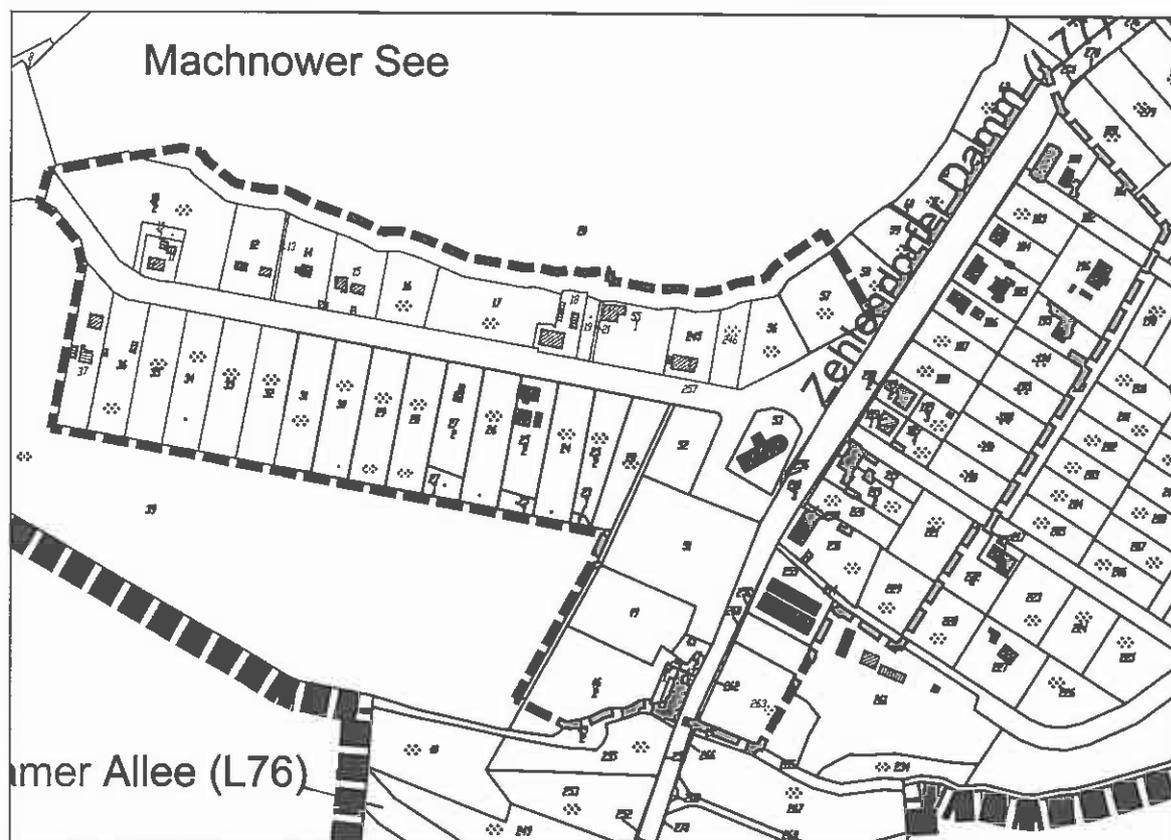


Abb. 1: Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinmachnow

Der Änderungsbereich umfasst Flächen beidseitig der Allee am Forsthaus, Flächen um die alte Dorfkirche sowie den Siedlungsbereich entlang des Zehlendorfer Damms.

Er wird begrenzt im Norden durch den Machnower See, im Westen, Südwesten und Südosten durch die Grenze zum Naturschutzgebiet Bäketal und die sogenannte Festwiese, im Süden, südlich der vorhandenen und einbezogenen Waldflächen durch Grünland- bzw. Wiesenflächen an der südlichen Grenze der Wohn- und Gartenparzellen entlang der Allee am

Forsthaus und im Osten durch die Begrenzungen der Wald- und Wohnparzellen in 2. Reihe hinter der Bebauung entlang dem Zehlendorfer Damm.

3 Bestandssituation im Änderungsbereich

Bei den Flächen im Änderungsbereich handelt es sich im östlich des Zehlendorfer Damms gelegenen Bereich überwiegend um bestehende Wohnbauflächen, die sich in der ersten Reihe entlang des Zehlendorfer Damms erstrecken. In der zweiten Reihe befindet sich im nördlichen Teilbereich östlich des Zehlendorfer Damms ebenfalls noch eine Wohnbaufläche, an die sich nach Süden Gartenflächen (Imkerei) bzw. Wald anschließt. Der südliche Bereich der Flächen östlich des Zehlendorfer Damms ist durch einen Gartenbaubetrieb sowie durch Wald geprägt.

Westlich des Zehlendorfer Damms prägt die alte Dorfkirche mit dem umgebenden Friedhof und einer nach Norden zulaufenden waldartigen Grünfläche (Standort des Kriegerdenkmals) das Bild.

Die Allee am Forsthaus wird im östlichen Bereich, angrenzend an die Kirche, von Wohnbebauung u.a. mit dem alten denkmalgeschützten Forsthaus geprägt. Im östlichen Bereich bestimmen Grün- und Freiflächen sowie Waldflächen, unterbrochen von kleineren, mit Garten-/Wochenendhäusern bebauten Grundstücken das Bild. Den Endpunkt innerhalb des Änderungsbereiches setzen zwei Wohngebäude jeweils nördlich und südlich der Allee am Forsthaus.

Südlich der alten Dorfkirche entlang des Zehlendorfer Damms erstreckt sich der derzeit ungenutzte ehemalige Gutsbereich als verwilderte Parkanlage mit Resten der früheren Bebauung (Fundamente des Herrenhauses, Ruine der alten Hakeburg und überwachsene Fundamente von Remise und Stallgebäuden). Dieser reicht bis zum Restaurant Bäkemühle. Daran schließt sich nach Westen ein Bruchwaldbereich innerhalb der Bäkeniederung an, die überwiegend im Naturschutzgebiet Bäketal liegt (zur NSG-Verordnung siehe GVBl. Nr. 64 Teil II vom 09.01.1095).

Im Norden grenzt der Änderungsbereich an den Machnower See, der in einem kleinen Teilbereich in die Bauleitplanung einbezogen wird und Teil der Bundeswasserstraße ist.

Infrastruktureinrichtungen, Erdgasspeicher

Der Geltungsbereich der 14. Änderung des FNP befindet sich nach Hinweisen des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe mit Schreiben vom 02.04.2013 im Beeinflussungsbereich des Gasuntergrundspeichers Berlin der Berliner Erdgasspeicher GmbH & Co. KG. Die Lage im äußeren Beeinflussungsbereich ist ggf. in den nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Kleinmachnow liegt mit dem Geltungsbereich der 14. FNP-Änderung im Verbandsgebiet des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“. Öffentliche Trink- und Schmutzwasseranlagen sind im Geltungsbereich nur teilweise vorhanden. Lage und Dimensionierung der Trink- und Abwasserleitungen sowie eines Klärwerksableiters der Berliner Wasserbetriebe sind der Gemeinde bekannt.

Denkmale und Bodendenkmale

Im Bereich der 14. FNP-Änderung befinden sich sowohl mehrere Baudenkmale als auch mehrere Bodendenkmale. Darüber hinaus gibt es im Plan-Gebiet ein Denkmal mit Gebietscharakter nach dem Gesetz zur Erhaltung der Denkmale in der Deutschen Demokratischen

Republik (Denkmalpflegegesetz), das gemäß § 28 Abs. 2 Satz 2 BbgDSchG als nach § 3 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen gilt.

Das Denkmal mit Gebietscharakter mit der Bezeichnung „Historischer Dorfkern“ umfasst den alten Dorfkern und erstreckt sich vom ehemaligen Forsthaus (Allee am Forsthaus 5) im Norden bis zur Bäckemühle (Zehlendorfer Damm 217) im Süden sowie von der Plateaukante des einstigen Gutshofs im Westen bis zum Zehlendorfer Damm im Osten.

Die Dorfkirche mit Kirchhofsmauer, das Medusentor des alten Gutsareals und die Wassermühle Zehlendorfer Damm 217 (Bäckemühle) sind zusätzlich noch als Baudenkmale eingetragen. Weitere Baudenkmale im Geltungsbereich sind das ehemalige Gutsarbeiterhaus Zehlendorfer Damm 200 und das ehemalige Forsthaus Allee am Forsthaus 5.

Zur Errichtung einer neuen Gemeindekirche innerhalb des Denkmalbereiches mit Gebietscharakter gab das Landesamt für Denkmalpflege und Archaeologisches Landesmuseum im Rahmen eines im Jahr 2008 durchgeführten Wettbewerbs (im Hinblick auf den damals in Aussicht genommenen Standort westlich der Alten Dorfkirche) die folgenden Hinweise.

- Die prägende Dominante des historischen Dorfkerns ist die spätmittelalterliche Kirche. Das muss auch künftig in funktionaler, architektonischer und städtebaulicher Hinsicht so sein.
- Mittelpunkt des liturgischen und kirchengemeindlichen Lebens ist die historische Kirche. Die zu planende neue Kirche (Konzertkirche) ist als Gehäuse für temporäre, außerordentliche Anlässe gedacht, die allerdings das Fassungsvermögen des mittelalterlichen Kirchenbaus übersteigen.
- Ein zweiter Kirchturm bzw. ein zweites Glockenspiel ist zu vermeiden (Pendants, Kopien und Dopplungen stören und schwächen bestehende Einmaligkeit und Bedeutung des vorhandenen Turms). Die sog. Konzertkirche ist als Saalbau ohne Höhendominante auszubilden. Die notwendige Kubatur für die vorgesehene Anzahl der Plätze ist so einzugliedern, dass der neue Baukörper nicht allein schon durch seine Abmessungen dominant wird.
- Die Fundamente und Keller von Burg, Herrenhaus und Wirtschaftsgebäude des Gutshofes sind zu erhalten bzw. in künftige Baulichkeiten einzubeziehen. Eine Tiefen-Enttrümmerung ist nicht zulässig.
- Historisch wichtige Wegeführungen, Pflasterbereiche und Gehölzbestände sind zu bewahren.
- Das Zwickelgrundstück mit dem Gefallenendenkmal nördlich des Kirchhofes ist als Freifläche zu bewahren.
- Die städtebauliche Planung muss sich an den Dimensionen, der Höhenstaffelung, dem Relief und der Stereometrie des einstigen Gutshofes orientieren. Wünschenswert ist hierbei jedoch eine zeitgemäße Architektursprache in hoher Qualität. Dies betrifft auch die Auswahl der zu verwendenden Materialien, Bautypen und Farbigkeiten. Eine originalgetreue Rekonstruktion der historischen Gebäude ist kein denkmalfachliches Ziel
- Als wichtig wird eine Zonierung von öffentlichen, semiöffentlichen (ehemaliger Gutshof) und privaten Bereichen einschließlich ihrer Einfriedungen erachtet (in Anlehnung an die historische Abfolge).
- Besonderes Gewicht kommt der Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu. Es ist zu vermeiden, dass die historische Dorfmitte zu einem Parkplatz wird. Vielmehr ist zu prüfen, ob ehemalige Stall- und Remisenflächen für diese Zwecke adaptiert werden können.

Diese Hinweise sind als „denkmalfachliche Prämissen“ in den weiteren Planungen für den nun festgelegten Standort sinngemäß zu beachten.

Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches geschützte Bodendenkmale, die ebenfalls nachrichtlich im FNP übernommen werden.

Die Denkmalbehörden geben zum Umgang mit den Denkmalen die folgenden Hinweise:

Nach §§ 2, 3 Abs. 1 und 7 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) stehen alle Bodendenkmäler, auch die mittelalterlichen / historischen Ortskerne, unter Schutz und sind zu erhalten.

Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich mittelalterlicher / historischer Ortskerne bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG), die bei der zuständigen Unteren

Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen und im Benehmen mit der Behörde zu erteilen ist (§ 19 Abs. 1 u. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist voraussichtlich ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum im vorliegenden Falle zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser des Eingriffs im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Ferner ist zu gewährleisten, dass bei Arbeiten im Verbau, dieser in Absprache mit dem eingesetzten Archäologen abschnittsweise und so eingebracht wird, dass Dokumentationen erfolgen können.

Die Termine der Erdarbeiten und der beauftragte Archäologe/ die Fachfirma sind mindestens drei Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Der Schutz- und Fachbehörde ist ein Konzept für die Durchführung der archäologischen Maßnahme vorzulegen (§ 9.4 BbgDSchG).

Bei den Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 27 BbgDSchG).

Altlasten/Kampfmittel

Im Geltungsbereich der 14. FNP-Änderung sind gemäß den Hinweisen der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark (vgl. Schreiben vom 08.04.2013) keine Altstandorte, Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen registriert.

Eine Kampfmittelbelastung im Gebiet kann nicht ausgeschlossen werden (vgl. Schreiben des Zentraldienstes der Polizei vom 25.03.2013). Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

4 Planerische Ausgangssituation

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne der Gemeinden) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Mit der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 liegen beachtungspflichtige Ziele und Grundsätze der Raumordnung vor. Der LEP B-B legt die zentralen Orte fest. Der Gemeinde Kleinmachnow wird danach keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, sie gehört zum Mittelbereich des Mittelzentrums Teltow.

In der Festlegungskarte 1 stellt der LEP B-B nahezu das gesamte Gemarkungsgebiet von Kleinmachnow und damit auch die Flächen im Änderungsbereich der 14. Änderung als Gestaltungsraum Siedlung dar. Nach dem Ziel 4.5 (1) Nr. 2 LEP B-B ist hier eine Siedlungsentwicklung ohne quantitative Beschränkung möglich. Die Kommunen haben innerhalb des Gestaltungsraumes große Spielräume für die gemeindliche Entwicklung.

Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 bis 3 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) i.V.m. Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche gelenkt werden. Als Grundsatz gilt der Vorrang der Innenentwicklung und die Sicherung und Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen.

Darüber hinaus gilt der Grundsatz (Ziel 4.1 LEP B-B) der vorrangigen Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur und der räumlichen Zuordnung und ausgewogenen Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung.

Zu beachten sind weiter die Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 sowie 5.1 Abs. 1 LEP B-B mit der Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; und der Vermeidung von Freirauminanspruchnahme sowie dem Freiraumerhalt.

Mit der Darstellung und Sicherung der vorhandenen Wohnnutzungen am Zehlendorfer Damm und an der Allee am Forsthaus sowie den übrigen Baugebieten folgt die Gemeinde dem landesplanerischen Ziel. Die Planungsabsichten lassen gemäß Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 19.03.2013 sowie vom 24.07.2013 keinen Widerspruch zur Landesplanung erkennen.

Mit der Einleitung des Beteiligungsverfahrens zum Planentwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 am 11.06.2012 liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor. Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung übernimmt der Regionalplanentwurf das Ziel 4.5 des LEP B-B.

Die Planungsabsicht der 14. FNP-Änderung ist mit den o.g. Planungsgrundlagen vereinbar. Das Plangebiet liegt im Gestaltungsraum Siedlung (Festsetzungskarte 1 des LEP B-B), in dem auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung ohne quantitative Beschränkung ermöglicht wird. Dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt ist auch innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung Rechnung zu tragen.

Gemäß Grundsatz 5.1 LEP B-B soll der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten werden.

Gemäß § 6 Abs. 3 LEPro 2007 sollen die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung geeignet sind, erhalten oder hergestellt werden. Dieses Ziel wird durch die Sicherung von Grün- und Freianlagen im Uferbereich und der weitmöglichen Schaffung von Zugänglichkeiten zum Ufer erreicht.

Regionalplan Havelland-Fläming

Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02.09.2004 ist die Aufstellung eines integrierten Regionalplanes mit Ausrichtung auf das Jahr 2020 eingeleitet worden. Auf der Regionalversammlung vom 26.04.2012 wurde die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz i.V.m. § 2 Abs. 3 Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung beschlossen.

Mit der Einleitung des Beteiligungsverfahrens zum Planentwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 am 11.06.2012 liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor.

Der Änderungsbereich der 14. FNP-Änderung liegt im Bereich der Landesstraße L 77 Zehlendorfer Damm im „Vorzugsraum Siedlung“ nach Plansatz 2.1.1 des Regionalplanentwurfs vom 26.04.2012. Dem **Grundsatz** im Plansatz 2.1.1 des Regionalplan-Entwurfs „Für die Siedlungsentwicklung sollen in der Region nach Möglichkeit die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden.“ wird damit entsprochen.

Die neu als Wohnbauflächen ausgewiesenen Grundstücke in der Straße „Allee am Forsthaus“ liegen in einem Vorranggebiet Freiraum nach Plansatz 3.1.1 des Regionalplanentwurfs vom 26.04.2012. Dem **Ziel** im Plansatz 3.1.1 des Regionalplan-Entwurfs Satz 2 wird mit der Planänderung nicht entsprochen:

Die Raumbedeutsamkeit ergibt sich an dieser Stelle durch die unmittelbare Lage am Machnower See. Die Freiraumfunktion des Uferbereiches ist hier sowohl durch Wohn- wie Gartennutzungen erheblich eingeschränkt; weitere bauliche Entwicklungen stehen daher dem Plansatz 3.1.1 (Z) entgegen.

Da es sich bei den neu dargestellten Wohnbauflächen einschließlich des denkmalgeschützten Forsthauses an der Allee am Forsthaus ausschließlich um bestehende Wohnbauflächen handelt, die im Zuge der Entwicklung des Bereiches Altes Dorf in Arrondierung der Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen um die alte Dorfkirche gesichert werden sollen, hält die Gemeinde auch unter Verweis auf die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, nach dem der Regionalplanentwurf das Ziel 4.5 des LEP B-B übernimmt, an der Darstellung der Wohnbaufläche im Sinne einer Nutzungssicherung fest.

Eine Erweiterung bestehender Wohnbauflächen im Sinne weiterer baulicher Entwicklungen in diesem Bereich ist nicht vorgesehen. Einer erheblichen Einschränkung der Freiraumfunktion des Uferbereiches wird durch die Sicherung einer uferseitigen Wegeanbindung in der nachfolgenden Planung entgegengewirkt.

Mit Schreiben vom 20.08.2013 begrüßt die Regionale Planungsgemeinschaft die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen in diesem Bereich mit Blick auf die historische Bedeutung des „alten Dorfes“ ausdrücklich.

Kommunale Planungen

Flächennutzungsplan Kleinmachnow

Der Flächennutzungsplan Kleinmachnow (i.d.F. der 13. Änderung vom 06.09.2013, Neubeckanntgemacht am 27.09.2013) stellt entlang des Zehlendorfer Damms derzeit Wohnbauflächen dar. Die östlich gelegenen Teilflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“, die real teilweise bebaut sind, sind derzeit als Grünflächen dargestellt.

Südlich dieser Wohnbauflächen sind Flächen, die teilweise durch einen Gartenbaubetrieb genutzt werden, als Grünfläche dargestellt, südlich davon ist Wald.

Der Zehlendorfer Damm (Landesstraße L 77) wird als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Alle anderen, im Plangebiet liegenden Verkehrsflächen haben lediglich örtliche oder untergeordnete Verkehrsfunktionen und sind auf FNP-Ebene Bestandteil der jeweils angrenzend dargestellten Flächennutzungen.

Die im Änderungsbereich westlich Zehlendorfer Damm liegenden Flächen sind als Grünflächen oder Wald dargestellt, mit Ausnahme der Fläche für die alte Dorfkirche, die als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt ist.

Die Flächen westlich des Zehlendorfer Damms liegen zum überwiegenden Teil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“ (LSG). Weiterhin sind die Flächen teilweise überlagert mit Hinweisen auf Bodendenkmale bzw. einen Bodendenkmalbereich.

Der FNP übernimmt nachrichtlich die Grenzen des Naturschutzgebietes Bäketal (festgesetzt durch Verordnung vom 30.06.1995, GVBl. Nr. 64 Teil II vom 09.01.1995), des Landschaftsschutzgebietes Parforceheide (festgesetzt durch Verordnung vom 12.11.1997, GVBl. Nr. 34 Teil II vom 10.12.1997) sowie die Wasserfläche des Machnower Sees einschließlich der Bundeswasserstraße des Teltowkanals (BWaStr. Nr. 58). Auch die im Plangebiet vorhandenen Bodendenkmale werden nachrichtlich übernommen.

In der Planzeichnung Stand 06.01.2013 ist die Abgrenzung des LSG „Parforceheide“ gemäß dem Entwurf der Änderungsverordnung Stand 13.02.2012 bereits übernommen. Die Änderungsverordnung soll unmittelbar nach Beschlussfassung der Bauleitpläne in Kraft treten.

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet wird derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt. Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen im sogenannten „Parallelverfahren“ gemäß § 8 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) zeitgleich.

Klarstellungssatzung Kleinmachnow

Mit Drucksache Nr. 044/13 vom 20.06.2013 hat die Gemeindevertretung eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch beschlossen.

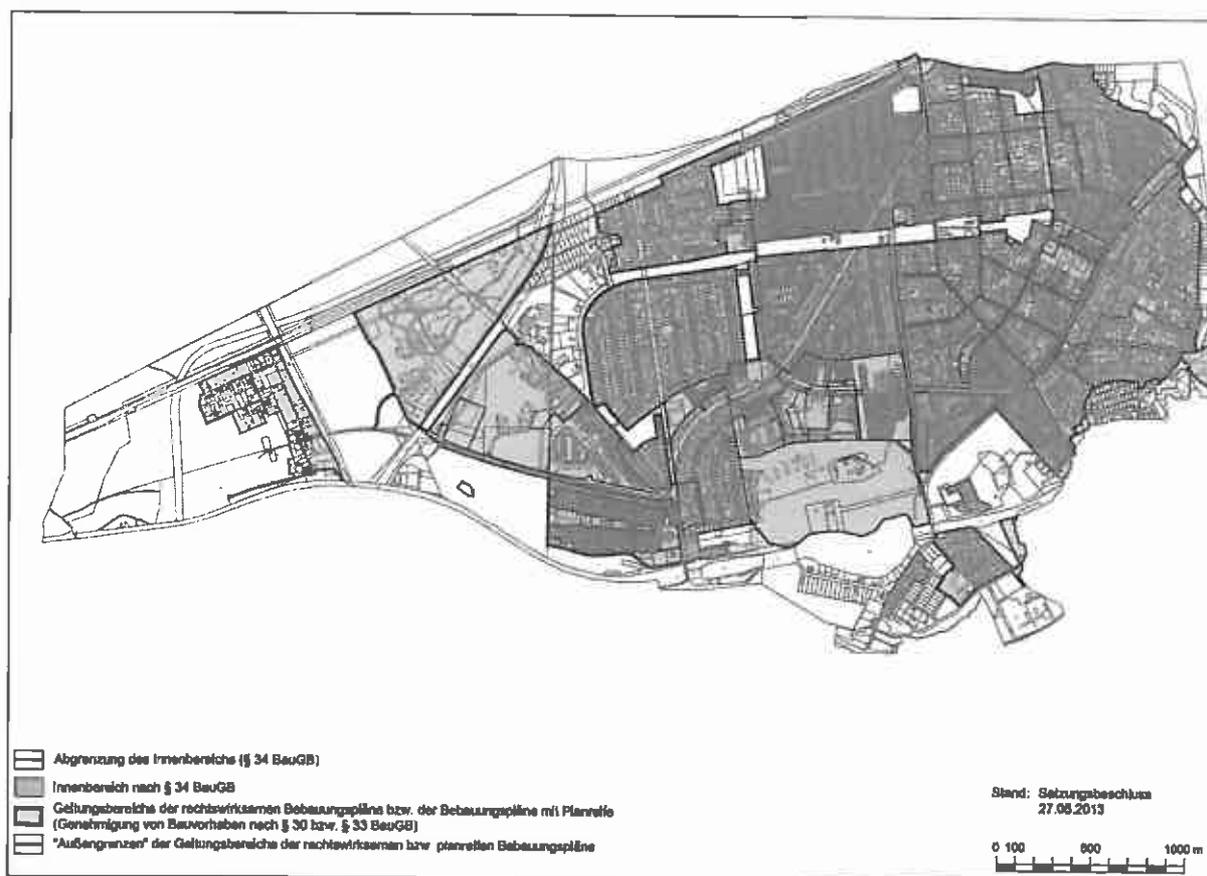


Abb. 2: Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, Stand 27.05.2013 (20.06.2013)

Nachdem sich im Jahr 2011 nach eingehender rechtlicher Prüfung herausgestellt hatte, dass die bisherige „(Klarstellungs-) Satzung der Gemeinde Kleinmachnow über die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile für das Gebiet der Gemarkung Kleinmachnow Flur 1 - 13“ aus dem Jahr 1992 von Beginn an unwirksam gewesen ist, gelangte die Gemeindevertretung zu der Auffassung, dass die Neuaufstellung einer solchen Satzung erforderlich ist.

Die Klarstellungssatzung berücksichtigt insbesondere auch, dass das Gemeindegebiet mittlerweile von einer Vielzahl an rechtswirksamen Bebauungsplänen überplant ist. Entsprechend verbleiben nur wenige Flächen, bei denen eine Klarstellung ihrer Zugehörigkeit zum „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ erforderlich wurde.

Nachdem ein erster Satzungsentwurf von der Gemeindevertretung am 13.12.2012 in die Fachausschüsse zurückverwiesen worden war, erfolgte eine nochmalige Prüfung der vorgenommenen Abgrenzungen. Die dazu eingeholte rechtliche Einschätzung ist in der nun vorliegenden Satzung berücksichtigt.

Die Klarstellungssatzung stellt die Zugehörigkeit von Flächen zum Innenbereich nach § 34 BauGB klar. Sie trat mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 11/13 vom 27.09.2013 in Kraft.

5 Inhalt der 14. Änderung des FNP

Planungsziel der Gemeinde Kleinmachnow für den Bereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist die Änderung von bislang 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 einer neuen evangelischen Gemeindekirche der ev. Auferstehungskirchengemeinde Kleinmachnow auf Flächen des ehemaligen Gutshofes ermöglicht werden, die bislang als Grünfläche dargestellt sind.

5.1 Wohnbauflächen

Nach der Art ihrer baulichen Nutzung sind im Flächennutzungsplan Kleinmachnow Wohnbauflächen dargestellt und weiter differenziert nach allgemeinen und reinen Wohngebieten sowie nach Kleinsiedlungsgebieten.

Die vorhandenen Wohnbauflächen im Bereich der 14. FNP-Änderung sind im wirksamen FNP teilweise als allgemeines Wohngebiet dargestellt (östlich Zehlendorfer Damm) und nach der Gebietseinteilung des Flächennutzungsplanes dem alten Dorfkern zugeordnet.

Diese bislang dargestellten Wohnbauflächen östlich des Zehlendorfer Damms bleiben weitgehend unverändert. Lediglich für den nördlichen Teil, im Bereich des ehemaligen Gutsarbeiterhauses („Zehlendorfer Damm 200“), wird aufgrund der dortigen neuen Nutzung Fläche für den Gemeinbedarf, kulturelle Zwecke anstelle von Wohnbaufläche dargestellt. Gleiches gilt für den südlichen Teil östlich Zehlendorfer Damm. Dort wird die Fläche der vorhandenen Gärtnerei, derzeit ebenfalls Wohnbaufläche, der tatsächlichen Nutzung entsprechend in Sonderbaufläche (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gärtnerei) geändert.

Eine Erweiterung der Wohnbaufläche erfolgt im Nordosten des Änderungsbereiches: Im Bereich östlich Zehlendorfer Damm stellt der wirksame FNP lediglich die Baugrundstücke in 1. Reihe als Wohnbaufläche dar. In der rückwärtigen, unmittelbar angrenzenden 2. Reihe

befinden sich jedoch noch zwei weitere Wohngebäude. Diese zählen zum Innenbereich (§ 34 BauGB) und sollen deshalb - im Sinne einer klarstellenden Bestandssicherung - ebenfalls der Wohnbaufläche zugeordnet werden. Diese wird damit geringfügig nach Osten erweitert und arrondiert.

Aufgrund der Darstellungssystematik des FNP mit der bereits präzisierenden Darstellung von Wohnbauflächen werden die Flächen östlich des Zehlendorfer Damms, einschließlich der beiden rückwärtigen Bestandsflächen, als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Allgemeine Wohngebiete (WA) wurden nach dem FNP für Flächen vorgesehen, die ihrem Charakter und ihrer Erschließungsgunst nach einem WA entsprechen. Dies ist hier schon auf Grund der Lage an einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße der Fall.

Im Bereich des Zehlendorfer Damms als dem „alten Ortskern“ soll die Wohnnutzung dominieren. Im Sinne einer Funktionsmischung sind aber auch, in begrenztem Umfang, Nutzungen durch freie Berufe, kulturelle Einrichtungen, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Mit dem Kulturstandort „Zehlendorfer Damm 200“ und der alten Dorfschule („Zehlendorfer Damm 212“) bestehen solche, nicht dem Wohnen zuzuordnende Nutzungen schon heute und sind auch schon heute planungsrechtlich zulässig. Daran werden im Rahmen der 14. FNP-Änderung keine Veränderungen vorgenommen.

Die Erweiterungsflächen des WA nach Osten liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“ (LSG). Eine Ausgliederung dieser Flächen ist in Aussicht gestellt und durch den Entwurf der Änderungsverordnung zur Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes dokumentiert. Entscheidungen über eine Ausgliederung aus dem LSG oder eine Vereinbarkeit der Darstellung mit den Bestimmungen des Landschaftsschutzes trifft das dafür zuständige Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MUGV). Mit Schreiben des MUGV vom 13.02.2013 sowie ergänzend vom 09.11.2012 erfolgt für den Bereich östlich des Zehlendorfer Damms für die bebauten rückwärtigen Grundstücke eine Bereinigung der Schutzgebietsgrenzen im Sinne einer Grenz Anpassung aufgrund der alten, vorhandenen Bebauung. Im Unterschied zu anderen Grundstücken im Änderungsbereich handelt es sich hier um Flächen, die dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen sind.

Nördlich und südlich der Allee am Forsthaus sollen unter Einbeziehung des denkmalgeschützten Forsthauses bestehende Wohnnutzungen in ihrem Bestand gesichert werden. Die derzeit als Grünflächen dargestellten Flächen arrondieren die Wohnbebauung um die Alte Dorfkirche und werden im FNP als Wohnbauflächen, differenziert als WA dargestellt.

Auch diese Flächen liegen innerhalb des LSG Parforceheide. Anders als am Zehlendorfer Damm sollen sie gemäß Schreiben des MUGV vom 13.02.2013 jedoch im Landschaftsschutzgebiet verbleiben. Damit stehen die Darstellungen von Wohnbauflächen im Osten der Allee am Forsthaus zwar im Widerspruch zur LSG-Verordnung. Da aber eine über den Bestand hinausgehende bauliche Verdichtung in diesem Bereich – auch nach den derzeitigen Inhalten des parallel erarbeiteten B-Plan-Entwurfes – nicht vorgesehen ist und der aus Sicht des Landschaftsschutzes wichtige Erhalt eines durchgehenden Grünzuges zwischen Machnower See und Bäkeniederung gesichert bleibt, verzichtet das MUGV aufgrund der Kleinräumigkeit und der nur geringen Größe der vorhandenen Bebauung auf eine Ausgliederung in diesem Bereich.

Bei einer wesentlichen Änderung der baulichen Anlagen auf diesen Grundstücken wird deshalb, wie bisher, eine Einzelfallentscheidung beim Landkreis Potsdam-Mittelmark als der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde einzuholen sein.

Der FNP stellt, der vorstehend wiedergegebenen MUGV-Argumentation folgend und entgegen der üblichen Darstellungssystematik hier sehr kleinteilig Wohnbaufläche (WA) bzw. Grünfläche dar. Damit werden die Spielräume für die Einzelfallentscheidungen abgegrenzt.

Auf die Darstellung von Wohnbauflächen für bestehende Wohngrundstücke am westlichen Ende der Allee am Forsthaus wird im FNP verzichtet. Der auf FNP-Ebene naturgemäß grobe Maßstab soll hier beibehalten werden. Eine parzellenscharfe Darstellung ist nicht sachgerecht. Die betreffenden Grundstücke liegen innerhalb des LSG Parforceheide. Die Gemeinde beabsichtigt hier keine bauliche Entwicklung, die beiden Grundstücke sind dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

Da die künftige planungsrechtliche Beurteilung dieser Bestandsgebäude nicht den Regelungen des § 35 Abs. 4 überlassen bleiben soll, soll für sie eine dauerhafte Sicherung als Reines Wohngebiet (WR) im Bebauungsplan erfolgen. Vorgaben zu künftig möglichen Um- und Ausgestaltungen dieser Wohngrundstücke werden daher in den Bebauungsplan aufgenommen. Im FNP wird die Darstellung „Grünfläche“ beibehalten. Dies ist anders als im östlichen Bereich der Allee am Forsthaus aufgrund des nur geringen „Gewichtes“ der baulichen Anlagen sinnvoll.

Die Festsetzung dieser beiden Wohngrundstücke Allee am Forsthaus 29 und 34 im Bebauungsplan als reines Wohngebiet ist in diesem Fall aus der Grünflächendarstellung des FNP entwickelbar.

Untergeordnete Verkehrsflächen werden der Darstellungssystematik des FNP folgend, im Wohngebiet nicht gesondert dargestellt.

5.2 Sonderbauflächen

Der Flächennutzungsplan Kleinmachnow stellt Sonderbauflächen mit unterschiedlichen Funktionen als Sondergebiete nach § 11 BauNVO dar.

Im Geltungsbereich der 14. Änderung werden zwei Flächen als Sondergebiete (sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO) dargestellt:

Östlich des Zehlendorfer Damms wird die vorhandene Gärtnerei, die sich südlich an das Wohngebiet anschließt, als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung G (Gärtnerei) 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. Teile der Fläche sind im wirksamen FNP noch als Wohnbaufläche (WA) dargestellt. Weitere, im FNP derzeit als Waldfläche dargestellte Flächen werden als Verkaufs- und Anzuchtflächen genutzt und sollen, der tatsächlichen und auch geplanten Nutzung entsprechend, in das Sondergebiet mit einbezogen werden. Für die ausschließliche Zielstellung der Nutzung der Flächen als Gärtnerei ist die Darstellung der Flächen als Sondergebiet anstelle einer WA-Darstellung sinnvoll. Die zulässigen Anlagen und Nutzungen innerhalb des Sondergebietes werden im Bebauungsplan präzisiert.

Westlich des Zehlendorfer Damms wird die bebaute Fläche der vorhandenen denkmalgeschützten Bäckmühle, die heute als Restaurant/Hotel genutzt wird, und deren Nutzung in dem denkmalgeschützten Gebäude so beibehalten werden soll, ebenfalls als Sondergebiet, hier mit der Zweckbestimmung HR (Hotel/Restaurant) dargestellt. Die zulässigen Anlagen und Nutzungen innerhalb des Sondergebietes werden im Bebauungsplan präzisiert.

Für die im LSG „Parforceheide“ liegenden Flächen der beiden Sondergebiete wurde eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt. Das Ausgliederungsverfahren wurde vom hierfür zuständigen Ministerium für Umwelt, Gesundheit u. Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MUGV) parallel zu den Bauleitplan-Verfahren 14. FNP-Änderung und Bebauungsplanes KLM-BP-007 „Altes Dorf“ durchgeführt. Die Änderungsverordnung soll unmittelbar nach Beschlussfassung der Bauleitpläne in Kraft treten.

5.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Dem Gemeinbedarf sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen zuzuordnen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Die Rechtsform des Trägers ist unerheblich, ein privatwirtschaftliches Gewinnstreben tritt im Bereich solcher Flächen oder Standorte zurück.

Die im Plangebiet vorhandene alte Dorfkirche soll in ihrem Bestand als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gesichert werden.

Um bauliche Erweiterungen für die Errichtung einer neuen Gemeindekirche vorzubereiten und eine Revitalisierung des alten Dorfkerns zu ermöglichen, wird die FNP-Darstellung für den ehemaligen Gutshof geändert. Die Grünflächen werden südlich der vorhandenen Gemeinbedarfsfläche (alte Dorfkirche) durch die Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf entlang dem Zehlendorfer Damm im Bereich der ehemaligen Gutsanlage ersetzt. Mit der vorgesehenen Flächendarstellung kann einerseits die geplante ev. Gemeindekirche im Bereich ehemaliger Stallungen realisiert werden, andererseits soll auch eine Wiederbelebung des historischen Gutshofsareals insgesamt erfolgen. Die südliche Fläche soll daher, entsprechend den Inhalten des Bebauungsplanes, als ganzjährig und dauerhaft genutzte bauliche Anlage wiederhergestellt werden können. In diesen Bereich wird neben der Alten Hakeburg auch die Fläche des ehemaligen Herrenhauses als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

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.

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.

Für die im Landschaftsschutzgebiet liegenden Flächen unmittelbar westlich des Zehlendorfer Damms, die bereits baulich vorgeprägt sind, wird eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Die Ausgliederung wurde in Aussicht gestellt. Das Ausgliederungsverfahren wurde vom hierfür zuständigen Ministerium für Umwelt, Gesundheit u. Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MUGV) parallel zu den Bauleitplan-Verfahren 14. FNP-Änderung und Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-007 „Altes Dorf“ durchgeführt. Die Änderungsverordnung soll unmittelbar nach Beschlussfassung der Bauleitpläne in Kraft treten.

5.4 Grünflächen

Die ehemals unbebaute parkähnliche Gutshof-Freifläche, parkähnliche Flächen im Bereich südwestlich der Hotelanlage sowie Flächen nördlich der alten Dorfkirche zwischen der Allee am Forsthaus und dem Zehlendorfer Damm werden als Grünflächen in ihrem Bestand gesichert. Die bisherige Darstellung als Grünfläche wird durch eine Zweckbestimmung „Parkanlage“ präzisiert.

Aufgrund der Klassifizierung der Alten Hakeburg sowie der Bäckemühle als Baudenkmale sollten bei Gestaltung der umgebenden Parkanlagen gartendenkmalpflegerische Gesichtspunkte beachtet werden.

Ein wesentliches Ziel der Gemeinde ist es, den Uferbereich des Machnower Sees der Allgemeinheit zugänglich zu machen und hier am Südufer einen uferbegleitenden Weg anzulegen. Die Darstellung eines solchen Weges ist jedoch aufgrund der Maßstabsebene nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanung. Die überwiegend bereits im kommunalen Eigentum befindlichen Flächen nördlich der Allee am Forsthaus werden zur Sicherung dieser öffentlichen Nutzungen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Gärtnerisch gestaltete Flächen, teilweise auch mit kleingartenähnlichen Nutzungen, sowie Flächen südlich der Allee am Forsthaus werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Erholungsgärten dargestellt. In den meisten dieser Gärten befinden sich Lauben für den vorübergehenden Aufenthalt.

Östlich des Zehlendorfer Damms werden zwei kleinere Teilflächen als Grünflächen dargestellt. Bei der einen Fläche handelt es sich um den rückwärtigen Bereich zur Fläche für den Gemeinbedarf „Zehlendorfer Damm 200“, der ergänzende Freiflächennutzungen zu der kulturellen Nutzung des Gebäudes aufnehmen soll. Bei der zweiten Fläche handelt es sich um eine bestehende Gartenfläche, die durch eine Imkerei genutzt wird und entsprechend gesichert werden soll.

Beide Flächen verbleiben als Grünflächen im Landschaftsschutzgebiet.

5.5 Verkehrsflächen

Der Flächennutzungsplan stellt als Verkehrsflächen Flächen für den überörtlichen Verkehr sowie örtliche Hauptverkehrsstraßen dar.

Mit dem Zehlendorfer Damm (L 77) verläuft eine überörtliche Verkehrsfläche im Änderungsbereich der 14. Änderung. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich darüber hinaus keine überörtlichen Verkehrsflächen und auch keine örtlichen Hauptverkehrsstraßen. Demnach wird lediglich der Zehlendorfer Damm dargestellt.

Die untergeordneten Verkehrsflächen wie die Allee am Forsthaus und kleinere Zufahrten sowie auch Flächen für den ruhenden Verkehr werden der Darstellungssystematik des FNP folgend entsprechend der jeweils angrenzenden Nutzung zugeordnet.

5.6 Waldflächen

Der Änderungsbereich der 14. Änderung ist in Teilen von Waldflächen geprägt. Die im Sinne des LWaldG eingestufteten Waldflächen im Änderungsbereich werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 als Wald dargestellt.

Die Darstellung von Wald erfolgt entsprechend der im Vorfeld der FNP-Änderung vorgenommenen Abstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde. Insbesondere südlich Allee am Forsthaus werden bislang als Wald dargestellte Flächen in Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgärten“ geändert. Bislang als Grünflächen dargestellten Bereiche östlich des WA am Zehlendorfer Damm sind dagegen als Wald i. S. d. LWaldG eingestuft und werden entsprechend als Wald dargestellt.

Aufgrund einer gegenüber dem Stand 13. FNP-Änderung veränderten Einstufung nach LWaldG für eine Fläche am Südufer des Machnower Sees wird diese neu als Wald - anstelle als Grünfläche - dargestellt.

Nach Hinweis des Landesbetriebes Forst Brandenburg zum Bebauungsplan handelt es sich nach aktualisierter Aufstellung und Kartendarstellung der Waldflächen bei Flur 13, Flurstück 181 (rückwärtiger Bereich hinter „Zehlendorfer Damm 200“) um Wald nach Landeswaldgesetz. Für die geplante andere Nutzungsart (hier: Grünfläche) wird eine Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 8 LWaldG erforderlich. Eine Umwandlung wurde in Aussicht gestellt. Ein entsprechender Antrag auf Waldumwandlung wird im Zusammenhang mit einer späteren Inanspruchnahme von Flur 13, Flurstück 181 als „Grünfläche“ gestellt werden.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen

Landschaftsschutzgebiet Parforceheide

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes Parforceheide werden nachrichtlich übernommen.

Für baulich geprägte Teilbereiche innerhalb der bestehenden Grenzen des Landschaftsschutzgebietes wurden Ausgliederungen aus dem LSG oder in Teilen eine Vereinbarkeit mit den Bestimmungen des Landschaftsschutzes in Aussicht gestellt.

Das Ausgliederungsverfahren wurde vom hierfür zuständigen Ministerium für Umwelt, Gesundheit u. Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MUGV) parallel zu den Bauleitplan-Verfahren 14. FNP-Änderung und Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-007 „Altes Dorf“ durchgeführt. Die Änderungsverordnung soll unmittelbar nach Beschlussfassung der Bauleitpläne in Kraft treten

Naturschutzgebiet Bäketal

Der Geltungsbereich der 14. Änderung des FNP grenzt im Süden und im Westen an das festgesetzte Naturschutzgebiet Bäketal an. Die Grenzen werden nachrichtlich übernommen.

Bundeswasserstraße Teltowkanal

Die Grenzen der im Plangebiet liegenden Wasserfläche der Bundeswasserstraße werden als Wasserfläche nachrichtlich übernommen.

Denkmalschutz

Die Flächen beiderseits des Zehlendorfer Damms sind Bestandteil des Bodendenkmals „Historischer Ortskern von Kleinmachnow“.

Bodendenkmalverdachtsflächen werden in der Darstellungssystematik des FNP Kleinmachnow nicht vermerkt und sind daher auch im Bereich der 14. Änderung des FNP nicht aufgeführt.

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 Dorfkern“. Letzteres umfasst den alten Dorfkern und erstreckt sich vom ehemaligen Forsthaus (Allee am Forsthaus 5) im Norden bis zur Bäkemühle (Zehlendorfer Damm 217) im Süden sowie von der Plateaukante des einstigen Gutshofs im Westen bis zum Zehlendorfer Damm im Osten.

Sonstige Hinweise

Gas-Untergroundspeicher

Das Vorhaben befindet sich im Beeinflussungsbereich des Gas-Untergroundspeichers Berlin der Berliner Erdgasspeicher GmbH & Co. KG. Bedingt durch den Speicherbetrieb sind großflächig um den Speicherstandort an der Erdoberfläche Bodenbewegungen feststellbar, die aufgrund ihrer gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Erdoberfläche führen.

Altlasten

Im Änderungsbereich des FNP sind keine Eintragungen von Altstandorten, Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen registriert.

Kampfmittel

Gemäß Schreiben des Zentraldienstes der Polizei vom 01.08.2013 kann eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.

6 Mögliche Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung KLM-FNP-14

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die Darstellung von Wohnbauflächen im Änderungsbereich der 14. Änderung wird mit Ausnahme von kleinen Teilflächen östlich des Zehlendorfer Damms sowie an der Allee am Forsthaus aus dem derzeit wirksamen FNP übernommen.

Bei den zusätzlich dargestellten Flächen handelt es sich um im Bestand vorhandene, teilweise dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnende Wohnbauflächen. Eine Bebauung über den Bestand hinaus ist nicht vorgesehen und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auch ausgeschlossen.

Die Arrondierung und die Sicherung der bestehenden Wohnbauflächen tragen bei zum Ziel, den alten Ortskern zu revitalisieren. Die vorhandenen Qualitäten des Landschaftsraumes werden durch die Bestandssicherung nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die Darstellung von Wohnbauflächen ergeben sich aufgrund des vorhandenen Bestandes keine Auswirkungen auf Gebiete mit baulichen Nutzungen im Geltungsbereich der Änderung sowie in angrenzenden Bereichen. Gleiches gilt für die Darstellung der bestehenden Sondernutzungen im Bereich der Bäckemühle sowie im Bereich der Gärtnerei. Die Flächen werden aufgrund der vorhandenen Nutzungen als Sonderbauflächen und hier differenziert als Sondergebiete mit den entsprechenden Zweckbestimmungen in ihrem Bestand gesichert.

Mit der Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf im Bereich des historischen Gutshofsgeländes sowie des Herrenhauses und der Darstellung des Gutshofes als öffentliche Parkanlage werden die Möglichkeiten zur Umsetzung der Zielvorgaben, nämlich einer Revitalisierung des historischen Ortskerns und der Schaffung eines Identifikationsortes für die Gemeinde Kleinmachnow mit kulturellen und sozialen Angeboten geschaffen.

Nachteilige Auswirkungen der Planungen auf angrenzende Nutzungen, insbesondere im Hinblick auf nachbarschützende Belange – Belastungen durch Lärm- und Geruchseinwirkungen – wurden im Rahmen des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes geprüft. Danach führt das hohe Verkehrsaufkommen im Bereich des Zehlendorfer Damms schon heute zu Belastungen durch Schallimmissionen. Diese Konflikte sind im Verfahren zum Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen zu lösen. Durch die geplanten Stellplatzanlagen kommt es gemäß dem vorliegenden Gutachten selbst bei einer Maximalauslastung tagsüber nicht zu einer Überschreitung der maßgeblichen Richtwerte. Auch nachts und an Sonn- und Feiertagen können die Richtwerte unter der Voraussetzung einer vorgeschriebenen Stellplatzanordnung im Bereich des Grundstücks Zehlendorfer Damm 200 eingehalten werden.

Für den FNP zu beachtende unverträgliche Nutzungsnachbarschaften ergeben sich nach derzeitigem Stand durch die Revitalisierung des alten Ortskerns nicht (vgl. hierzu auch Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan).

6.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur, Bildungs- und Kultureinrichtungen

Mit Umsetzungen der Planungen im Gebiet der 14. Änderung des FNP ist nicht mit einem deutlichen Anstieg der Bevölkerungszahl zu rechnen. Die Versorgung des Plangebietes mit öffentlichen Infrastruktureinrichtungen wird sich demnach nicht verändern.

Mit der Sicherung einer Fläche für den Gemeinbedarf, auf der eine neue evangelische Gemeindekirche errichtet werden soll, wird die für die Gemeinde benötigte und gewollte Kultur- und Bildungseinrichtung an den tatsächlichen Bedarf angepasst.

6.3 Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Die neu dargestellten Wohnbauflächen sowie die Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf werden durch den Zehlendorfer Damm und untergeordnete Zufahrtsstraßen erschlossen. Zusätzliche Erschließungsstraßen werden nicht erforderlich.

Durch die kulturellen Einrichtungen und die Einrichtungen für den Gemeinbedarf kann es zu einer Verkehrszunahme auf dem Zehlendorfer Damm kommen. Dieser besitzt als Landesstraße einen Ausbaustandard, der den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann.

Regelungen zum ruhenden Verkehr erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanes.

6.4 Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, Hinweise zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes zu geben. Zum Umfang des Umweltberichtes erfolgten keine weiteren Hinweise. Auch Hinweise auf zu beachtende umweltrelevanten Planungen liegen nicht vor.

Die Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft sind im Rahmen des zur Planänderung zu erstellenden Umweltberichtes (§ 2 Abs. 4 BauGB) dargelegt (vgl. Kap. 9). Dieser basiert auf den Ergebnissen des vertiefenden Umweltberichtes zum Bebauungsplan.

Insbesondere zur Bewältigung der artenschutzrechtlichen Fragestellungen wurden im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes 2011 im Bereich des „Alten Dorfes“ Erhebungen zu Fledermaus-Sommerquartieren durchgeführt. Diese wurden auf Anregung der Öffentlichkeit im Jahr 2013 vertieft und aktualisiert. Bei dieser nochmaligen *Bestandserfassung des Potentials an Fledermausquartieren* bestätigten sich die im Jahr 2011 erfassten potentiellen Quartiere als vorhanden aber ungenutzt. Insbesondere auf den Flächen, in denen es durch die Planänderung des FNP und die Festsetzungen des daraus entwickelten Bebauungsplanes zu baulichen Veränderungen/ Verdichtungen kommen kann (Bereich alte Dorfkirche, Teilbereiche ehemaliger Gutshof) ergaben sich keine Hinweise auf aktuell bestehende Sommerquartiere. Auf dem Grundstück Zehlendorfer Damm 200 (Fl. 13, Flst. 180) kann ein Quartier von Zwergfledermäusen vermutet werden.

Potentieller Raum für Fledermaus-Winterquartiere wird gemäß dem Endbericht zur Fledermausfauna im Gebiet lediglich auf solchen Bereichen vermutet, die abseits von den hier in Aussicht genommenen künftigen Bauflächen liegen.

Allerdings konnten jagende Fledermäuse im Bereich des ehemaligen Gutshofes und des Bäketalts beobachtet werden. Nahrungs- und Jagdhabitats unterliegen jedoch nicht dem Schutzstatus des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG und sind im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange unbeachtlich. Artenschutzrechtliche Belange stehen demnach einer Umsetzung der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) nicht entgegen.

Die beobachteten drei Arten sind im Rahmen der Eingriffsermittlung zum Bebauungsplan zu betrachten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Tiere wurden Empfehlungen zur weiteren Umgehensweise mit den geschützten Tieren gegeben, die als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan und in den mit der ev. Kirchengemeinde abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Damit kann sichergestellt werden, dass durch die Planungen keine erheblichen Beeinträchtigungen möglicher Quartiersstrukturen erfolgen.

6.5 Landschaftsplan Kleinmachnow

Aufgrund der Veränderungen von Nutzungen ergeben sich Änderungserfordernisse für den Landschaftsplan. Von den erforderlichen Anpassungen sind die Flächen für den Biotopschutz im Bereich der neu dargestellten Bauflächen sowie der Flächen für den Gemeinbedarf aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes betroffen. Somit ergeben sich Konflikte mit den landschaftsplanerischen Zielsetzungen.

Die bisherigen Darstellungen des Landschaftsplanes entsprechen nach Änderung des FNP nicht mehr den dort gemachten Darstellungen. Aufgrund der Vielzahl der durchgeführten Änderungen im Rahmen von Änderungsverfahren sowie der Änderung gesetzlicher Grundlagen seit der Aufstellung des Landschaftsplanes soll der Landschaftsplan insgesamt fortgeschrieben werden. Die Fortschreibung erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

7 Verfahren

Der Flächennutzungsplan Kleinmachnow (FNP) ist zur Zeit in der Fassung der 13. Änderung vom 6. September 2013 wirksam und wurde in dieser Fassung am 27.09.2013 neu bekannt gemacht (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 11/13 vom 27.09.2013).

Die Gemeindevertretung hat am 10.02.2011 die **Einleitung der 14. Änderung** des FNP für den Bereich „Altes Dorf“ beschlossen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung gebeten. Mit Schreiben vom 04.08.2011 und vom 19.03.2013 bestätigte die GL, dass die beabsichtigten Inhalte der 14. Änderung des FNP an die Ziele der Raumordnung angepasst sind.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB** erfolgte am 23.04.2013 in Form einer Erörterungsveranstaltung. Im Rahmen der Erörterung wurden Einwände oder Anregungen zum Vorentwurf geäußert.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB** erfolgte mit Schreiben vom 12.07.2011 und mit Schreiben vom 06.03.2013.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Abwägungsergebnis:

Im Rahmen der Beteiligung 2013 wurden insgesamt 37 Träger sowie 4 Nachbargemeinden angeschrieben. 24 Träger öffentlicher Belange und 2 Nachbargemeinden haben zum Vorentwurf der 14. Änderung geantwortet.

Im Ergebnis der Prüfungen führen die Hinweise und Anregungen zu einer geringfügigen Anpassung der Entwurfsfassung.

Im Vergleich zum Vorentwurf erfolgt im Entwurf eine Korrektur der Walddarstellung nördlich der Allee am Forsthaus. Die von der Forstbehörde nicht als Waldfläche i.S.d. LWaldG eingestufte Fläche wird mit der Zielsetzung der Entwicklung eines Ufergrünzugs als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Die gegebenen Hinweise und Anregungen seitens der Landes- und Regionalplanung, zum Erdgasspeicher, die Hinweise des Landkreises sowie der Leitungs- und Versorgungsträger und des Kampfmittelbeseitigungsdienstes werden in die Begründung aufgenommen.

Zu Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes erfolgten keine weiteren Hinweise.

Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** erfolgte mit Schreiben vom 05.07.2013.

Ergebnis der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und Abwägungsergebnis:
Der Hinweis des Landkreises als zuständige Untere Naturschutzbehörde (UNB) auf das zum Zeitpunkt der Behördenbeteiligung noch nicht vorliegende Ergebnis der ergänzenden Fledermauskartierungen wurde zur Kenntnis genommen. Es gab mit der UNB einen Vorort-Termin, in dem die Anforderungen an die ergänzenden Kartierungen formuliert und festgelegt wurden. Der entsprechend präzisierte Endbericht mit Stand 12.11.2013 liegt inzwischen vor. Er wurde der UNB auf der Ebene der Bebauungsplanung im Rahmen einer erneuten Beteiligung vorgelegt. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Änderung des Flächennutzungsplanes – und auch der Festsetzung des Bebauungsplanes – nicht entgegen.

Dem Hinweis auf die weitere Ausgliederung von Flächen aus dem LSG im Bereich des Gartenbaubetriebes wurde nicht gefolgt. Die angesprochenen Flächen sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches der 14. Änderung.

Den umfangreichen Hinweisen und Anmerkungen des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände, das sich in seiner Stellungnahme auch auf Ausführungen des Fördervereins Landschaftsschutzgebiet Buschgraben/Bäketal stützt, wurde nicht gefolgt. Das Landesbüro lehnt die Änderung des FNP und insbesondere das Vorhaben neue ev. Gemeindegirke ab. Die Gemeinde hält jedoch an den Zielstellungen einer Revitalisierung und Entwicklung des alten Dorfes fest. Das schließt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Gemeindegirke mit ein.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** erfolgte vom 08.07.2013 bis 09.08.2013.

Im Rahmen der Beteiligung wurden Hinweise zur Planung gemäß der Abwägungsvorlage gegeben. Die Hinweise bewirken keine Planänderung.

8 Rechts- und Planungsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 17.09.2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. 1/2013, Nr. 3),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2009, Teil I Nr. 51, S. 2542), in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482)

Gesetz über den Schutz und die Pflege von Denkmälern im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl.I/04 S. 215)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl.I/04 S.137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.05.2009 (GVBl.I/09 S. 175)

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.05.2009 (GVBl. II, S. 186).

9 Umweltbericht

9.1 Vorbemerkungen

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB regelt die Inhalte des Umweltberichts.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung bzw. Planänderung auf die Umwelt bilden die fachgesetzlichen Ziele und Pläne, die die auf die Umwelt bezogenen Zielkonzeptionen des Bundes und der Länder umsetzen. Eine weitere wesentliche Grundlage bildet der Landschaftsplan Kleinmachnow, der im Rahmen der Bearbeitung der 14. Änderung des FNP anzupassen ist.

Um Doppelprüfungen zu vermeiden, hat der Gesetzgeber vorgesehen, die Prüferfordernisse auf den jeweilig unterschiedlichen Planungsebenen abzuschichten. Derzeit liegt jedoch auf der übergeordneten regionalplanerischen Ebene in Brandenburg noch kein Umweltbericht vor.

Die wesentlichen Aspekte für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sind daher auf der Ebene des FNP zu prüfen, wobei sich die vorliegende Prüfung ausschließlich auf die Darstellungsänderungen im Darstellungsmaßstab des FNP bezieht.

Daraus ergibt sich, dass die Ebene des FNP für manche Fragen und Prüferfordernisse aufgrund der nur kleinmaßstäblichen Darstellung der zukünftigen Nutzungen oder auch der notwendigen Detailkartierungen ungeeignet ist. In diesen Fällen wird eine weitergehende Abschichtung auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen und vorgenommen. Dies trifft insbesondere auf die Prüfung der artenschutzrechtlichen Aspekte zu, die sich im FNP lediglich ansatzweise prüfen lassen.

Da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan KLM-BP-007 „Altes Dorf“ geändert wird, zu dem im Rahmen der Umweltprüfung umfangreiche Untersuchungen vor allem zu den Schutzgütern Biotop und Arten (auch besonderer Artenschutz) sowie zum Immissionsschutz durchgeführt wurden und teilweise, z.B. für Fledermäuse, im Jahr 2013 noch aktualisiert wurden, wird im Umweltbericht zur FNP-Änderung auf die dortigen Daten und Untersuchungen zurückgegriffen.

Zusätzliche umweltrelevante Belange, die nicht im Bebauungsplan geprüft wurden, werden für die 14. Änderung des FNP nicht gesehen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange über die Planänderung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Seitens der Träger öffentlicher Belange erfolgten keine weiteren Hinweise.

Die Gemeinde Kleinmachnow hat im Rahmen des weiteren Planverfahrens festgelegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode auf den Inhalt und Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplanes.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht

zu bewerten und zu beschreiben. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorzulegenden Umweltberichtes, werden die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und etwaige Erfordernisse zum Ausgleich nur in den Grundzügen bzw. als Ergebnis des Umweltberichtes zum Bebauungsplan dargestellt.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 1-4 BNatSchG beschränkt sich der Umweltbericht zum FNP auf die Prüfung, ob zu erwarten ist, dass der Verwirklichung der Planung unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegen stehen werden. Hierzu werden die Ergebnisse des zum B-Planverfahren erstellten artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zugrunde gelegt.

Der Untersuchungsraum für die Umweltprüfung beschränkt sich für die zu prüfenden Schutzgüter auf den Änderungsbereich der 14. Änderung des FNP, da erhebliche Auswirkungen auf Nachbarbereiche nicht zu erwarten sind.

9.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans

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. Das Ausgliederungsverfahren wurde vom hierfür zuständigen Ministerium für Umwelt, Gesundheit u. Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MUGV) parallel zu den Bauleitplan-Verfahren 14. FNP-Änderung und Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-007 „Altes Dorf“ durchgeführt. Die Änderungsverordnung soll unmittelbar nach Beschlussfassung der Bauleitpläne 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 Machnower See und Bakeniederung 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 Zwecke 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 Bereiche wird eine Ausgliederung aus dem LSG in Aussicht gestellt. Das Ausgliederungsverfahren wurde vom hierfür zuständigen Ministerium für Umwelt, Gesundheit u. Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MUGV) parallel zu den Bauleitplan-Verfahren 14. FNP-Änderung und Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-007 „Altes Dorf“ durchgeführt. Die Änderungsverordnung soll unmittelbar nach Beschlussfassung der Bauleitpläne 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 „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. Das Ausgliederungsverfahren wurde vom hierfür zuständigen Ministerium für Umwelt, Gesundheit u. Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MUGV) parallel zu den Bauleitplan-Verfahren 14. FNP-Änderung und Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-007 „Altes Dorf“ durchgeführt. Die Änderungsverordnung soll unmittelbar nach Beschlussfassung der Bauleitpläne in Kraft treten.

Die Flächen der denkmalgeschützten Bäckemühle 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“ (Bäckemühle) 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 Machnower 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-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.

Das Ausgliederungsverfahren wurde vom hierfür zuständigen Ministerium für Umwelt, Gesundheit u. Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MUGV) parallel zu den Bauleitplan-Verfahren 14. FNP-Änderung und Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-007 „Altes Dorf“ durchgeführt. Die Änderungsverordnung soll unmittelbar nach Beschlussfassung der Bauleitpläne in Kraft treten.

9.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und den in Fachplänen festgelegten Ziele und Art ihrer Berücksichtigung

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der §§ 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlagen und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind.

Dies sind vor allem die Ziele des

- Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetzes, (BNatSchG; BbgNatSchAG, ,
- Bundesbodenschutzgesetzes, (BBodG),
- Wasserhaushaltsgesetzes (WHG),
- Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BImSchVO, DIN 18005, TA Lärm/TA Luft).

Die jeweiligen Schutzziele werden durch entsprechende Festlegungen im nachfolgenden Bebauungsplan gesichert.

Auf der Grundlage der Eingriffsermittlung und der Darlegung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachtet. Für vorkommende „europäisch geschützte“ Arten werden Maßnahmen benannt, die vermeiden, dass das im B-Plan konkretisierte Planungsvorhaben Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 BNatSchG berührt.

Die Inanspruchnahme von Boden wird auf das unabdingbare Maß begrenzt.

Die möglichen Auswirkungen durch Lärm sind durch ein Gutachten untersucht worden. Die Ergebnisse werden in der weiteren Planung beachtet.

Bei den Fachplanungen sind die Zielaussagen des Landschaftsprogramms Brandenburg, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Potsdam-Mittelmark sowie des Landschaftsplans Kleinmachnow in der Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung zu berücksichtigen.

Landschaftsprogramm Brandenburg (Dezember 2000)

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro) benennt für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsschutzes die folgenden schutzgutbezogenen Ziele bezogen auf den Änderungsbereich:

Entwicklungsziele:

Das Landschaftsprogramm sieht für das Plangebiet als Handlungsschwerpunkt zur Nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes die Entwicklung der Freiräume im Berliner Umland vor. In dem Gemeindegebiet Kleinmachnows soll den Regeln der grundwasserschonenden Bewirtschaftung besondere Beachtung geschenkt werden.

Schutzgut Biotop und Arten / Lebensgemeinschaften

Im Plangebiet sieht das Landschaftsprogramm die Berücksichtigung des Arten- und Biotop-schutzes im besiedelten Bereich vor. Die Waldbiotop sind unabhängig von ihrer Ausprägung als wertvolle Biotop eingestuft. Sie sind in Verbindung mit den großen, zusammenhängenden, naturnahen Laub- und Mischwaldgebieten der Parforceheide zu sichern und zu entwickeln.

Boden

Das Plangebiet gehört zu den größeren Siedlungsflächen. Im Gemeindegebiet von Kleinmachnow befinden sich wertvolle, d.h. naturnahe Böden nur in geringerem Flächenanteil. In kleinen Bereichen wird auf die nachhaltige Sicherung der Potenziale der überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Böden durch Boden schonende Bewirtschaftung der Böden hingewiesen.

Wasser

In der Gemeinde befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der 14. Änderung ein festgesetztes Wasserschutzgebiet. Im gesamten Plangebiet sind die Sicherung der Grundwasserneubildung sowie der Schutz des Grundwassers gegen flächenhafte Stoffeinträge zu gewährleisten. Vor allem in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten soll die Grundwasserbeschaffenheit gesichert werden.

Die Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit soll sichergestellt werden. Zudem sollen sich Art und Intensität der Flächennutzungen in diesen Waldbereichen am Grundwasserschutz orientieren, so dass Stoffeinträge vermieden werden.

Klima/Luft

Das Landschaftsprogramm stellt südlich des Gemeindegebietes von Kleinmachnow Kaltluftstaugebiete mit stark reduzierten Austauschverhältnissen dar, in denen bodennah emittierende Nutzungen zu vermeiden sind.

Für das Gemeinde- und das Plangebiet sind keine Schwerpunkte zur Sicherung der Luftqualität benannt.

Landschaftsbild

Die Gemeinde Kleinmachnow liegt naturräumlich in der Region der Mittleren Mark. In den Waldbereichen wird die Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters - Waldflächen im schwach reliefierten Platten- und Hügelland - als Ziel formuliert.

Erholung

Für das Gemeindegebiet steht nach LaPro als wichtigstes Entwicklungsziel für die Erholung die Entwicklung der siedlungsnahen Freiräume für die Naherholung im Berliner Umland im Vordergrund. Die Waldflächen werden für die Entwicklung von Landschaftsräumen mittlerer Erlebnisqualität bestimmt.

Vorrang- und Vorsorgegebiete Natur und Landschaft

Das Gebiet des LSG „Parforceheide“ ist als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Der Änderungsbereich der 14. Änderung liegt nahezu vollständig im Gebiet des LSG „Parforceheide“. Das Naturschutzgebiet „Bäketal“ ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft einzustufen. Es grenzt im Süden an den Änderungsbereich der 14. Änderung an.

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Potsdam-Mittelmark

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde 2006 fortgeschrieben und aktualisiert. Er benennt die folgenden auf den Änderungsbereich des FNP zu beziehenden Entwicklungsziele und Leitbilder:

Entwicklungsziele sind für den Raum Kleinmachnow für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften vor allem der Erhalt und die Aufwertung von Laubwäldern und Laubholzforsten. So auch im westlichen Gebiet des Änderungsbereiches. Hier soll eine langfristige Entwicklung von naturnahen Laubwaldgesellschaften mit strukturreichen Waldrändern erfolgen. Am westlichen Rand des Änderungsbereiches wird im Landschaftsrahmenplan der Erhalt besonders bedeutsamer, seltener oder gefährdeter Pflanzen dargestellt. Im südlichen Bereich sollen Gärten, Grün- und Freiflächen in Siedlungsräumen erhalten bleiben. Die Siedlungsbereiche im Norden und Osten des Änderungsgebietes sollen aufgewertet werden und die sonstigen Laubwaldgesellschaften sollen langfristig entwickelt werden.

Der Änderungsbereich gehört zu einem regional bedeutsamen Gebiet für den **Biotopverbund**. Das Gebiet besteht zu einem kleinen Teil aus Laubholzforsten und innerörtlichen Grün- und Gartenland. Große Teile der Fläche besteht aus Wohnbebauung. Als potentielle natürliche Vegetation würde im Änderungsbereich hauptsächlich Waldreitgras-Winterlinden-Hainbuchenwald stocken. Dieser wäre umgeben von Schwarzerlen-Niederungswald im Komplex mit Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Für den Änderungsbereich der 14. Änderung sind keine besonderen faunistischen Vorkommen im Landschaftsrahmenplan verzeichnet.

Die **Böden** sind auf die Quartär / Weichsel-Kaltzeit zurückzuführen und sind von Moorbildungen mit zum Teil See- und Altwassersedimenten bestimmt. Im Landschaftsrahmenplan werden die Böden des Änderungsbereiches in der Karte „**Besondere Böden**“ als Gleye mit hohem Ertragspotenzial gekennzeichnet. Das Gebiet ist nicht durch Erosion gefährdet.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist durch einen Flurabstand von weniger als zwei Metern eine hohe **Grundwassergefährdung** und weiter südlich eine mittlere Gefährdung (weniger als 5 m Flurabstand) vorhanden. Im gesamten Gebiet besteht ein Belastungsrisiko durch verkehrsbedingte Emissionen. Die **Grundwasserneubildung** wird in den Gebieten außerhalb der Siedlung im Änderungsbereich als gering eingestuft.

Die Waldgebiete im Änderungsbereich sind in der Karte „**Klima, Luft**“ als Frischluftentstehungsgebiete gekennzeichnet. Der gesamte Bereich ist durch durch verkehrsbedingte Emissionen belastet.

Zum **Landschaftsbild** und der landschaftsbezogenen **Erholung** wird als Ziel die Aufwertung der Siedlungsgebiete mit Erhalt von Gärten und Freiflächen benannt. Teile des Gebietes sind strukturreiche, waldgeprägte Räume eingestuft, in denen die Erlebniswirksamkeit hoch ist. Der größte Teil der Fläche innerhalb der 14. Änderung gehört jedoch zur Kategorie großflächige Einzelhausbebauung und Stadtrandbereiche. Hier ist die Erlebniswirksamkeit eingeschränkt. Das gesamte Gebiet der 14. Änderung ist durch den Zehlendorfer Damm mit hohem Verkehrsaufkommen (Schadstoff- und Lärmemissionen) belastet.

Das Gebiet grenzt an das **Naturschutzgebiet „Bäketal“** und befindet sich im **Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“**.

Kleine Teile des Änderungsbereiches gehören zu **unzerschnittenen Gebieten**, die kleiner sind als 20 km².

Landschaftsplan Kleinmachnow

Der Landschaftsplan Kleinmachnow stellt den überwiegenden Teil der Flächen im Geltungsbereich der 14. Änderung als Fläche für den Biotopschutz dar. Der Biotopschutz soll hier gemäß der Konzeption des Landschaftsplanes Vorrang vor allen anderen Flächennutzungen haben.

Die Darstellungen wurden nur zum Teil in den Flächennutzungsplan übernommen, der die Flächen als Grünflächen darstellt.

Daneben werden im Landschaftsplan Waldflächen, der Standort der alten Kirche als Fläche für den Gemeinbedarf und die Bebauung entlang des Zehlendorfer Damms einschließlich der Gärtnerei aber ohne die Fläche mit dem denkmalgeschützten Gutsarbeiterhaus als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang der Allee am Forsthaus ist eine Rad- und Fußwegeverbindung in einer Grünverbindung gefordert, die mittlerweile realisiert ist.

Darüber hinaus ergeben sich aufgrund des derzeitigen Bestandes und der geplanten Flächennutzungen keine weiteren Einschränkungen oder Veränderungen vorhandener Grün- bzw. Waldflächennutzungen.

9.4 Beschreibung und vorläufige Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet

Im Folgenden werden die im Rahmen der Umweltprüfung zu beachtenden Belange und Schutzgüter des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB bezogen auf den Änderungsbereich der 14. Änderung auf der Grundlage der Ergebnisse der vertiefenden Erhebungen zum verbindlichen Bauleitplan beschrieben und bewertet.

Die Bewertung bildet die Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen und die Prognosen des Umweltzustandes.

Thema	Umweltqualitäten und Empfindlichkeiten
Schutzgut Mensch	<p>Das Schutzgut Mensch wird im Rahmen der Umweltprüfung einerseits in Verbindung mit dem Schutzgut Landschaft und der Erholungseignung und Aufenthaltsqualität des Plangebietes betrachtet und andererseits in Verbindung mit gesundheitlichen Aspekten wie Verlärmung von Siedlungsräumen und von erholungsrelevanten Grünflächen und dem Schutz vor Schadgasen und Geruchsemissionen.</p>
Erholungssituation	<p>Erholungssituation</p> <p>Die Voraussetzungen für Naherholung sind in dem Änderungsbereich der 14. Änderung aufgrund der Nähe des Machnower Sees und der Bäkewiese als sehr gut einzuschätzen. Neben dem Machnower See und seinen Uferbereichen umfasst das Plangebiet Waldflächen, gärtnerisch angelegte Grünflächen und das Ensemble des historischen Dorfkerns mit denkmalgeschützten Gebäuden, dem derzeit gering genutzten Gutspark und dem alten Friedhof.</p> <p>Mit der Möglichkeit zur baulichen Verdichtung im Bereich des ehemaligen Gutsgeländes erfolgt in einem Teilbereich eine Veränderung, die jedoch nach derzeitiger Einschätzung keine wesentliche negative Auswirkung auf die Erholungsnutzung im Raum hat. Vielmehr trägt die Entwicklung durch dann mögliche kulturelle Angebote zur Erweiterung des Erholungsspektrums in diesem Bereich bei.</p> <p>Im Uferbereich zum Machnower See werden Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung gesichert und sollen durch einen durchgängigen Uferweg zukünftig aufgewertet werden. Im Übrigen erfolgt im Rahmen der 14. Änderung überwiegend eine Sicherung der vorhandenen Nutzungen, die ohne Auswirkungen auf die Erholungssituation im Gebiet bleibt.</p>
Schallschutz	<p>Der Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Schall ist in den verschiedenen Lärmschutzverordnungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz und der DIN 18005 zum Schallschutz im Städtebau geregelt.</p> <p>Schallbelastungen gehen derzeit bereits vom Zehlendorfer Damm aus. Mögliche zusätzliche Belastungen durch die mit dem FNP vorbereiteten baulichen Erweiterungen auch in Verbindung mit den vorgesehenen Stellplatzplanungen werden im Bebauungsplan beachtet.</p> <p>Beeinträchtigungen durch zusätzliche Schallbelastungen sind nachzeitigem Kenntnisstand unter Beachtung der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zu erwarten.</p> <p>Unverträgliche Nutzungsnachbarschaften auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind nicht zu erwarten.</p>
Lufthygiene	<p>Bezüglich der Luftqualitäten liegen im Landschaftsplan keine Messdaten vor. Die nächstgelegenen Messstationen befinden sich in Potsdam-Zentrum und Königs Wusterhausen.</p> <p>Die Belastung durch Luftschadstoffe wie SO₂, Blei und CO hat durch Einsatz schwefelarmer Brennstoffe, Kraftwerks- und Industriesanierungen, den Ersatz von Kohleheizung durch Gas, bessere Kfz-Motortechnik und bleifreien Kraftstoff tendenziell</p>

	<p>abgenommen. Für den Benzolgehalt der Luft zeichnen sich Reduzierungen und das Einhalten der Grenzwerte ab.</p> <p>Im Plangebiet stellen die überbauten Flächen um den Zehendorfer Damm und insbesondere die Verkehrsfläche des Zehendorfer Damms eine lufthygienische Belastung dar. Diese Belastungen werden sich mit dem zunehmenden Verkehr erhöhen, sind aber aufgrund der hohen Anteile unbebauter Flächen im Umfeld und der Funktionen der Wasserflächen als Luftaustausch- und Leitbahnen als voraussichtlich nicht erheblich einzustufen.</p>
Schutzgut Landschaft	<p>Bei der Betrachtung der Landschaft als Schutzgut steht das Landschaftsbild, d.h. optische Eindrücke im Vordergrund. Hierbei ist auf Elemente des Landschaftsbildes unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart und Schönheit abzustellen. Daneben haben die Kriterien Erlebnisqualität und Ausprägung von Identifikationspunkten eine besondere Bedeutung</p>
	<p>Im Plangebiet liegt der siedlungs- und kulturhistorischen Dorfkern von Kleinmachnow mit den Resten der früheren Nutzung, insbesondere den Besitztümern der Familie von Hake, die seit Beginn des 15. Jahrhunderts hier residierte und die über Jahrhunderte Eigentümer des das Dorfes Kleinmachnow war: Der Bereich liegt darüber hinaus in einer naturhistorischen Niederung, die durch den Bau des Teltowkanals landschaftlich verändert wurde (Umweltbericht zum Bebauungsplan).</p> <p>Machnower See und Teltowkanal stellen heute prägnante Landmarken im alten Siedlungsbereich dar und bilden eine Grenze zwischen dem alten Dorf und der nördlich angrenzenden weitaus dichteren Siedlungsstruktur. Die Flächen beidseitig der Allee am Forsthaus sind durch dichten Waldbestand sowie durch eine ruhige Wohn- und Erholungsnutzung geprägt. Beidseitig der Straße liegen vereinzelte Wohngrundstücke, die auf der nördlichen Seite teilweise bis an das Seeufer reichen. Der Machnower See ist von der Allee am Forsthaus aus visuell kaum wahrnehmbar und aufgrund fehlender Erschließung für die Öffentlichkeit auch nicht erlebbar. Die Allee am Forsthaus wird intensiv von Spaziergängern und Radfahrern genutzt und führt direkt zur Schleuse Kleinmachnow. Die südlich angrenzende Bäkewiese ist aufgrund des dichten Waldbestands sowie der fehlenden Wege- und Sichtbeziehungen kaum erlebbar.</p> <p>Am Zehendorfer Damm befindet sich die historisch erkennbare Siedlungsstruktur des alten Dorfes. Auf seiner östlichen Seite reihen sich Wohngrundstücke unterschiedlicher Bauweise und -alter an. Einzelne Grundstücke liegen hier brach. Mit der „ehemaligen „Schlossgärtnerei“ im Süden ist auch eine größere gewerbliche Nutzung im Gebiet vorhanden. Auf der westlichen Seite liegen mit der alten Dorfkirche, dem nicht mehr genutzten Friedhof und der Bäkemühle kulturhistorisch bedeutsame Teile des alten Dorfes. Das gesamte ehemalige Gutshofgelände ist dagegen zugewachsen. Es erschließt sich über das Medusenportal an seinem nördlichen Rand und</p>

	<p>den daran angebrachten Bildtafeln (mit dem Hinweis: Das Medusenportal wird gegenwärtig – Sommer 2011 – saniert). Zur Bäke hin liegt der eingezäunte ehemalige Gutsark (Umweltbericht zum Bebauungsplan).</p> <p>Aufgrund der Vielzahl an Teilräumen (Waldflächen, Lichtungen, Garten und Gartenbrachen, Ruderalflächen, Wiesen, Alleen, Einzelgehölze, Gewässer) ist im Plangebiet eine hohe Strukturvielfalt vorhanden.</p> <p>Für das Schutzgut Landschaft ebenso bedeutend ist der kultur- und siedlungshistorische Kontext. Dies wird durch die Gebäude bzw. Siedlungsreste der früheren Nutzung als auch durch das Vorhandensein mehrerer Bau- und Bodendenkmale dokumentiert.</p> <p>Großflächige Veränderungen und nicht ortsangepasste Nutzungen können schnell zu Beeinträchtigungen des Schutzguts führen.</p> <p>Die Bäreniederung ist als naturnahes Relikt nicht zuletzt aufgrund ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild und für eine naturnahe Erholungsnutzung ein geschützter und hochwertiger Landschaftsraum. Das Plangebiet ist teilweise in den Landschaftspark Bäketal integriert und sollte immer im Zusammenhang mit den angrenzenden Räumen betrachtet werden. (Umweltbericht zum Bebauungsplan).</p> <p>Mit der Möglichkeit zur Entwicklung eines kirchlichen und kulturellen Zentrums im Bereich der historischen Ortslage unter Beachtung einer ortsangepassten Architektur und der bestehenden Freiraumzusammenhänge wird der alte Ortskern aufgewertet und revitalisiert.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.</p>
Schutzgut Boden	<p>Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein und ist damit ein wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Boden ist Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere, Träger der natürlichen Vegetation sowie der Kultur- und Nahrungspflanzen. Er erfüllt Filter-, Puffer- und Schutzfunktionen und ist Element der Klimaentwicklung. Darüber hinaus erfüllt er Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.</p>
Naturräumliche Gliederung	<p>Naturräumlich betrachtet gehört Kleinmachnow zur Großlandschaft der „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen“ (SCHOLZ, 1962). Innerhalb dieses Landschaftsraumes lässt sich das Gemeindegebiet der „Teltow-Platte“ zuordnen, einem ebenen bis flachwelligen Grundmoränenplateau mit mittleren Höhen von 40-55 m ü. NN und nur geringen Reliefunterschieden. Die bedeutendste Talrinne ist das Bäketal, eine Niedermoorrinne, die heute teilweise überformt ist durch den künstlich angelegten Teltowkanal.</p>
Böden	<p>Das Plangebiet liegt teilweise in der vertorften Niedermoorrinne der Bäreniederung. Vorherrschende Substrate sind Humus-</p>

<p>Versiegelung, Überformung</p>	<p>und Anmoorgleye sowie Moorböden. Einzelne Bereiche im Plangebiet sind durch sandige Sedimente überlagert. Hier haben sich Sand- und Rostbraunerden gebildet. Unter Wald sind feinkörnigere Sande anzutreffen. Am Weinberg und am Zehlendorfer Damm erstreckt sich ein Dünenzug aus fein- bis mittelkörnigen Sanden, der ebenfalls durch den Teltowkanal unterbrochen wurde.</p> <p>Die grundwasserbeeinflussten Niederungsböden (Gleye und Niedermoore) besitzen aufgrund ihrer geringen Verbreitung, ihres Rückgangs infolge Entwässerung, Umbruch und Überbauung sowie aufgrund ihrer großen Empfindlichkeit eine hohe Wertigkeit (LANDSCHAFT PLANEN & BAUEN, 1998). Dies betrifft vor allem die westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche der Bäkeniederung.</p> <p>Ebenso hochwertig sind die nicht beeinträchtigten Waldböden auf dem Dünenfeld im Bereich Am Weinberg / Zehlendorfer Damm (Umweltbericht zum Bebauungsplan).</p> <p>Die übrigen Böden (Waldböden, Brachflächen, Ruderalstandorte,) weisen mit ihrer aufgelassenen bzw. extensiven Nutzung eine mittlere Wertigkeit auf.</p> <p>Die in den Siedlungsbereichen überwiegend vorhandenen anthropogen geprägten Böden (Hortisole) sind von derzeit eingeschränkter Bedeutung.</p> <p>Der Versiegelungsgrad ist im Plangebiet insgesamt gering und beschränkt sich im Wesentlichen auf den Zehlendorfer Damm, die Siedlungsflächen östlich davon sowie die Siedlungsflächen entlang der Allee am Forsthaus (Straße, Gebäude, Parkplätze) und die alte Bäckemühle. Zudem befinden sich im Bereich der Gutsanlage und des Herrenhauses Fundamente.</p> <p>Die Bodenfunktionen (Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Humusproduzent, Nährstoff- und Wasserreservoir für die Pflanzendecke sowie Filter- und Abbaustätte) sind auf diesen Flächen durch Überbauung mit Baukörpern, durch flächige Versiegelung, Verdichtung, Abgrabungen und Aufschüttungen stark überformt und erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Luft- und Wasserhaushalt des Bodens sowie Grundwasseranreicherung ist vor allem abhängig vom Versiegelungsgrad. Dieser weist im Plangebiet mittlere bis geringe Werte auf. Wichtige Bodenfunktionen und damit die Leistungsfähigkeit des Bodens sind teilweise eingeschränkt.</p>
<p>Schutzgut Wasser</p>	<p>Wasser wird in den Erscheinungsformen Oberflächengewässer und Grundwasser betrachtet. Gewässer sind Bestandteile des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Wasser ist als Trinkwasser lebensnotwendig und dient der Wirtschaft als Transport- und Produktionsmittel.</p>

<p>Grundwasser Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung</p> <p>Grundwasserneubildung</p> <p>Wasserschutzzonen</p>	<p>Der oberste Grundwasserleiter weist im Plangebiet eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen auf. Der hohe Gefährdungsgrad ergibt sich aus dem geringen Flurabstand und einer geringen Rückhaltefähigkeit des anfallenden Niederschlagswassers. Der Grundwasserstand ist abhängig vom Wasserstand des Teltowkanals / Machnower Sees (LANDSCHAFT PLANEN & BAUEN, 1998).</p> <p>Im Bereich der bebauten, versiegelten und verdichteten Flächen ist die Grundwasserneubildung aufgrund des Verlustes von versickerungsfähigen Flächen deutlich reduziert. Die Waldbestände speichern und verdunsten hohe Mengen der Niederschläge, daher ist auch hier ist die Grundwasserneubildung relativ gering. Dagegen ist die Versickerungsrate auf den offenen, wenig gehölzbestandenen Flächen im Plangebiet als relativ hoch einzustufen.</p> <p>Flächen mit geringem Versiegelungsgrad und geringen Verdunstungsleistungen eignen sich zur Grundwasserneubildung. Im Plangebiet ist aufgrund der Versiegelung und der Bewaldung die Grundwasserneubildung von untergeordneter Bedeutung.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.</p>
<p>Oberflächengewässer</p>	<p>Das Plangebiet grenzt an das südliche Ufer des Machnower Sees an, der zusammen mit dem Teltowkanal Teil der Bundeswasserstraße 58 ist. Beide Gewässer sind als stark belastet einzustufen. Südlich des Geltungsbereiches des Plangebietes verläuft die Bäke, ein ehemaliger Bachlauf, der durch den Teltowkanal stark überformt wurde. Der Teltowkanal verläuft in großen Teilen im Bäketal. Der südlich des Plangebietes verlaufende „Restlauf“ der Bäke mündet westlich der Schleuse wiederum in den Kanal.</p> <p>Machnower See und Teltowkanal werden als stark belastete Gewässer eingestuft. Die Bäke wird als mäßig belastet klassifiziert, sie wird im Landschaftsplan aufgrund der umgebenden Lebensräume als ökologisch hochwertiges Fließgewässer eingestuft.</p>
<p>Schutzgut Klima</p>	<p>Belastungen des Klimas, sowohl kleinräumige als auch regionale sind auf Luftverunreinigungen zurückzuführen. Luft als Schutzgut hat eine herausragende Bedeutung für die menschliche Gesundheit, aber auch für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen sowie Kultur und Sachgüter.</p>
	<p>Großräumig lässt sich das Klima der Mark Brandenburg dem ozeanisch-kontinentalen Übergangsklima zugeordnet, das bereits schon durch relative Niederschlagsarmut und sommerlich Wärme gekennzeichnet ist.</p>

	<p>Nach HEYER (1962) lässt sich anhand der Jahressummen der Niederschläge eine weitere Untergliederung des Brandenburgischen Klimas vornehmen. Insgesamt bewegen sich die Niederschlagssummen in Kleinmachnow zwischen 420-720 mm. Dabei bleiben sie im größten Teil des Landes zwischen 480 und 660 mm. In Brandenburg nehmen die Niederschläge zunächst von Nord nach Süd ab und erreichen im Baruther Tal die geringsten Werte. Weiter südlich ist dann wieder eine Zunahme zu verzeichnen.</p> <p>In Kleinmachnow liegen die durchschnittlichen Jahresniederschläge zwischen 570 und 590 mm. Die Jahresmitteltemperaturen werden mit 8,0 bis 9,0 C angegeben.</p> <p>Nach § 1 Abs. 5 BbgNatSchG sind Gebiete mit günstiger klein-klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen zu erhalten und so weit erforderlich wiederherzustellen.</p> <p>Gemäß dem Landschaftsplan liegt das Plangebiet im entlasten Bereich mit geringen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen.</p> <p>Der Teltowkanal stellt mit seiner Luftleitbahn einen Entlastungsbereich dar.</p>
Schutzgut Biotope und Arten	<p>Tiere und Pflanzen in ihren Lebensräumen sind die wichtigsten Bestandteile unseres Ökosystems. Sie tragen zum Funktionieren des Naturhaushaltes, zur Erhaltung der Luftqualität und zur Schönheit des Lebensumfeldes bei. Sie bilden darüber hinaus die Nahrungsgrundlage des Menschen. Biotope sind Lebensstätten von pflanzlichen und tierischen Organismen mit einheitlichen Lebensbedingungen.</p> <p>Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Tiere/Pflanzen/Biotope geht von der Zielsetzung des Schutzes der biologischen Vielfalt aus.</p> <p>Beachtenswert sind auch die Ziele nach der Schutzverordnung des LSG, der Naturschutzgebiete sowie der Natura 2000 Gebiete.</p>
Biotope	<p>Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan wurden die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen gemäß der Liste der Biotoptypen in Brandenburg nach der Kartieranleitung Brandenburg von 2009 ermittelt (LUA 2009).</p> <p>Neben dem Uferbereich des Machnower Sees, der den Biotopen der Standgewässer zugeordnet wurde, kommen im Plangebiet Biotope der anthropogenen Rohbodenstandorte und Ruderalfluren, der Gras- und Staudenfluren, der Laubgebüsche und Feldgehölze sowie der Alleen und Baumreihen und verschiedene Waldbiotope vor. Darüber hinaus wurden Teilflächen den Biotopen der Grün- und Freiflächen sowie den bebauten Gebieten, Verkehrsanlagen und Sonderflächen zugeordnet.</p> <p>Eine hohe Wertigkeit wird dem Bäkebereich als naturnahem, beschattetem Bach zugeordnet, der ebenso wie eine Feuchtwiese unmittelbar an das Plangebiet angrenzt.</p> <p>Im Plangebiet kommen als Biotope mit hoher Wertigkeit Strauchweidengebüsche, Alleen, eine Streuobstwiese sowie</p>

Potentiell natürliche Vegetation	Erlen-Eschenwaldbestände vor (zu den Biotopkartierungen vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan).
Baumbestand	Als potenziell natürliche Vegetation sind im Plangebiet der Waldreitgras-Winterlinden-Hainbuchenwald sowie Schwarzerlen-Niederungswald im Komplex mit Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald anzunehmen. Entlang des Zehlendorfer Damms, an der Kirche und entlang der Allee am Forsthaus befinden sich Baumreihen bzw. Alleen die nach § 17 BbgNatSchAG geschützt sind. Weitere markante Einzelbäume werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan benannt.
Fauna	<p>Im Landschaftsplan (LANDSCHAFT PLANEN & BAUEN, 1998) werden drei Lebensraumbereiche (Wälder, Feuchtgebiete, Siedlungsbereiche) dargestellt, die das Plangebiet charakterisieren.</p> <p>Wälder. Die Wald- und Gehölzflächen können folgende Funktionen für die Tierwelt aufweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebensraum, Nahrungshabitat, Wanderungsbiotop und Leitstruktur für viele Tiergruppen (Säuger, Vögel, Reptilien, Amphibien, Insekten und sonstige Wirbellose); ▪ Sing-, Ansitzwarten und Nisthabitate für Vögel; ▪ Deckung und Schutz vor Witterung, Bewirtschaftung und Feinden für Wirbellose (z. B. Laufkäfer, Spinnen, Fliegen, Schmetterlinge); ▪ Brutplatz und Nahrungshabitat für verschiedene Insekten (z. B. Schwärmer, Spinner) und Wirbellose (insbesondere im Zusammenhang mit angrenzenden Weide- und Brachflächen). <p>Bedeutende Strukturelemente für die Fauna sind die Altholzbestände, Altbäume mit Baumhöhlen, abgestorbene Bäume, Lichtungen und gestufte Waldränder. Gemäß Landschaftsplan sind in den Waldgebieten folgende Säugetierarten zu erwarten: Maulwurf, Igel, Eichhörnchen, Kaninchen, Feldhase, Wald- und Zwergspitzmaus, Rötelmaus, Gelbhalsmaus, Rotfuchs, Steinmarder, Hermelin, Mauswiesel, Iltis, Dachs, Rehwild und Wildschwein. Nachweislich wurden Wasser- und Zwergfledermaus sowie der Gemeine Abendsegler – im Bäketal beobachtet. Ältere Bäume und Baumhöhlen dienen hier als Lebensraum (FÖRDERVEREIN, o. J.).</p> <p>Als avifaunistische Leitarten treten in den Laub- und Laubmischwäldern Kleiber, Waldbaumläufer und Grünspecht auf und sind ebenfalls nachgewiesen. An Reptilien und Amphibien sind in den Wäldern Blindschleiche, Waldeidechse, Ringelnatter, Erdkröte und Grasfrosch zu erwarten.</p> <p>Feuchtgebiete. Die Gewässerbereiche und feuchten Wiesenflächen können folgende Funktionen für die Tierwelt innehaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Laichgewässer und lineare Biotopverbindung für Amphibien; ▪ Lebens-, Nahrungsraum und Winterquartier für wasserge-

<p>Reptilien und Amphibien</p>	<p>ter und 3 Bodenbrüter (vgl. SCHARON, 2010).</p> <p>Als Baum- bzw. Buschbrüter konnten nachgewiesen werden: Ringeltaube, Pirol, Eichelhäher, Nebelkrähe, Mönchsgrasmücke, Klappergrasmücke, Amsel, Singdrossel, Buchfink und Grünfink. Als typische Bodenbrüter konnten die Arten Zilpzalp, Zaunkönig und Rotkehlchen nachgewiesen werden. Neben einem Nistkasten, der von einer Blaumeise besiedelt war, gehören zu den im Gebiet nachgewiesenen Höhlenbrütern folgende Arten: Buntspecht, Blau-, Kohl- und Sumpfmeise, Kleiber, Gartenbaumläufer und Star. (Umweltbericht zum Bebauungsplan)</p> <p>Alle Vogelarten unterliegen den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG.</p> <p>Es wurden keine Arten ermittelt, die in eine Kategorie der Roten Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg eingestuft wurde, auch streng geschützte Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie wurden nicht nachgewiesen.</p> <p>In den Untersuchungsräumen konnten keine Amphibien- und Reptilienarten nachgewiesen werden. Südlich außerhalb des Plangebiets wurden dagegen drei Amphibien- und eine Reptilienart nachgewiesen (vgl. SCHARON, 2010):</p> <p>Teichmolch: Alttiere und Larven im Teich östlich des Zehlendorfer Damms außerhalb des Plangebietes.</p> <p>Erdkröte: Alttiere und Larven im Teich östlich des Zehlendorfer Damms, Einzeltiere und Totfunde entlang der Bäche.</p> <p>Teichfrosch: Alttiere und vor allem subadulte Tiere im Teich östlich des Zehlendorfer Damms außerhalb des Plangebietes.</p> <p>Ringelnatter: Vereinzelt entlang der Bäche und regelmäßig am Ufer des Teichs östlich des Zehlendorfer Damms außerhalb des Plangebietes. (Umweltbericht zum Bebauungsplan)</p>
<p>Fledermäuse</p>	<p>Im Gutshofbereich / neue Gemeindekirche konnten 7 Arten in 55 Quartierstrukturen (Stammrisse, Asthöhlungen, Spalten und Ritzen in Mauer- bzw. Ruinenstrukturen) nachgewiesen werden: Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus, Zwergfledermaus und Braunes Langohr.</p> <p>Im Bereich des Flurstücks 190 konnten in 9 Quartierstrukturen (Stammrisse, Borkenschollen und Asthöhlungen) 5 Fledermausarten nachgewiesen werden: Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus, Zwergfledermaus und Braunes Langohr.</p> <p>Im Bereich des Flurstücks 181 konnten in 15 Quartierstrukturen (Stammrisse, Borkenschollen und Asthöhlungen) 6 Fledermausarten erfasst werden: Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus, Zwergfledermaus, Mücken-</p>

Xylobionte Käferarten	<p>fledermaus und Braunes Langohr. (Umweltbericht zum Bebauungsplan)</p> <p>Hinsichtlich der Fledermausfauna ist das Gebiet als sehr artenreich einzustufen. Alle nachgewiesenen Arten sind streng geschützt nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und unterliegen den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes (§ 44 Abs. 1 Nr. 1-3).</p> <p>Vertiefend erfolgt im Jahr 2013 eine weitere Erhebung der im Änderungsbereich vorkommenden Fledermausarten. Diese wurden auf Anregung der Öffentlichkeit durchgeführt und die Erhebungen zu 2011 aktualisiert. Im Rahmen dieser nochmaligen <i>Bestandserfassung des Potentials an Fledermausquartieren</i> bestätigten sich die im Jahr 2011 erfassten potentiellen Quartiere als vorhanden aber ungenutzt. Insbesondere auf den Flächen, in denen es durch die Planänderung des FNP und die Festsetzungen des daraus entwickelten Bebauungsplanes zu baulichen Veränderungen/ Verdichtungen kommen kann (Bereich alte Dorfkirche, Teilbereiche ehemaliger Gutshof) ergaben sich keine Hinweise auf aktuell bestehende Sommerquartiere. Auf dem Grundstück Zehlendorfer Damm 200 (Fl. 13, Flst. 180) kann ein Quartier von Zwergfledermäusen vermutet werden. Potentieller Raum für Fledermaus-Winterquartiere wird nach dem Endbericht lediglich auf solchen Bereichen vermutet, die abseits von den hier in Aussicht genommenen künftigen Bauflächen liegen.</p> <p>Allerdings konnten jagende Fledermäuse im Bereich des ehemaligen Gutshofes und des Bäketales beobachtet werden. Nahrungs- und Jagdhabitats unterliegen jedoch nicht dem Schutzstatus des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG und sind im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange unbeachtlich. Artenschutzrechtliche Belange stehen demnach einer Umsetzung der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) nicht entgegen.</p> <p>Die beobachteten drei Arten sind im Rahmen der Eingriffsermittlung zu betrachten.</p> <p>Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Tiere werden Empfehlungen zur weiteren Umgehensweise mit den geschützten Tieren gegeben, die als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan und in den mit der ev. Kirchengemeinde abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden sollen. Damit kann sichergestellt werden, dass durch die Planungen keine erheblichen Beeinträchtigungen möglicher Quartiersstrukturen erfolgen.</p> <p>Der Baumbestand wurde in den drei Untersuchungsräumen innerhalb des Plangebietes, in denen sich mögliche Veränderungen ergeben in einer Begehung im August 2010 zusätzlich hinsichtlich seiner Relevanz für xylobionte Käfer des Anhangs IV der FFH-Richtlinie untersucht, und zwar für den Eremit (<i>Osmoderma eremita</i>) und für den Heldbock bzw. Großer Eichenbock (<i>Cerambyx cerdo</i>).</p> <p>In allen drei Gebieten konnten keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen beider relevanter xylobionter Käferarten gefunden</p>
-----------------------	---

	werden. (Umweltbericht zum Bebauungsplan)
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige Anlagen, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem Wert sind oder die Kulturlandschaft prägen. Unter Sachgütern i. S der Schutzgutbetrachtung sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter zu verstehen. Dies können bauliche Anlagen aber auch wirtschaftlich genutzte oder natürlich regenerierbare Ressourcen z.B. besonders ertragreiche Böden sein.
Denkmale/Bodendenkmale	<p>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 Dorfkern“. Letzteres umfasst den alten Dorfkern und erstreckt sich vom ehemaligen Forsthaus (Allee am Forsthaus 5) im Norden bis zur Bäckemühle (Zehlendorfer Damm 217) im Süden sowie von der Plateaukante des einstigen Guts-hofs im Westen bis zum Zehlendorfer Damm im Osten.</p> <p>Entsprechend der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Potsdam-Mittelmark (Stand 10.12.2004) befinden sich im Plangebiet folgende Denkmale:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alte Dorfanlage mit Dorfkirche, Kirchhofsmauer, Parktor, Sühnekreuz u. ehemaliger Wassermühle ▪ Dorfkirche ▪ Sühnekreuz auf dem Friedhof (nachrichtlich geschütztes Bodendenkmal Nr. 174 seit 09.09.1965) ▪ Forsthaus (Allee am Forsthaus 1) ▪ Medusentor des alten Gutsareals (Zehlendorfer Damm) ▪ Gutsarbeiterhaus (Zehlendorfer Damm 200) ▪ Mühlengebäude (Zehlendorfer Damm 217) <p>Die Flächen beiderseits des Zehlendorfer Damms sind Bestandteil des Bodendenkmals „Historischer Ortskern von Kleinmachnow“.</p> <p>Darüber hinaus liegen mehrere Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereichs: Bodendenkmal 30449 (historischer Ortskern von Kleinmachnow).</p> <p>Die im Bereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannten Bodendenkmale sowie die vorhandenen Baudenkmale werden im FNP nachrichtlich übernommen.</p>
Bodendenkmale	
Wechselwirkung	Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen. Unter Wechselwirkungen werden die in der Umwelt ablaufenden Prozesse verstanden. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgefüge sind bei der Umweltprüfung und der Beurteilung möglicher Eingriffsfolgen mit

	<p>zu betrachten um Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind spezifische Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu erheblichen Summationswirkungen hinsichtlich der Beeinträchtigungen führen, nicht erkennbar.</p>
--	---

Besonderer Artenschutz

Neben den oben benannten Fledermausarten, die alle den Bestimmungen nach § 44 Nrn. 1-3 BNatSchG unterliegen, kommen im Plangebiet eine Vielzahl von Vogelarten vor, die ebenfalls unter die Schutzbestimmungen des § 44 Nrn. 1-3 BNatSchG fallen.

Da die Änderung des FNP im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird und für den Bebauungsplan umfangreiche faunistische Erhebungen und darauf basierend eine Beurteilung des Vorliegens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durchgeführt wurde, kann für das Verfahren zum FNP auf die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Bebauungsplan zurückgegriffen werden.

Die Abschätzung artenschutzrechtlicher Belange im FNP kann ohnehin lediglich auf einer sehr groben Ebene (Maßstabsebene 1:10000) erfolgen. Bei Aufstellung oder Änderung des FNP ist zu prüfen, ob ein möglicher Konflikt zwischen den Darstellungen des FNP und dem höherrangigen Recht besteht und ggf. im weiteren Planverfahren zu bewältigen ist.

Nach dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom Juni 2011 treffen, unter Beachtung der im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegten Maßnahmen, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die im Plangebiet nachgewiesenen Fledermausarten nicht zu. Insbesondere auf den Flächen, in denen es durch die Planänderung des FNP und die Festsetzungen des daraus entwickelten Bebauungsplanes zu baulichen Veränderungen/ Verdichtungen kommen kann (Bereich alte Dorfkirche, Teilbereiche ehemaliger Gutshof) ergaben sich keine Hinweise auf aktuell bestehende Sommerquartiere.

Auf dem Grundstück Zehlendorfer Damm 200 (Fl. 13, Flst. 180) kann ein Quartier von Zwergfledermäusen vermutet werden.

Potentieller Raum für Fledermaus-Winterquartiere wird nach dem Endbericht lediglich auf solchen Bereichen vermutet, die abseits von den hier in Aussicht genommenen künftigen Bauflächen liegen.

Allerdings konnten jagende Fledermäuse im Bereich des ehemaligen Gutshofes und des Bäketales beobachtet werden. Nahrungs- und Jagdhabitats unterliegen jedoch nicht dem Schutzstatus des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG und sind im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange unbeachtlich. Artenschutzrechtliche Belange stehen demnach einer Umsetzung der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) nicht entgegen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Tiere werden Empfehlungen zur weiteren Umgehensweise mit den geschützten Tieren gegeben, die als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan und in den mit der ev. Kirchengemeinde abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden sollen.

Als Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird das Anbringen von Fledermauskästen an Bäumen und Gebäuden in festgelegten Qualitäten und Quantitäten festgeschrieben. Zusätzlich sollen vorhandene Quartiersstrukturen an der Bäckemühle sowie an der Dorfkirche optimiert werden. Damit kann sichergestellt werden, dass durch die Planungen keine erheblichen Beeinträchtigungen möglicher Quartiersstrukturen erfolgen.

Amphibien und Reptilien wurden in den festgelegten Referenzflächen, auf denen mögliche Veränderungen stattfinden können, nicht nachgewiesen.

Bei den vorkommenden Vögeln können durch entsprechende Bauzeiten sowie eine ökologische Baubegleitung die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG vermieden werden. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich unter Einhaltung der vorgesehenen Maßnahmen und Vermeidungsstrategien keine Verbotstatbestände, die eine Umsetzung der Planungen auf der Ebene des Bebauungsplanes verhindern. Demnach stehen auch die Änderungen des FNP dem höherrangigen Recht nicht entgegen. Artenschutzrechtliche Belange stehen somit der Umsetzung der Planungen des FNP nicht entgegen.

Schutzgebiete/Schutzobjekte nach BbgNatSchG

Im Plangebiet befinden sich Biotope die gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG sowie Alleen, die nach § 29 BNatSchG i.V.m. § 17 BbgNatschAG geschützt sind (vgl. hierzu und zum weiteren Umgehen mit diesen Strukturen den Umweltbericht zum Bebauungsplan).

Teile der Teltowkanalauie sind als FFH-Gebiet ausgewiesen. Die vorgesehenen Änderungen liegen nicht innerhalb der FFH-Gebiete. Auswirkungen auf diese Gebiete sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Große Teile des Plangebietes sind als Landschaftsschutzgebiet Parforceheide festgesetzt. Im südöstlichen Bereich außerhalb des Plangebietes erstreckt sich das Naturschutzgebiet „Bäketal“

Für das Landschaftsschutzgebiet Parforceheide, das Teil der Änderungsflächen ist, werden die folgenden Schutzzwecke benannt:

Die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Bezug auf:

- die Funktionsfähigkeit der Böden durch Sicherung und Förderung der natürlichen Vielfalt der Bodeneigenschaften sowie auf den Schutz des Bodens vor Überbauung, Verdichtung, Abbau und Erosion,
- die Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes sowie die naturnahe Entwicklung der Fließgewässer und Verlandungszonen mit dem Schwerpunkt der Sicherung und Wiederherstellung einer weitgehend ungestörten Grundwasserneubildung,
- die Funktion des Gebietes als klimatische Ausgleichsfläche im Süden des Ballungsraumes Berlin zwischen den Siedlungsachsen Potsdam und Teltow,
- eine weiträumige, strukturreiche und teilweise ungestörte Landschaft als Lebensraum einer artenreichen Tier- und Pflanzenwelt, insbesondere von seltenen Säugetieren, Amphibien und Vögeln,
- den Erhalt der weitgehend kulturabhängigen, vielfältigen Biotope und Landschaftselemente, wie Feuchtgrünland, Moore, Trockenrasen, Ackerflächen, Hecken, Feldgehölze, Solitärbäume, Kopfweiden sowie Alleen in ihrer typischen Ausbildung,
- die Erhaltung der naturnahen, zusammenhängenden Wälder sowie die Entwicklung der naturfernen Waldbestände zu strukturreichen Waldökosystemen,
- die Bedeutung des Gebietes im überregionalen Biotopverbund zwischen dem Grunewald und den Potsdamer Wald- und Seengebieten,
- die Bedeutung als Pufferzone für die vom Gebiet umschlossenen Naturschutzgebiete;
- die Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Schönheit, Vielfalt und Eigenart eines typischen Ausschnittes der Jungmoränenlandschaft des Norddeutschen Tieflandes, insbesondere
- der landschaftsprägenden Grundmoränen, des Wechsels von Waldgebieten, Ackerland, unterschiedlich genutztem Grünland und den für Offenlandschaften charakteristischen Kleinstrukturen,

- der historisch geprägten Siedlungsstrukturen in ihrer Eigenart durch Vermeidung weiterer Landschaftszersiedlung und Landschaftszerschneidung sowie der Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden Forst-, Park- und Alleenanlagen;
- Die nachhaltige Sicherung der Erholungsfunktion des Gebietes im Einzugsbereich von Teltow sowie des Großraums Berlin einschließlich einer der Landschaft und Naturausrüstung angepassten Erschließung zum Zwecke der landschaftsgebundenen Erholung;
- die Entwicklung des Gebietes im Rahmen einer nachhaltigen und naturverträglichen Landnutzung.

Mit Schreiben vom 13.02.2013 sowie ergänzend vom 09.11.2012 teilte das MUGV als Verordnungsgeber für das Landschaftsschutzgebiet der Gemeinde 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 steht. Die Fläche zählt aber planungsrechtlich zum Innenbereich (§ 34 BauGB) und ist seit der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts mit Wohngebäuden bebaut. Es erfolgt deshalb für diese Teilfläche eine Bereinigung der Schutzgebietsgrenze. Auch die im LSG liegenden Flächenanteile im südlichen Bereich östlich des Zehlendorfer Damms sollen aufgrund der tatsächlichen Nutzung als Gärtnereifläche aus dem LSG ausgegliedert werden.

Westlich des Zehlendorfer Damms erfolgen Ausgliederungen für die im FNP als Sondergebiet bzw. als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellten Flächen.

Das Ausgliederungsverfahren wurde vom hierfür zuständigen Ministerium für Umwelt, Gesundheit u. Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MUGV) parallel zu den Bauleitplan-Verfahren 14. FNP-Änderung und Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-007 „Altes Dorf“ durchgeführt. Die Änderungsverordnung vom 05.04.2013 soll unmittelbar nach Beschlussfassung der Bauleitpläne in Kraft treten.

9.5 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinmachnow führt im Hinblick auf die Darstellung von Bauflächen – im Wesentlichen im Sinne von Bestandssicherungen sowie Entwicklungen auf ehemals bebauten Flächen – nicht bzw. nur in geringem Umfang zu weiterer Inanspruchnahme von Freiflächen.

Gemäß den Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung ergeben sich Beschränkungen im Hinblick auf die Ermittlungspflichten dahingehend, dass nur Umweltauswirkungen zu prüfen sind, die die genannten Schutzgüter voraussichtlich **erheblich** beeinträchtigen. Als vorbereitender Bauleitplan kann aus den Darstellungen des FNP keine konkrete Eingriffsermittlung durchgeführt werden. Dies erfolgt im Rahmen der Eingriffsermittlung zum Bebauungsplan.

Nachfolgend wird für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, wie erheblich das Konfliktpotenzial durch die geplanten Änderungen ist, und wie erheblich die Auswirkungen bei Umsetzung der Planungen des FNP einzustufen sind.

Erholungssituation, Wohnen/Wohnumfeld

Mit der Änderung der Art der Darstellung von Wohnbauflächen an der Allee am Forsthaus bzw. östlich des Zehlendorfer Damms erfolgen vor dem Hintergrund der tatsächlich vorhandenen Nutzungen dieser Flächen keine Veränderungen in den Flächenkulissen und damit im Anteil an Wohnbauflächen in der Gemeinde.

Versorgungsdefizite mit wohnungsnahen Grünflächen entstehen aufgrund der Planänderung nicht.

Schallbelastungen

Eine erhebliche Zunahme der Lärmemissionen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf dem Zehlendorfer Damm ist infolge der geänderten Plandarstellungen nicht zu erwarten. Das Verkehrsaufkommen auf dem Zehlendorfer Damm führt schon heute zu Belastungen durch Schallimmissionen. Daher werden in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Durch die Planänderung ergeben sich im Plangebiet keine unverträglichen Nutzungsnachbarschaften.

Auswirkungen auf Biotope und Arten

Biotope

Durch die Planänderung ergeben sich in Teilbereichen innerhalb des Geltungsbereiches der 14. Änderung Verdichtungsmöglichkeiten (Darstellung von Sondergebieten und Flächen für den Gemeinbedarf), die zu Funktionsverlusten und Beeinträchtigungen vorhandener Biotope führen können.

Diese wurden im Rahmen der B-Planverfahren und der damit verbundenen Eingriffsbewertung beurteilt. Mit den in den B-Plan übernommenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die Eingriffe kompensierbar.

Fauna

Durch die Änderung der Art der Darstellung im Sinne einer Bestandsanpassung im Bereich der Wohnbauflächen findet kein dauerhafter Verlust von Lebensräumen statt. Im Bereich der durch die B-Pläne ermöglichten Verdichtungen auf Sondergebietsflächen und auf Flächen für den Gemeinbedarf ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen von Arten und Lebensräumen zu rechnen.

Biotopverbundfunktion

Eine Beeinträchtigung von Biotopverbundfunktionen ist aufgrund der geplanten Darstellungsänderungen nicht zu erwarten.

Besonderer Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange stellen nach derzeitiger Einschätzung kein nicht zu überwindendes Hindernis für die Vollzugsfähigkeit des Bauleitplanes dar.

Schutzgebiete und Objekte

Die festgesetzten Schutzgebiete werden in ihren Flächenabgrenzungen in den Änderungsbereichen übernommen. Für Teilflächen, die durch die geänderten Darstellungen im Widerspruch zur Verordnung über das Schutzgebiet Parforceheide stehen, wurde eine Ausgliederung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt. Das Ausgliederungsverfahren wurde vom hierfür zuständigen Ministerium für Umwelt, Gesundheit u. Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MUGV) parallel zu den Bauleitplan-Verfahren 14. FNP-Änderung und Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-007 „Altes Dorf“ durchgeführt. Die Änderungsverordnung soll unmittelbar nach Beschlussfassung der Bauleitpläne in Kraft treten.

Europäisches Schutzgebietssystem

Mit der Änderung des FNP ist nicht mit Beeinträchtigungen von Natura 2000 Gebieten zu rechnen.

Auswirkungen auf den Boden

Bei Realisierung der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung kann es aufgrund der potenziellen Verdichtungsmöglichkeiten zu Bodenversiegelungen auf derzeit unversiegelten oder wenig versiegelten Flächen kommen, die zu einem Verlust von Bodenfunktionen führen.

Dabei kann sich der Versiegelungsanteil innerhalb des Geltungsbereiches der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes erhöhen. Eine konkrete Bilanzierung der Versiegelung wird auf der Ebene des FNP nicht vorgenommen. Aufgrund der im Plangebiet in den bereits bebauten Bereichen eingeschränkten Bodenfunktionen ist davon auszugehen, dass die Versiegelungen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Bodens durch entsprechende Minimierungs- und Ausgleichs-, (Ersatz)-maßnahmen kompensiert werden können. Die Versiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Auswirkungen auf Wasser

Die möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser beziehen sich hauptsächlich auf das Grundwasser und seine Neubildungsraten.

Durch die mit der Umsetzung der Planung verbundene mögliche Neuversiegelung von Teilflächen wird der Oberflächenabfluss des Wassers erhöht.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes benannt. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Auswirkungen auf Klima/Lufthygiene

Das Änderungsgebiet wird derzeit im Hinblick auf seine bioklimatische Situation überwiegend als günstig eingestuft. Durch die vorgesehene Änderung der Art der Darstellung ändert sich die stadtklimatische Funktion nicht. Kleinklimatische Veränderungen können sich im Bereich der Anpassungsflächen ergeben.

Eine übergeordnete Belüftungsfunktion wird dem Teltowkanal beigemessen. Dieser wird durch die Änderungen des FNP nicht berührt.

Hinsichtlich der lufthygienischen Situation wird sich durch die Planrealisierungen keine Veränderung im Vergleich zum Bestand ergeben. Zusätzliche Luftschadstoffbelastungen durch den Verkehr sind aufgrund der Änderungen nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Landschaft

Das Plangebiet weist derzeit Potenziale zur ruhebezogenen Erholung auf. Hierzu ergeben sich keine Veränderungen durch die Planänderungen.

Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter

Im Gebiet sind Bau- und Bodendenkmale vorhanden, die im Rahmen der Planumsetzungen zu beachten sind.

Wechselwirkungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind spezifische Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu Summationswirkungen hinsichtlich der Beeinträchtigungen führen, nicht erkennbar.

9.6 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planungen

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige Situation im Plangebiet erhalten. Da die beiden Wohnbauflächen östlich Zehlendorfer Damm in der 2. Reihe dem Innenbereich zuzuordnen sind, sind bauliche Ergänzungen hier auch ohne Bebauungsplan möglich. Die im FNP sehr kleinteilig dargestellten Wohnbauflächen an der Allee am Forsthaus sind in diesen Flächenausprägungen im Bestand vorhanden. Eine weitere bauliche Entwicklung im Bereich dieser Flächen wird aufgrund der Lage im LSG Parforceheide nicht möglich sein. Die vorhandenen Wald- und Gartenflächen bleiben unverändert erhalten.

Eine Entwicklung des alten Dorfkerns von Kleinmachnow ist allerdings ohne einen Bebauungsplan nicht möglich. Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes sind ohne die Anpassung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich ebenfalls nicht möglich.

9.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die vorgesehenen Änderungen in der Art der Darstellung führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

Als vorbereitender Bauleitplan kann aus den Darstellungen des FNP keine konkrete Eingriffsermittlung durchgeführt werden. Diese erfolgt für die Anpassungsflächen im Rahmen der Eingriffsermittlung zum Bebauungsplan.

Daher werden keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich oder Ersatz benannt.

9.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der Gemeinde ist die Revitalisierung und Entwicklung des alten Dorfkerns von Kleinmachnow mit der planungsrechtlichen Sicherung und Neuordnung des Bestandes und der Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere im Hinblick auf die Realisierung der evangelischen Gemeindekirche. Für dessen Standort wurden umfangreiche Standortalternativen geprüft. Im Ergebnis dieser Alternativenprüfung ergeben sich hierfür keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

9.9 Zusätzliche Angaben

9.9.1 Verwendete Unterlagen, Technische Verfahren, weiterer Untersuchungsbedarf

Die Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan umfasst die folgenden Bearbeitungsschritte:

- Zusammenstellung fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards
- Auswertung der sonstigen Vorgaben zum Plangebiet, insbesondere des Landschaftsplanes
- Biotopkartierung und Kartierung/Beurteilung des Vorkommens besonders schützenswerter Arten bzw. Artengruppen nach Lebensraumeinschätzung auf der Grundlage der zum im Parallelverfahren erstellten Bebauungsplan durchgeführten Untersuchungen
- Bewertung der Bestandssituation, Ermittlung der Auswirkungen bei Planrealisierung sowie Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen
- Benennung von möglichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Für den Änderungsbereich liegen die folgenden umweltbezogenen Gutachten und Erhebungen vor:

- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark (2006)
- Landschaftsplan Kleinmachnow (1998)
- Biotopkartierung (Luftbildkartierung im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsplanes)
- Untersuchungen zur Fledermausfauna (zum Bebauungsplan)
- Untersuchungen zu xylobionten Käfern (zum Bebauungsplan)
- Fachbeitrag zu den Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien (zum Bebauungsplan)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan
- Standortuntersuchungen

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich nicht.

9.9.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltmonitoring)

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Umsetzung der dort benannten Maßnahmen sicherzustellen. Für die Ebene des FNP's ergeben sich keine Erfordernisse zur Überwachung von Auswirkungen und zum Umweltmonitoring.

9.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Kleinmachnow plant die Änderung von Darstellungen von Nutzungsarten und Bauflächen zur Revitalisierung und Entwicklung des alten Dorfes als der Keimzelle des heutigen Kleinmachnow. Das FNP-Änderungsverfahren wird unter der Bezeichnung 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinmachnow für Flächen im Bereich Altes Dorf (KLM-FNP-14) geführt.

Die frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange) fanden mit Schreiben vom 12.07.2011 und 06.03.2013 statt, die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) erfolgte am Dienstag, 23. April 2013 in Form einer Erörterungsveranstaltung. Aus den Hinweisen zur frühzeitigen Beteiligung ergaben sich keine Planänderungen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.07.2013.

Im Ergebnis der Prüfungen führen die Hinweise und Einwendungen zu redaktionellen Änderungen in der Begründung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 08.07.2013 bis einschließlich 09.08.2013.

Im Rahmen der Beteiligung wurden Hinweise zur Planung gemäß der Abwägungsvorlage gegeben. Die Hinweise bewirken keine Planänderung.

Mit der Planänderung im Geltungsbereich der 14. Änderung verfolgt die Gemeinde das Ziel, neben der planungsrechtlichen Sicherung und Neuordnung des Bestandes insbesondere die Realisierung einer neuen evangelischen Gemeindekirche zu ermöglichen. Dies soll zur Belebung des alten Dorfes beitragen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde die derzeitige Umweltsituation des Plangebietes ermittelt und bewertet. Bei Umsetzung der Planungen ist nicht bzw. nicht mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen.

Eingriffe, die sich bei Realisierung des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplans ergeben, werden dort berücksichtigt. Es werden im Bebauungsplan Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen benannt, die geeignet sind, mögliche Eingriffe soweit zu minimieren, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen geltend zu machen sind.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.