

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage				öffentlich		
Datum: 09.11.2016		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 145/16		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				14.11.2016		
Hauptausschuss				28.11.2016		
Gemeindevertretung				15.12.2016		
Betreff: Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinmachnow KLM-FNP-16 für Flächen im Bereich der Neuen Hakeburg						
Beschlussvorschlag: 1. Der Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes KLM-FNP-16 für Flächen im Bereich Neue Hakeburg (vgl. Anl. 2) sowie die dazugehörige textliche Begründung werden gebilligt. 2. Der Entwurf, die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Der Zeitraum ist rechtzeitig öffentlich bekannt zu machen. 3. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Sie sollen außerdem von der Auslegung benachrichtigt werden.						
Anlagen: 1) Kennzeichnung des Änderungsbereiches KLM-FNP-16 2) FNP-Entwurf, Stand 14.11.2016						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:				Gemeindevertreter		
Beratungsergebnis:		Gremium:		Sitzung am:		
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister		Fachbereichsleiter(in)		
Antragseinreicher						

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	☒ ja	☐ nein
	Beteiligungen	☐ ja	☒ nein
	Produktgruppe:		51.10
	Teilhaushalt/Budget:		50/18
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		☒ ja	☐ nein
	EURO:		2.938,82
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		☐ ja	☐ nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		☐ ja	☐ nein

Problembeschreibung/Begründung:

Der Flächennutzungsplan Kleinmachnow (FNP) ist zurzeit wirksam in der Fassung der 14. Änderung KLM-FNP-14 für Flächen im Bereich Altes Dorf vom 30.01.2014. Er wurde in der Fassung, die er durch diese Änderung erhalten hat, am 31. Juli 2014 neu bekannt gemacht (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 12/2014).

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan der Gemeinde. Er stellt für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen dar, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergibt. Gegenüber dem Bürger entwickelt der FNP keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus seinen Darstellungen sind keine Rechtsansprüche, wie etwa Ansprüche auf Baugenehmigungen für ein bestimmtes Grundstück, herzuleiten. Jedoch müssen alle Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne) aus dem FNP entwickelt werden.

Mit DS-Nr. 013/13 vom 11.04.2013 hat die Gemeindevertretung ein Verfahren zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Das eingeleitete Verfahren umfasst die Änderung von Darstellungen im Bereich der Neuen Hakeburg (Änderungsbereich vgl. **Anl. 1**) und wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“ durchgeführt.

Der FNP stellt den Geltungsbereich des - künftigen - Bebauungsplanes KLM-BP-025-2 bisher noch als „Sondergebiete“ mit den Zweckbestimmungen „Hotel“ (SO H) bzw. Parkplatz (SO P) dar. Ziel des Änderungsverfahrens ist es, anstelle einer Hotelnutzung die vom Eigentümer mittlerweile angestrebte Wohnnutzung zuzulassen.

Ein Vorentwurf zur 16. FNP-Änderung lag der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen im Oktober/November 2014 vor (DS-Nr. 129/14). Seinerzeit war noch angestrebt, auf die im wirksamen FNP dargestellte Möglichkeit zur Erweiterung der Burg um ein sog. „Boarding-Haus“ zu verzichten. Dieses städtebauliche Ziel wurde inzwischen aufgegeben, nachdem der Eigentümer, einem Wunsch der Gemeindevertretung folgend, im Zeitraum August bis November 2016 ein Workshop-Verfahren durchgeführt hatte (Workshop-Verfahren zur ergänzenden Wohnbebauung westlich der denkmalgeschützten Buranlage).

Ziel des Workshop-Verfahrens war es, eine verträgliche Architektursprache für die ergänzende Wohnbebauung westlich der Neuen Hakeburg zu finden. Der bzw. die zusätzlich entstehenden Baukörper sollen eine deutliche Bezugnahme und/oder eine formale Auseinandersetzung mit dem denkmalgeschützten Baukörper der Neuen Hakeburg herstellen. Eine wichtige Rolle soll dabei der Ensemblewirkung von Burg, der nördlich des Burghofes gelegenen Remise, der Toranlage und der historischen Gartenanlage des Einzeldenkmals zukommen. Eingriffe in den Baumbestand und die mit der Neubebauung verbundene Versiegelung sollen auf das notwendige Minimum begrenzt bleiben.

In ihren Sitzungen am 13.10. und abschließend am 04.11.2016 wählte die für das Workshop-

Verfahren gebildete Jury, bestehend aus Vertretern des Eigentümers, der Gemeindevertretung und der Verwaltung, einvernehmlich einen der insgesamt sechs Workshop-Beiträge aus. Dieser Beitrag wird nun Grundlage für die weitere Bauleitplanung.

Die vorgesehenen Inhalte der 16. Änderung des FNP sind dem Entwurf, Stand 14.11.2016 zu entnehmen (vgl. **Anl. 2**). Nach Billigung durch die Gemeindevertretung werden eine Beteiligung von Öffentlichkeit und von Behörden/ sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum FNP-Entwurf erfolgen.

Der Eigentümer verpflichtete sich mit Vertrag vom 24.07./08.08.2013, die Kosten für stadtplanerische Leistungen auch zur Änderung des FNP sowie für ggf. ergänzend notwendige Fachgutachten zu tragen.

Neben den beiden vorgenannten Bauleitplan-Verfahren wird auch eine Anpassung des städtebaulichen Vertrages UR-Nr. FI 104/2009 vom 7. Oktober 2009 erforderlich sein.