



16. Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinmachnow KLM-FNP-16 für Flächen im Bereich Neue Hakeburg

Beschluss (Feststellung) (DS-Nr. 100/17)

hier: Nachreichung Anlage 3
- Begründung zur 16. Änderung des FNP -

- öffentlich -

Gemeindevertretung
13.07.2017

Kleinmachnow, den 03.07.2017

Bürgermeister


Fachbereichsleiter(in)

Gemeinde Kleinmachnow

Fachbereich Bauen/Wohnen



Flächennutzungsplan Kleinmachnow **16. Änderung – für Flächen im Bereich Neue Hakeburg –** **Begründung** gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Stand: 12. Juni 2017 / 13.07.2017 (Feststellungsbeschluss)

Flächennutzungsplan Kleinmachnow
16. Änderung – für Flächen im Bereich Neue Hakeburg –
Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Im Auftrag der
Gemeinde Kleinmachnow
Fachbereich Bauen/Wohnen
Bearbeiter: Herr Ernsting

Durchgeführt von:

Dr. Szamatolski + Partner GbR



LandschaftsArchitektur · Stadtplanung ·
Umweltplanung · Vergabemanagement
BDLA, SRL

Brunnenstraße 181
10119 Berlin (Mitte)
Tel.: 030 / 280 81 44
Fax: 030 / 283 27 67

Bearbeiter:
Gretel Daub-Hofmann
Erik Grunewald

Technische Bearbeitung:
Karin Maaß.

Stand: 12. Juni 2017 / 13.07.2017 (Feststellungsbeschluss)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage, Ziele und Erforderlichkeit der Planung	4
2	Abgrenzung des Änderungsbereiches.....	7
3	Planerische Ausgangssituation	8
3.1	Landes- und Regionalplanung	8
3.2	Kommunale Planungen	11
4	Bestandssituation im Änderungsbereich.....	13
5	Inhalt der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	20
5.1	Planungsüberlegungen	20
5.2	Dargestellte Nutzungen im Bereich der 16. FNP-Änderung.....	21
5.2.1	Wohnbauflächen	21
5.2.2	Grünflächen	21
5.2.3	Verkehrsflächen	21
5.2.4	Flächen für Wald.....	21
5.2.5	Sonstige Darstellungen und Planzeichen	22
5.2.6	Nachrichtliche Übernahmen	22
6	Mögliche Auswirkungen der FNP-Änderung.....	23
7	Verfahren.....	24
8	Rechts- und Planungsgrundlagen.....	27
9	Umweltbericht.....	29
9.1	Vorbemerkungen	29
9.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans	30
9.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art ihrer Berücksichtigung	31
9.3.1	Landschaftsprogramm Brandenburg (Dezember 2000)	32
9.3.2	Landschaftsrahmenplan Potsdam Mittelmark (2006)	34
9.3.3	Landschaftsplan Kleinmachnow	34
9.3.4	Landschaftsschutzgebiet Parforceheide	35
9.4	Beschreibung und vorläufige Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet	35
9.5	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	44
9.5.1	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planungen	44
9.5.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planungen	45
9.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	50
9.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	50
9.8	Zusätzliche Angaben	51
9.8.1	Verwendete Unterlagen, Technische Verfahren, weiterer Untersuchungsbedarf.....	51
9.8.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltmonitoring).....	51
9.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	52

1 Ausgangslage, Ziele und Erforderlichkeit der Planung

Der Flächennutzungsplan Kleinmachnow (FNP) ist zurzeit in der Fassung der 14. Änderung vom 30.01.2014 wirksam und wurde in dieser Fassung am 31.07.2014 neu bekannt gemacht (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 12/2014).

Abgeschlossen und in die neu bekannt gemachte Version eingearbeitet sind damit:

- 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,
- 10. Änderung (für Flächen im Bereich Seeberg), wirksam geworden mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2010 vom 16.04.2010,
- 13. Änderung (Waldflächen), wirksam geworden mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 02/2013 vom 28.02.2013 sowie
- 14. Änderung (für Flächen im Bereich Altes Dorf), wirksam geworden mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12/2014 vom 31.07.2014.

Bereits beschlossen, vom Landkreis Potsdam-Mittelmark als der zuständigen höheren Verwaltungsbehörde aber noch nicht genehmigt sind:

- die 8. Änderung (für Flächen beiderseits Stahnsdorfer Damm, Beschluss DS-Nr. 031/17 vom 06.04.2017) und
- die 17. Änderung (für einzelne Flächensignaturen und Zeichen, Beschluss DS-Nr. 059/17 vom 01.06.2017).

Planungsziel der Gemeinde für den Bereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplans Kleinmachnow ist die Änderung von bislang im FNP dargestellten Nutzungsarten aufgrund zwischenzeitlich geänderter Entwicklungsabsichten für den Bereich der Neuen Hakeburg (*Zehlendorfer Damm 185*).

Das Grundstück ist vor allem von dem historischen Baukörper der Neuen Hakeburg geprägt, errichtet in der Zeit zwischen den Jahren 1906 und 1910. In ihrer Geschichte erfuhr die Burganlage eine Vielzahl von Nutzungsänderungen. Ursprünglich als repräsentativer Wohnsitz erbaut, wurde sie in der Folgezeit unter anderem als Gästehaus, Bildungsstätte oder Restaurant genutzt. Aktuell steht die denkmalgeschützte Anlage

leer und bildet damit einen erheblichen städtebaulichen Missstand in der Gemeinde Kleinmachnow.

Planungsrechtlich befindet sich die Neue Hakeburg im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-025 „Seeberg“, welcher mit dem 16.04.2010 Rechtswirksamkeit erlangte. Auf Grundlage damaliger Planungen des (Privat-) Eigentümers wurden die Flächen im Bereich der Neuen Hakeburg als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung *Hotel* festgesetzt. Begründet in den - für einen wirtschaftlichen/ rentablen Hotelbetrieb unzureichenden - Geschossflächen kam es dabei auch zu einer Ausweisung zusätzlicher Erweiterungsflächen im Nordwesten der bestehenden Burganlage.

Mit dem am 07.10.2009 aufgesetzten städtebaulichen Vertrag verpflichtete sich der Eigentümer unter anderem, eine öffentliche Zugänglichkeit des Burghofs sicherzustellen. Lediglich für 30 Tage im Jahr war eine Ausnahme von dieser Regelung für eventuell stattfindende Veranstaltungen gestattet (vgl. DS-Nr. 021-2/09 v. 15.10.2009). Der aktuell noch rechtskräftige Bebauungsplan schaffte somit die planungsrechtliche Voraussetzung für eine adäquate Nachnutzung der *Neuen Hakeburg* als Hotelkomplex unter Bewahrung einer öffentlichen Zugänglichkeit für die Allgemeinheit.

Da in der Folgezeit der Planaufstellung keine Nutzer bzw. Hoteliers für den Betrieb der Anlage gefunden wurden, beantragte der Eigentümer mit Schreiben vom 30.08.2012 eine Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans bezüglich der zulässigen Art der Nutzung. Statt der bisher festgesetzten Fremdenbeherbergung (Hotel) sollte das Areal künftig einer ausschließlichen Wohnnutzung dienen. Eine weitere Abweichung zum ursprünglichen Konzept stellte die Tatsache dar, dass ausschließlich eine Nachnutzung für den Gebäudebestand (ohne zusätzlichen Erweiterungsbau) vorgesehen war.

Auf Grundlage dieser veränderten Entwicklungsabsichten brachte die Gemeindevertretung Kleinmachnow mit DS-Nr. 164/12 vom 13.12.2012 ein Änderungsverfahren zum rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-025 „Seeberg“ mit der Bezeichnung KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“ und, im weiteren Planverlauf, auch ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Verfahren KLM-FNP-16) auf den Weg. Der Eigentümer verpflichtete sich in Form eines Kostenübernahmevertrags, für die durch das Verfahren anfallenden externen Planungskosten aufzukommen.

Trotz gemeindlicher Billigung eines B-Plan-Vorentwurfs am 02.04.2014 (vgl. DS-Nr. 037/14) wurde das B-Planverfahren auf Bitten des Eigentümers jedoch noch vor dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) aufgrund von Unsicherheiten bezüglich des Plankonzepts ausgesetzt.

Zur Sitzung am 12.10.2015 wurde der Bauausschuss der Gemeindevertretung mit der Fachinformation „BAU 005/15“ darüber unterrichtet, dass der Eigentümer an einer alleinigen Wohnnutzung der denkmalgeschützten Burg festhalten möchte. Allerdings sei nach Einschätzung des Eigentümers eine wirtschaftliche Tragfähigkeit des Konzepts aufgrund des starken Sanierungsbedarfs bestehender Bausubstanz nur ge-

ben, wenn auch der bisher zulässige Erweiterungsbau westlich der Neuen Hakeburg nach wie vor Bestandteil der Planung bleibe und ebenfalls mit einer Wohnnutzung belegt werde.

Ein darauf ausgerichtetes neues Nutzungskonzept legten der Eigentümer und ein von ihm beauftragtes Architekturbüro zur Sitzung des Bauausschusses am 23.11.2015 vor.

Im Ergebnis fortschreitender Abstimmungen zwischen Gemeinde und Eigentümer änderte die Gemeindevertretung (GV) mit Beschluss DS-Nr. 007/16/2 vom 20.07.2016 den 2012 gefassten ursprünglichen Aufstellungsbeschluss. Integraler Bestandteil des Beschlusses war unter anderem, dass der GV ein Bebauungsplan-Entwurf erst dann zur Beratung und Billigung vorgelegt werden darf, wenn zuvor ein kooperatives Workshop-Verfahren für eine ergänzende Wohnbebauung stattgefunden hat, mit dem eine verträgliche Architektursprache zu finden ist. Der daraufhin vom Eigentümer ausgelobte Wettbewerb fand im Zeitraum zwischen 16.08.2016 und 04.11.2016 statt und mündete in einer Jury-Empfehlung zur Übernahme des Workshop-Beitrags des Büros Thomas-Hillig-Architekten. Die Mitglieder des Bauausschusses wurden in ihrer Sitzung vom 14.11.2016 über das Workshop-Ergebnis informiert. Eine öffentliche Ausstellung der insgesamt eingereichten sechs Beiträge einschließlich einer Information über die abschließende Jury-Entscheidung zum Sieger des Workshop-Verfahrens fand am 05.12.2016 statt.

Der ausgewählte Beitrag des Büros Thomas-Hillig-Architekten bildet fortan die Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf. Für dessen Umsetzung ist eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches nötig, um Anpassungen von Festsetzungen zu Naturschutz und Landschaftspflege am nordwestlichen Rand des Baugrundstücks zu ermöglichen.

Vor Abschluss der Beteiligungsschritte zum neu erarbeiteten B-Plan-Entwurf ist der bestehende Städtebauliche Vertrag hinsichtlich geänderter Planungsziele anzupassen. Der Vertrag soll neben den beizubehaltenden Regelungen zu der öffentlichen Nutzbarkeit des Burghofs auch Aussagen bezüglich Erschließung, Geh- und Radfahrrechten, Bebauung und naturschutzrechtlichem Ausgleich beinhalten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass aus den geänderten Nutzungsabsichten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung das Erfordernis zur Aufstellung bzw. Anpassung des rechtswirksamen Bebauungsplans KLM-BP-025 „Seeberg“ entsteht.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (vorbereitender Bauleitplan) erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung bzw. Änderung der verbindlichen Bauleitplanung. Einzelheiten zu den im Rahmen der 16. FNP-Änderung vorgesehenen Darstellungen werden in Kap. 5 dargelegt.

2 Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Bereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus zwei Teilflächen des Grundstücks *Zehlendorfer Damm 185*.

Es handelt sich zum einen um das Torhaus der Neuen Hakeburg westlich des Zehlendorfer Damms einschließlich seines unmittelbaren Umfelds. Zum anderen handelt es sich um die rund 400 Meter weiter westlich gelegene Teilfläche mit der eigentlichen Burganlage (Hauptgebäude und Remise sowie zugehörige Freiflächen). Die südliche Abgrenzung wird mit der Grenze der bestehenden Grünfläche gebildet. Die nördliche Grenze hält sich an die aktuell dargestellte Umgrenzung von *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* und verläuft entlang der Landschaftsschutzgebietsgrenze.

Beide Teilflächen der 16. FNP-Änderung sind nahezu vollständig von Wald umschlossen und durch eine Lindenallee verkehrstechnisch miteinander verbunden. In der näheren Umgebung befindet sich:

- Im Süden der Machnower See als Aufweitung des Teltowkanals,
- im Osten der Zehlendorfer Damm als wichtige Verkehrsachse,
- im Norden ein Bildungskomplex mit der privaten Berlin Brandenburg International School (BBIS), der Freien Waldorfschule Kleinmachnow und dem Waldorfkinder- garten,
- im Westen die Machnower Schleuse.

Der Bereich der 16. FNP-Änderung stellt sich wie folgt dar:

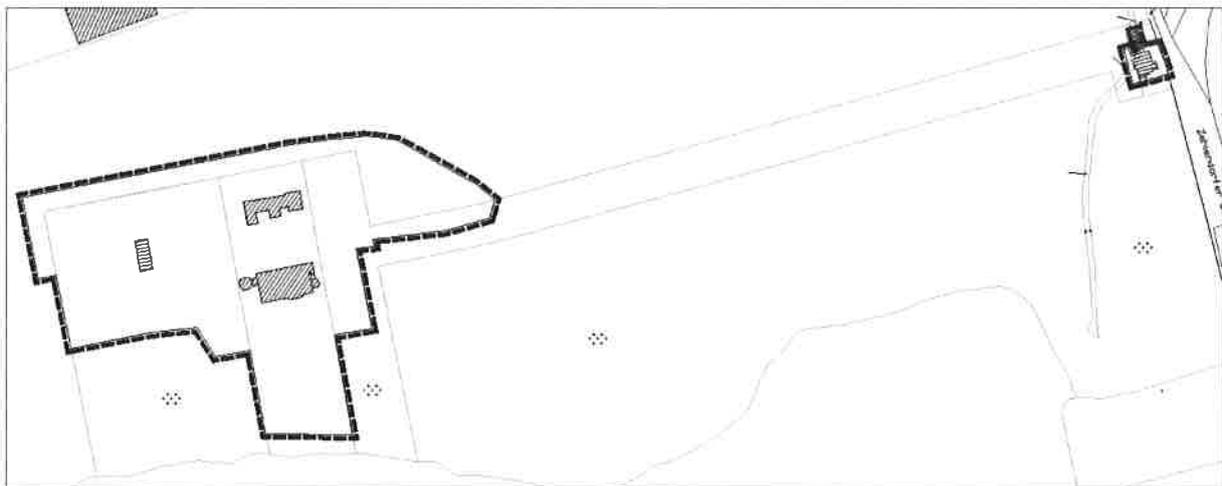


Abb. 1: Abgrenzung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes KLM-FNP-16 für Flächen im Bereich Neue Hakeburg

Die Geltungsbereiche des (künftigen) Bebauungsplans KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“ und der Bereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplans sind nicht identisch, da die im B-Plan festgesetzte Zufahrtsstraße vom Zehlendorfer Damm zur Neuen Hakeburg auf der Ebene der Flächennutzungsplanung aufgrund der Darstellungssystematik nicht dargestellt wird. In diesem Bereich ist keine Änderung des FNP erforderlich. Im FNP sind die Flächen der Zufahrt Teil der angrenzenden Flächen für Wald. Diese Festsetzung wird durch die 16. Änderung nicht angepasst und ist damit nicht Be-

standteil der Änderung. Im Zuge des Wegfalls einer Überplanung der Erschließungsflächen zwischen Torhaus und Neuer Hakeburg entstehen im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplans Kleinmachnow zwei voneinander getrennte Teilgebiete (Änderungsflächen).

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg (GL) wurde mit Schreiben vom 10.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits an der Planung beteiligt und um Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gebeten. Gemäß Stellungnahme vom 02.12.2016 ließ die Planungsabsicht mit dem Stand Oktober 2016 keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Im Entwurf erfolgte eine detaillierte Einarbeitung der eingegangenen Stellungnahme mit Übernahme der gegebenen Hinweise.

Mit Schreiben vom 28.04.2017 bestätigt die GL, dass der Entwurf zur 16. FNP-Änderung an die Ziele der Landesplanung angepasst ist und die Grundzüge der Raumordnung angemessen berücksichtigt sind.

Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne der Gemeinden) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBl. I S. 235)** und dem **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)**, welcher am 27. Mai 2015 neu in Kraft getreten ist.

Der Entwurf zum (künftigen) **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** befindet sich zurzeit im Beteiligungsverfahren. Er kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht deshalb noch nicht zur Anwendung. Für die hier relevanten Regelungsbereiche bleiben bis zum Inkrafttreten des LEP HR die Festlegungen des rechtswirksamen LEP B-B verbindlich. Mit Festsetzung als Rechtsverordnung wird der LEP HR zukünftig den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg als bindendes Planungsinstrument ablösen.

Der LEP B-B konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Unter anderem legt er zur räumlichen Ordnung der Daseinsvorsorge ein flächendeckendes System zentraler Orte fest. Der Gemeinde Kleinmachnow wird nach LEP B-B allerdings keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, sie gehört zum Mittelbereich des Mittelzentrums Teltow.

Der Änderungsbereich liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Im Gestaltungsraum Siedlung, in dem auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird, haben die Gemeinden große Spielräume zur Binnendifferenzierung. Die beabsichtigten Änderungen sind hier gemäß eingegangener Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung möglich. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen wird quantitativ nicht begrenzt.

Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;

- Grundsätze aus § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung;

- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;

- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Gestaltungsraum Siedlung;

- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen;

Die mit Umsetzung der Planung verbundene Inanspruchnahme und Inwertsetzung derzeit ungenutzter historischer Bausubstanz mit unmittelbar angrenzenden Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes entspricht dem Leitbild einer verdichteten und nachhaltigen Siedlungsstruktur.

Regionalplan Havelland-Fläming

Mit Bekanntmachung des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 (RegPI HF 2020) im Amtsblatt für Brandenburg vom 30.10. 2015 liegen rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung mit Steuerungswirkungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region vor.

Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind gemäß eingegangener Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (s.o.) und der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland Fläming vom 05.12.2016 insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans relevant:

- Grundsatz 2.1.1 RegPI HF 2020: Nutzung der Vorzugsräume Siedlung (hier: Ortslage Kleinmachnow) für die Siedlungsentwicklung;

Gemäß eingegangener Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist die Ortslage Kleinmachnow als Vorzugsraum Siedlung nach Grundsatz 2.1.1 des Regionalplans festgesetzt. Die Vorzugsräume sollen bevorzugt für die Siedlungsentwicklung genutzt werden. Mit dieser Festlegung soll die Siedlungsentwicklung auf günstig erschlossene Bereiche ausgerichtet und einer Neuerschließung von Flächen für Siedlungsentwicklungen vorgezogen werden. Die Vorzugsräume Siedlung sind bei der kommunalen Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung als raumordnerische Vorgabe der Regionalplanung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt zwar außerhalb des Vorzugsraums, wird jedoch vollständig durch den Ergänzungsbereich B (Kriterium 2.1.1.5 für die Ausweisung von Vorzugsräumen Siedlung) und den Ergänzungsbereich C (Kriterium 2.1.1.6 für die Ausweisung von Vorzugsräumen Siedlung) erfasst (siehe Regionalplantext S. 42 und S. 51 ff.). Das Plangebiet stellt somit auch nach den Kriterien des Regionalplans einen als Siedlungsfläche in Betracht zu ziehenden Bereich dar. Somit steht genannter Grundsatz dem Vorhaben nicht entgegen.

- Ziel 3.1.1 RegPI HF 2020: Sicherung und Entwicklung der Vorranggebiete Freiraum in ihrer Funktionsfähigkeit; Ausschluss raumbedeutsamer Inanspruchnahmen (...), die die räumliche Entwicklung oder Funktionsfähigkeit der Vorranggebiete Freiraum beeinträchtigen;

Gemäß eingegangener Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming liegen der südliche und östliche Bereich der Änderungsfläche innerhalb eines Vorranggebietes Freiraum gemäß Ziel 3.1.1 des Regionalplans. Die Vorranggebiete Freiraum sind zu sichern und in ihrer Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion der Vorranggebiete Freiraum beeinträchtigen, sind regelmäßig ausgeschlossen. Da es sich bei dem Vorhaben jedoch weder um eine raumbedeutsame Inanspruchnahme handelt, noch eine Funktionsbeeinträchtigung im Sinne des Ziels 3.1.1 zu erwarten ist, stehen genannte Ziele der Stellungnahme folgend dem Vorhaben nicht entgegen.

- Grundsatz 3.1.2 Reg131 HF 2020: Sicherung und Entwicklung des Gefüges empfindlicher Teilräume der regionalen Landschaftseinheiten der Region (hier: LSG „Parforceheide“); Vermeidung raumbedeutsamer Maßnahmen, die zu einer Entstellung dieser empfindlichen Teilräume führen können;

Die Änderungsfläche umfasst laut Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Bereiche des LSG „Parforceheide“, die im Regionalplan mit Grundsatz 3.1.2 als empfindliche Teilräume regionaler Landschaftseinheiten festgesetzt wurden. Diese empfindlichen Teilräume sollen hinsichtlich ihrer typischen Merkmale gesichert und entwickelt werden. Raumbedeutsame Maßnahmen, die zu einer Entstellung dieser empfindlichen Teilräume führen können, sollen vermieden werden. Eine solche entstellende Wirkung wird durch das Vorhaben nicht erwartet. Somit steht auch der Grundsatz 3.1.2 dem Vorhaben nicht entgegen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten dass die Ortslage von Kleinmachnow vollständig als Vorzugsraum Siedlung nach Grundsatz 2.1.1 des Regionalplans festgesetzt

ist. Die konkrete Flächenkulisse der 16. Änderung des FNP südlich der Ortslage ist allerdings vollumfänglich als **Vorranggebiet Freiraum** nach Grundsatz 3.1.1 ausgewiesen und damit nicht primär für eine Flächeninanspruchnahme durch Siedlungsentwicklung vorgesehen. Zu einer konkreten Funktionsausweisung der *Neuen Hakeburg* trifft der Regionalplan maßstabsbedingt keine Aussage.

Beide Teilflächen des Änderungsbereiches liegen nach der Festlegungskarte des Regionalplans im Grenzbereich zwischen einem „Vorranggebiet Freiraum“ und „empfindlichen Teilräumen regionaler Landschaftseinheiten“. Da die Planung jedoch weder zu raumbedeutsamen Inanspruchnahmen noch zu Funktionsbeeinträchtigungen des Vorranggebietes führt, besteht laut eingegangener Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung kein Konflikt zu dem Ziel 3.1.1 des Regionalplans. Weiterhin ist auch eine Entstellung des empfindlichen Teilraums gemäß Grundsatz 3.1.2 des Regionalplans durch die geplante Wohnnutzung nicht zu erwarten.

3.2 Kommunale Planungen

Flächennutzungsplan Kleinmachnow

Der Flächennutzungsplan Kleinmachnow (FNP) ist zurzeit in der Fassung der 14. Änderung vom 30.01.2014 wirksam und wurde in dieser Fassung am 31.07.2014 neu bekannt gemacht (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 12/2014).



Abb. 2: Flächennutzungsplan i. d. F.KLM-FNP-14 (Auszug)

Er stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-025 zurzeit dar:

- Sondergebiete (SO) Hotel im Bereich um die *Neue Hakeburg* und um das *Torhaus*
- Sondergebiet (SO) Parkplatz im Bereich östlich der *Neuen Hakeburg*
- Öffentliche Parkanlagen westlich, südlich und östlich der *Neuen Hakeburg*, teilweise als Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Wald
- Gesetzlich geschütztes Biotop im Bereich der *Neuen Hakeburg* als Nachrichtliche Übernahme
- Landschaftsschutzgebiet als nachrichtliche Übernahme

Die geplanten Festsetzungen des (künftigen) Bebauungsplans KLM-BP-025-2 „*Neue Hakeburg*“ können aufgrund einer grundlegenden Nutzungsänderung nicht aus dem Flächennutzungsplan i. d. F. der Neubekanntmachung vom 31.07.2014 entwickelt werden. Die Gemeindevertretung hat deswegen am 11. April 2013 (DS-Nr. 013/13) beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

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.

Die Klarstellungssatzung stellt die Zugehörigkeit von Flächen zum Innenbereich nach § 34 BauGB klar. Die Flächen im Bereich der 16. FNP-Änderung um die *Neue Hakeburg* liegen danach nicht im Innenbereich, aber im Geltungsbereich rechtswirksamer Bebauungspläne oder von Bebauungsplänen mit Planreife.

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet um die *Neue Hakenburg* existiert ein rechtswirksamer Bebauungsplan, den es zu ändern beziehungsweise anzupassen gilt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan KLM-BP-025 „*Seeberg*“ erlangte mit dem 16.04.2010 erstmals Rechtskraft. Für seinen Geltungsbereich werden u. a. die folgenden Festsetzungen getroffen:

- Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“,
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Parkanlage“,
- Flächen für Wald,
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- private Verkehrsflächen sowie
- mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen.

Der Ursprungs-Bebauungsplan wurde im Jahr 2012 bereits einmal geändert. Diese erste Änderung, Stellplatzflächen der Freien Waldorfschule Kleinmachnow betreffend, berührt den Geltungsbereich des (künftigen) Bebauungsplans KLM-BP-025-2 „*Neue Hakeburg*“ nicht und ist daher für aktuelle Planungen nicht relevant. Die erste Änderung trat mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 01/2013 am 31. Januar 2013 in Kraft.

Der sich derzeit in Aufstellung befindende Bebauungsplan KLM-BP-025-2 wird für seinen Geltungsbereich den derzeit noch rechtswirksamen Ursprungs-Bebauungsplan KLM-BP-025 „Seeberg“ ersetzen.

Aufstellung bzw. Anpassung des Bebauungsplanes sowie die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen im sogenannten „Parallelverfahren“ gemäß § 8 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) zeitgleich.

4 Bestandssituation im Änderungsbereich

Das Plangebiet ist (baulich) vor allem durch die unter Denkmalschutz stehende Neue Hakeburg, erbaut zwischen 1906 und 1908 von dem Architekten Bodo von Ehardt, geprägt.

Typologisch besteht die Anlage hauptsächlich aus einer herrschaftlichen, im neuromanischen Burgenstil errichteten Villa, die ursprünglich als Wohnsitz konzipiert wurde (s. Abb. 3). Besonders mit dem 32 Meter hohen, zur Villa gehörenden Turm am östlichen Rand des Hauptgebäudes ist die Anlage gebietsprägend. Im Norden der Villa befindet sich ein untergeordnetes, zweigeschossiges Neben- und Wirtschaftsgebäude (Remise). Zur optischen Verknüpfung von Haupt- und Nebengebäude verbindet eine massive Steinmauer beide Baukörper und erzeugt so ein zusammenhängendes Gebäudeensemble mit zentralem Burghof. Die rahmende Steinmauer wurde mit zwei großzügigen Toreinfahrten (Rundbogen) versehen. Hiermit wurde der zentralen, in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließung Rechnung getragen und eine Durchwegung der Anlage sichergestellt. Der zentrale Hof ist gepflastert und damit nahezu komplett versiegelt.



Abb. 3: Neue Hakeburg (Bestand), Luftbild 2013

Zusätzlich zu dem beschriebenen Gebäudeensemble ist auch ein zweigeschossiges, für Wohnzwecke genutztes Torhaus in Fachwerkausführung Teil der Anlage. Durch dessen Lage am Zehlendorfer Damm liegt der Baukörper in relativ weiter Entfernung zu der Hauptanlage. Es bestehen aktuell keine Sichtbeziehungen.

Die Burganlage wird von Grünflächen und teilweise direkt anschließenden Waldflächen landschaftlich gerahmt. Die zentrale Verbindungsachse zwischen Neuer Hakeburg und Zehlendorfer Damm ist von einer Lindenallee gesäumt. Im Bereich zwischen der westlichen Toreinfahrt der Anlage und der Straße „Am Hochwald“ wird sie hingegen von einer Platanenallee gefasst. Neben den unmittelbar angrenzenden Waldflächen befindet sich ein stark auffälliges Nebengebäude (Garage) unmittelbar nördlich der Platanenallee.

Da bislang keine geeignete (Nach-) Nutzung für das Gebäudeensemble gefunden wurde, steht es seit 2006 vollständig leer. Die durch Zerstörung und Vandalismus teils stark in Mitleidenschaft gezogene Bausubstanz bedarf vor einer Folgenutzung einer umfassenden Gebäudesanierung bzw. Restaurierung.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen im Plangebiet sind nach der Darstellungssystematik des FNP nicht als Hauptverkehrsflächen einzustufen und werden daher auch nicht dargestellt.

Die Hapterschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über den Zehlendorfer Damm bzw. die Karl-Marx-Straße im Osten. Die hier anschließende Lindenallee fungiert als Zufahrt zum Burggelände und leitet den Verkehr in westlicher Richtung bis zur Neuen Hakeburg. Innerhalb des Bebauungsplans KLM-BP-025-2 erfolgt eine planungsrechtliche Festsetzung als private Verkehrsfläche. Diese wird aufgrund der Darstellungssystematik des FNP nicht übernommen, sondern aufgrund der angrenzenden Zuweisungen als „Fläche für Wald“ dargestellt.

Eine separate Zufahrtmöglichkeit besteht aus westlicher Richtung. Diese ist gemäß bestehender vertraglicher Regelungen zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern und der Gemeinde Kleinmachnow ausschließlich auf solche Fahrzeuge beschränkt, die das Torhaus am Zehlendorfer Damm größtenbedingt nicht passieren können, aber zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung des Gebiets (v. a. Liefer- und Müllfahrzeuge), aus Gründen des Brandschutzes (insbesondere Feuerwehr) sowie für Bautätigkeiten erforderlich sind. An entsprechenden Regelungen soll auch in künftigen städtebaulichen Verträgen der Gemeinde mit dem Eigentümer der Burg festgehalten werden.

Das Plangebiet ist bereits vollständig an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Durch die an der Einmündung der Karl-Marx-Straße in den Zehlendorfer Damm gelegene Haltestelle „Kleinmachnow Hakeburg“ besteht eine Anbindung an die zwei Buslinien 622 und 629. Diese fungieren neben einer Anbindung an den Ortsverkehr Kleinmachnows auch als Zubringer nach Stahnsdorf, Teltow und zu den nächstgelegenen S- und U-Bahnhöfen.

Der Fuß- und Radverkehr erschließt das Plangebiet ebenfalls über die bestehenden Verkehrswege von der „Karl-Marx-Straße“, bzw. von der Straße „Am Hochwald“. Zwischen dem Bereich der 16. Änderung und dem Machnower See verläuft ein überregionaler Rad- und Wanderweg (Uferweg Teltowkanalaläue). Eine Erweiterung des vorhandenen Wegesystems auch in Nord-Süd-Richtung mit den Anknüpfungspunkten Ortszentrum (Rathausmarkt) – Seeberg / Neue Hakeburg – Uferweg ist geplant.

Immissionsschutz

Mit eingegangener Stellungnahme des *Landesamts für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Abteilung technischer Umweltschutz 2* (LUGV, jetzt: Landesamt für Umwelt – LfU) vom 12.12.2016 wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Hinweise bezüglich des Immissionsschutzes im Plangebiet gegeben. In der Stellungnahme verweist das LfU auf eine bereits im Rahmen der Beteiligung zum B-Plan KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“ verfasste Stellungnahme (Az: 102/14 mit Datum vom 19.08.2014), die bezüglich des Immissionsschutzes im Plangebiet nach wie vor Bestand hat. Der Stellungnahme folgend liegt die eigentliche „Neue Hakeburg“ von den Hauptverkehrsstraßen des näheren Umfeldes so weit entfernt, dass es keiner Verkehrslärmimmissionsprognose und daraus zu ziehender Schlussfolgerungen zu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen bedarf. Auch verkehrsbedingte Luftschadstoffe spielen im Bereich des Hauptbaukörpers absehbar keine relevante Rolle.

Im Rahmen der Überprüfungen zur Lärmbelastung am Torhaus wurde hingegen eingeschätzt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) dort deutlich überschritten werden.

Nach Abwägung des Hinweises soll der Bereich Torhaus dennoch als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, da die anvisierte Nutzung auch zukünftig – auch über den Bestandsschutz hinaus – möglich sein soll. Eine andere sinnvolle Nutzung für das denkmalgeschützte Gebäude ist derzeit nicht absehbar. Da das Gebäude über eine straßenabgewandte, ruhigere Gebäudeseite verfügt, können durch eine günstige Orientierung von Aufenthaltsräumen ruhige Wohnverhältnisse hergestellt werden. Insbesondere besteht die Möglichkeit, Schlafzimmer zur ruhigen, zum Wald ausgerichteten Gebäudeseite zu orientieren. Aus vorliegenden Angaben der kommunalen Lärmaktionsplanung lässt sich ableiten, dass die straßenzugewandte Gebäudeseite des Torhauses einem maßgeblichen Außenlärmpegel ausgesetzt ist, der dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 entspricht. Für die seitlichen Fassaden ist vom Lärmpegelbereich III auszugehen.

Im parallel aufzustellenden Bebauungsplan wird daher eine Festsetzung aufgenommen, mit der eine Schalldämmung der Außenbauteile an der straßenzugewandten Fassade entsprechend dem Lärmpegelbereich IV gefordert wird. Für die seitlichen Fassaden ist eine Festsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entbehrlich, da die im Lärmpegelbereich III erforderlichen Schalldämmmaße in der Regel bereits aufgrund anderer gesetzlicher Vorgaben (Energie-Einsparverordnung) eingehalten werden.

Von Seiten des Immissionsschutzes wird damit der 16. Änderung des FNP zugestimmt.

Energie, Telekommunikation, Erdgasspeicher

Der im Plangebiet zuständige Netzbetreiber E.DIS AG (Strom) sowie die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (Gas) wurden bereits gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Gemäß Stellungnahme der E.DIS AG vom 16.11.2016 sowie 04.04.2017 werden gegen die Planung keine Bedenken erhoben. Das Plangebiet ist derzeit nicht elektrotechnisch durch E.DIS erschlossen. Eine Erschließung ist kostenintensiv, jedoch möglich.

Gemäß Stellungnahme der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG vom 22.11.2016 sowie vom 06.04.2017 befinden sich im räumlichen Bereich der 16. Änderung Anlagen mit einem Betriebsdruck größer 4 bar. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 5 Abs. 2 im Flächennutzungsplan festzusetzen.

Das Plangebiet befindet sich außerdem gemäß eingegangener Stellungnahme des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 17.11.2016 vollständig im hydrodynamisch beeinflussten Bereich des Gas-Untergrundspeichers Berlin der Berliner Erdgasspeicher GmbH & Co. KG. Bedingt durch den Speicherbetrieb sind großflächig um den Speicherstandort an der Erdoberfläche Bodenbewegungen feststellbar. Aufgrund ihrer gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung führen diese im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Erdoberfläche.

Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Die Gemeinde Kleinmachnow ist Mitglied im Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“ (WAZV). Der Versorgungsträger wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Der Änderungsbereich der 16. FNP-Änderung liegt vollständig in dessen Verbandsgebiet. Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung wird durch den Geschäftsbesorger des WAZV, die Mittelmärkische Wasser- u. Abwasser GmbH (MWA) sichergestellt.

In dem Bereich der 16. FNP-Änderung (KLM-FNP-16) befinden sich gemäß Stellungnahme des Mittelmärkischen Wasser- und Abwasser GmbH vom 29.11.2016 sowie erneut vom 03.04.2017 keine öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlagen. Die öffentlichen Trink- und Schmutzwasserleitungen verlaufen im Straßenbereich in der Karl-Marx-Straße. Im Bereich „Neue Hakeburg“ existiert lediglich eine Trinkwasserleitung, welche nicht mehr in Betrieb ist. Der genaue Verlauf der bereits vorhandenen Trink- und Schmutzwasserleitungen ist mit der Stellungnahme eingegangenen Bestandsplänen zu entnehmen. Die „Neue Hakeburg“ kann der Stellungnahme folgend an die in der Karl-Marx-Straße befindlichen öffentlichen Trink- und Schmutzwasserleitungen angeschlossen werden. Das Hakeburg Torhaus Zehlendorfer Damm 185 ist bereits an die öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlagen angeschlossen.

Für die trink- und schmutzwassertechnische Erschließung sind Anträge beim WAZV zu stellen.

Trinkwasserschutzgebiet

Die Flächen im Bereich der 16. FNP-Änderung liegen komplett außerhalb vorhandener Trinkwasserschutzzonen des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow, festgesetzt mit Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes vom 05.01.2004.



Abb. 4: Wasserschutzgebiet Kleinmachnow, Schutzzonen I, II u. III (hellblau unterlegte Fläche)

Denkmalschutz

Bodendenkmale

Im Plangebiet ist gemäß Stellungnahmen des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 12.12.2016 sowie des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) vom 16.12.2016 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ein Bodendenkmal bekannt. Das Bodendenkmal *Kleinmachnow Fundplatz 10 Fundplatz der Ur- und Frühgeschichte* ist, der Stellungnahme des Landkreises (Denkmalschutzbehörde) folgend, nach §§ 1 und 2 BbgDSchG geschützt (Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG – GVBl I Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) und wird in der 16. Änderung des FNP nachrichtlich übernommen. Gemäß Hinweis aus der Stellungnahme des BLDAM (Denkmalfachbehörde) handelt es sich konkret um das Bodendenkmal nach Landesliste Nr. 31.228.

Bodendenkmale unterstehen dem Schutz des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG). Jegliche Veränderung der Bodennutzung im Bereich von Bodendenkmalen bedarf einer Genehmigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG bzw. bei Totalzerstörung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BbgDSchG). Diese ist in der Regel bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem BLDAM erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Alle Maßnahmen bezüglich Bodendenkmalen unterliegen einer Dokumentationspflicht (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Erdeingriffe müssen demnach archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denk-

malschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist in der Regel ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma hinzuzuziehen, 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 u. 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Weiterhin 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 exakte Terminierung der Erdarbeiten und beauftragter Archäologe/ die Fachfirma sind mindestens drei Wochen vor Baubeginn der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLDAM anzuzeigen. Der Schutz- und der Fachbehörde ist ein Konzept für die Durchführung der Maßnahme vorzulegen (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).

Zusätzliche, im Rahmen der Erdarbeiten unvermutet auftauchende Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Entdeckte Bodendenkmale sowie deren exakter Fundort 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 bewahren (§ 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).

Mit Schreiben vom 04.05.2017 bestätigt der Landkreis als Untere Denkmalschutzbehörde, dass die Belange des Bodendenkmalschutzes mit den Hinweisen ausreichend berücksichtigt sind. Es erfolgt zudem der Hinweis, dass der Schutz eines Denkmals nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig ist.

Baudenkmale

Im Bereich der 16. FNP-Änderung befindet sich gemäß Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege (BLDAM), Abteilung Bau- und Baudenkmalpflege vom 25.11.2016 ein in der Denkmalliste des Landkreises Potsdam-Mittelmark eingetragenes (Bau-) Denkmal. Dabei handelt es sich um das eingetragene Denkmal *Hakeburg mit Remise, Pförtnerhaus und Eiskeller*. Trotz den Bestimmungen aus dem Denkmalschutz bestehen gemäß Stellungnahme keine Bedenken gegen die Planung. Gelistete Baudenkmale sind im Verzeichnis der Denkmale im Land Brandenburg, Landkreis Potsdam-Mittelmark verzeichnet, werden aber, der Darstellungssystematik des FNP folgend, in der Planzeichnung nicht dargestellt. Die Denkmalliste des Landes Brandenburg wird stetig fortgeschrieben.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark (Fachdienst Öffentliches Recht/ Kommunalaufsicht/ Denkmalschutz, Untere Denkmalschutzbehörde) vom 12.12.2016 ist die städtebauliche Weiterentwicklung im Plangebiet zu begrüßen. Die geplante Bebauung und die zukünftige Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ dienen vor dem Hintergrund des Umgebungsschutzes des Denkmals „Neue Hakeburg“ auch der denkmalrechtlich wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit des Schutzobjektes.

Der Landkreis regt an, den Entwurf des Büros Thomas Hillig Architekten (Berlin), der in einem Workshop von Gemeinde und Grundstückseigentümer ausgewählt wurde, im weiteren Verfahren planungsrechtlich oder im Städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Altlasten/Kampfmittel

Im Bereich der 16. FNP-Änderung sind gemäß Stellungnahme der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 12.12.2016 Altlastenflächen bekannt. Der Abgleich des Altlastenkatasters, geführt durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark, mit dem Vorhabengebiet der 16. FNP-Änderung ergab, dass die Fläche Teil des registrierten Altstandortes mit der Kataster-Nr. 033869 2928 ist. Die entsprechende Eintragung wird dem Flächennutzungsplan hinzugefügt.

Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können. Lassen sich Bodenverdichtungen nicht vermeiden, so ist der anstehende Boden nach Abschluss der Arbeiten durch geeignete Maßnahmen zu lockern.

Im Plangebiet sind derzeit keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vorhanden. Eine Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes erfolgte bereits gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Es ging keine Stellungnahme ein, sodass von keiner Gefährdung des Plangebiets durch Kampfmittel auszugehen ist.

5 Inhalt der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

5.1 Planungsüberlegungen

Planungsziel für den Bereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplans (KLM-FNP-16) ist die Änderung von bislang im FNP dargestellten Nutzungsarten aufgrund zwischenzeitlich geänderter Entwicklungsabsichten für den Bereich *Neue Hakeburg* und Torhaus. Anstelle der Hotelanlage, die bislang für die Burg sowie für das Torhaus am Zehlendorfer Damm mit baulichen Erweiterungen (insbesondere Bordinghouse, Gastgarten und Stellplatzfläche) beabsichtigt war, sollen in den denkmalgeschützten Gebäuden von Burg und Torhaus nun ausschließlich Wohnnutzungen entwickelt werden. Diese neuen Entwicklungsvorstellungen des Eigentümers sind mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Kleinmachnow vereinbar.

Aus der geänderten Nutzungsabsicht entsteht das Erfordernis, sowohl den rechtswirksamen Bebauungsplan (KLM-BP-025 „Seeberg“), als auch den Flächennutzungsplan zu ändern. Der FNP Kleinmachnow liegt gegenwärtig in der Fassung der 14. Änderung vom 30.01.2014 vor und ist in dieser Fassung am 31.07.2014 neu bekannt gemacht worden.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zum Bebauungsplan-Änderungsverfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“. Die Geltungsbereiche des (künftigen) Bebauungsplans KLM-BP-025-2 und der 16. FNP-Änderung sind nicht identisch. Die im B-Plan festgesetzte Zufahrtsstraße vom Zehlendorfer Damm zur Neuen Hakeburg wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung aufgrund der Darstellungssystematik nicht dargestellt. Im FNP waren und sind die Flächen der bestehenden Zufahrt Teil der angrenzenden „Flächen für Wald“.

Im Rahmen der 16. FNP-Änderung werden die im Folgenden benannten Darstellungen auf der Grundlage des im Workshop-Verfahren ausgewählten Entwurfs des Büros Thomas-Hillig-Architekten (zur ergänzenden Wohnbebauung westlich der denkmalgeschützten Burganlage; siehe Kap. 1, S. 4 ff.) geändert und so die Voraussetzungen für Wohnnutzung geschaffen:

Flächen um die Neue Hakeburg:

Die bislang als Sondergebiet "Hotel" dargestellten Flächen im Bereich der Neuen Hakeburg werden lediglich hinsichtlich der Art ihrer Nutzung geändert. Anstelle der bisher festgesetzten Sondergebietsdarstellung erfolgt künftig eine Darstellung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Flächen östlich der Neuen Hakeburg:

Die im FNP bisher als Sondergebiet „Parkplatz“ dargestellte Fläche östlich der bestehenden Burganlage wird aufgrund geänderter städtebaulicher Ziele nicht mehr benötigt. Sie wird, entsprechend dem aktuellen Bestand, in eine Fläche für Wald geändert. Der ruhende Kfz-Verkehr, der durch die (künftige) Nutzung des Areals resultiert, soll nahezu vollständig innerhalb des WA untergebracht werden.

Flächen um das Torhaus:

Die bislang ebenfalls als Sondergebiet "Hotel" dargestellte Fläche im Bereich des Torhauses am Zehlendorfer Damm wird ebenfalls hinsichtlich ihrer Nutzungsart geändert. Wie bereits auf den Flächen der *Neuen Hakeburg* selbst, erfolgt auch hier statt der bisher festgesetzten Sondergebietsdarstellung eine Darstellung der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Umgebende Grünflächen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die das Wohngebiet im Bereich der *Neuen Hakeburg* umgebenden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlagen werden ebenso beibehalten wie die sich aus der Eingriffsermittlung zur Bebauungsplan-Änderung ergebenden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

5.2 Dargestellte Nutzungen im Bereich der 16. FNP-Änderung**5.2.1 Wohnbauflächen**

Die Flächen um die Neue Hakeburg und um das Torhaus, ehemals als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt, sollen künftig in Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet WA) geändert und ihrem Nutzungszweck entsprechend entwickelt werden. Die Änderung begründet sich aus dem zunehmenden Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Kleinmachnow und der Absicht, die historische Anlage wieder einer adäquaten (Nach-)Nutzung zuzuführen.

5.2.2 Grünflächen

Der wirksame Flächennutzungsplan hat im Bereich um die Neue Hakeburg Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. In Dimension und Nutzungszweck unverändert, werden die Grünflächen in die 16. Änderung übernommen.

5.2.3 Verkehrsflächen

Der Flächennutzungsplan stellt nur überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen als Verkehrsflächen dar. Die westlich vom Zehlendorfer Damm abzweigende Lindenallee ist ebenso wie die östlich der Burg anschließende Platanenallee nicht als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Darstellung der Verkehrsflächen erfolgt daher, der Systematik des wirksamen FNP folgend, innerhalb der jeweils angrenzenden Nutzungsarten als Wohnbaufläche, Grünfläche oder als Fläche für Wald.

5.2.4 Flächen für Wald

Die Darstellung von Wald erfolgt entsprechend den Darstellungen des wirksamen FNP sowie entsprechend den Hinweisen der zuständigen Unteren Forstbehörde zu Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG). Die aktuell als Wald dargestellten Flächen im nördlichen Bereich der Änderung werden beibehalten und um die ehemals als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzten

Flächen ergänzt. Die gemäß der Unteren Forstbehörde als Wald eingestuftten Flächen sind im weiteren Verfahren zu beachten.

5.2.5 Sonstige Darstellungen und Planzeichen

Der FNP stellt Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (sog. „SPE-Flächen“) dar. Die sich aus der Eingriffsermittlung zur Bebauungsplan-Änderung ergebende Fläche wird unverändert übernommen.

5.2.6 Nachrichtliche Übernahmen

Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“

Die Grenzen der innerhalb des Bereiches der 16. FNP-Änderung liegenden Teile des Landschaftsschutzgebiets „Parforceheide“ werden nachrichtlich übernommen. Grenzänderungen ergeben sich durch die neuen Plandarstellungen nicht.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG

Das aus dem Landschaftsplan übernommene, geschützte Waldbiotop (GB) im Bereich der 16. FNP-Änderung wird nachrichtlich übernommen. Es handelt sich hierbei nach Einstufung im Rahmen der Biotopkartierung zum Bebauungsplan um einen Eichenmischwald bodensauerer Standorte.

Dem Hinweis des Landkreises (Untere Naturschutzbehörde), wonach die Fläche als Rotbuchenwald einzustufen ist, kann seitens der Biotopkartierer nicht gefolgt werden. Unabhängig von der Einstufung unterliegen beide Biotoptypen den Schutzbestimmungen des § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG.

Denkmalschutz

Die Flächen der 16. FNP-Änderung liegen teilweise im Bereich eines Bodendenkmals mittelalterlichen Ursprungs. Die Flächen werden der Darstellungssystematik des FNP folgend nur dann im FNP als Nachrichtliche Übernahme dargestellt, wenn sie in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Potsdam-Mittelmark verzeichnet sind. Seitens der Denkmalschutzbehörden erfolgt hierzu der Hinweis, dass der Schutz eines Denkmals nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig ist.

Neue Hakeburg und Torhaus sind als Baudenkmale im Verzeichnis der Denkmale im Land Brandenburg verzeichnet, werden aber, der Darstellungssystematik des FNP folgend, nicht dargestellt. Die Hinweise des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum sind zu beachten.

Altlasten

Der Bereich der 16. FNP-Änderung ist gemäß Altlastenkatasters des Landkreises Potsdam-Mittelmark Teil der Fläche eines registrierten Altlastenstandorts. Der Altlastenstandort mit der laufenden Kataster-Nummer 033869 2928 wird im Rahmen der 16. FNP-Änderung als Nachrichtliche Übernahme wiedergegeben und somit als sonstiges Planzeichen in die Planzeichnung übernommen.

6 Mögliche Auswirkungen der FNP-Änderung

Städtebauliche Auswirkungen

Die Darstellung von Wohnbauflächen im Änderungsbereich der 16. FNP-Änderung dient der Revitalisierung/ Wiedernutzbarmachung der historischen Burganlage auf größtenteils baulich vorgeprägten Flächen sowie der Vorhaltung von Flächen für dringend benötigten Wohnraum.

Die im Rahmen der 16. FNP-Änderung angestrebte veränderte Art der baulichen Nutzung hat keine (negativen) städtebaulichen Auswirkungen auf das Plangebiet und dessen näheres Umfeld. Mit dem vorliegenden Konzept, das auf der Grundlage des Workshop-Verfahrens zur ergänzenden Wohnbebauung westlich der denkmalgeschützten Burganlage erarbeitet wurde, wird sowohl das zulässige Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossfläche), als auch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen. Auch die Abmessung des Baufensters für zusätzlich entstehende (Wohn-) Bebauung bleibt unverändert.

Die vor allem aus städtebaulicher Sicht relevante Gebäudekubatur und die Stellung baulicher Anlagen zueinander bleiben bestehen. Da es aus städtebaulicher Sicht irrelevant ist, mit welcher Nutzung zulässige Baukörper belegt werden, verändert sich die städtebauliche Auswirkung des Plangebiets auf seine nähere Umgebung nicht.

Nachteilige Auswirkungen der Planungen auf angrenzende Nutzungen, insbesondere im Hinblick auf nachbarschützende Belange, werden im Rahmen des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes geprüft, sind jedoch nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Hinsichtlich der verkehrlichen Situation (ruhender und fließender Verkehr) ergeben sich durch die Planänderung lediglich als positiv zu bewertende Veränderungen.

Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung werden alle für eine Wohnnutzung benötigten, Stellplätze durch den Bau einer zentralen Tiefgarage unter der neu entstehenden Wohnbebauung abgedeckt. Die Anzahl notwendiger Stellplätze verringert sich von 132 Stellplätzen in der Ursprungsplanung (Bedarf von 90 Stellplätzen Hotel zuzüglich 42 Stellplätze auf der Verkehrsfläche) auf rund 50 Stellplätze. Berechnungsgrundlage für den Stellplatzbedarf ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow. Somit werden die Stellplatzflächen, die für eine zuvor zulässige Hotelnutzung im Osten der Burg notwendig waren (inklusive der mit ihnen einhergehenden Flächenversiegelung) sowie alle Stellplätze auf der Verkehrsfläche des Plangebiets obsolet.

Neben einem deutlich verringerten Stellplatzbedarf, wird auch der fließende Verkehr im Plangebiet deutlich abnehmen. Der mit einer Hotelnutzung verbundene Lieferverkehr sowie der Verkehr aufgrund stetiger An- und Abreisen der Gäste bleibt zukünftig aus.

Aufgrund der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplanes werden nur die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen dargestellt, für diese ergeben sich keine Veränderungen durch die geänderte Nutzungsdarstellung.

Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft sind im Rahmen des zur Planänderung zu erstellenden Umweltberichtes (§ 2 Abs. 4 BauGB) dargelegt, vgl. S. 29 ff.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen 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. Die Hinweise wurden in der weiteren Planung beachtet. Zur Entwurfsfassung erfolgte lediglich der Hinweis auf die veränderte Zuordnung des geschützten Waldbiotops. Auch der Rotbuchenwald ist als geschütztes Biotop zu sichern. Der Landesbetrieb Forst begrüßt die Rückführung des dargestellten Sondergebietes, Zweckbestimmung Parkplatz in Fläche für Wald.

Landschaftsplan Kleinmachnow

Aufgrund der Veränderungen von Nutzungen durch die 16. FNP-Änderung ergeben sich Änderungserfordernisse für den Landschaftsplan (LP). Diese wurden bereits mit der Änderung von Wohngebiet in Sondergebiet gemäß den Darstellungen zur 10. Änderung (für Flächen im Bereich Seeberg), wirksam geworden mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2010 vom 16.04.2010, beachtet.

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 FNP-Änderungsverfahren sowie der Änderung gesetzlicher Grundlagen seit der erstmaligen Aufstellung des Landschaftsplanes soll der LP insgesamt fortgeschrieben werden. Die Fortschreibung erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

7 Verfahren

Der Flächennutzungsplan Kleinmachnow (FNP) ist zurzeit in der Fassung der 14. Änderung vom 30.01.2014 wirksam und wurde in dieser Fassung am 31.07.2014 neu bekannt gemacht (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 12/2014).

Bereits am 11.04.2014 beschloss die Gemeindevertretung die Einleitung einer 16. Änderung des FNP. Trotz gemeindlicher Billigung des B-Plan-Vorentwurfs am 02.04.2014 (vgl. DS-Nr. 037/14) wurde das B-Plan-Verfahren noch vor dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) aufgrund Unsicherheiten bezüglich des Plankonzepts des Eigentümers von der Gemeinde ausgesetzt.

Im Jahr 2016 wurde das B-Plan-Verfahren (KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“) wieder aufgenommen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB** erfolgte im Rahmen der Ausstellung der Ergebnisse zum Workshop-Verfahren zur ergänzenden Wohnbebauung westlich der Neuen Hakeburg mit einem Erörterungstermin am Montag, 05.12.2016. Seitens der Bürger wurden keine Bedenken zur Planung vorgetragen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB** erfolgte mit Schreiben vom 10.11.2016.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden insgesamt 28 Träger öffentlicher Belange, das Land Berlin sowie 3 Nachbargemeinden und das Landesbüro der anerkannten Naturschutzbehörden angeschrieben.

5 Träger sowie das Land Berlin äußerten sich zum FNP-Vorentwurf nicht.

9 Träger sowie 3 Gemeinden hatten keine Bedenken und gaben keine weiteren Hinweise zur Planung.

14 Träger gaben weitere Hinweise, die im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden bzw. als Hinweis in die Begründung aufgenommen werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung stellt mit Schreiben vom 02.12.2016 fest, dass die Planungsabsicht der Gemeinde derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Auch die Belange der Regionalplanung werden gemäß Schreiben der Regionalen Planungsgemeinschaft vom 05.12.2016 beachtet.

Zu Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes erfolgten weitere Hinweise seitens des Landkreises Potsdam-Mittelmark, des Landesamtes für Umwelt (zum Immissionsschutz) sowie des Landesbetriebes Forst (mit Hinweisen auf Flächen, die als Waldflächen i. S. d. LWaldG einzustufen sind). Diese Hinweise werden in der weiteren Planung beachtet.

Grundsätzliche Bedenken zur Änderung der Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet in Wohngebiet werden seitens der Träger öffentlicher Belange nicht geäußert. Das Landesamt für Umwelt – Immissionsschutz – verweist auf mögliche Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 im Bereich des Torhauses. Diese Konflikte werden in der weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) durch immissionsrechtliche Festsetzungen so geregelt, dass die Bestimmungen der DIN 18005 eingehalten werden und die jeweiligen Schutzansprüche der Nutzungen gewährleistet bleiben.

Die Hinweise auf den Altlastenstandort sowie die Bau- und Bodendenkmale werden beachtet.

Die **förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** (öffentliche Auslegung) erfolgte im Zeitraum Montag, 3. April bis einschließlich Freitag, 5. Mai 2017.

Mit Unterschriftenliste vom 05.05.2017 gaben 26 Bürgerinnen und Bürger eine Stellungnahme zum Flächennutzungsplan-Entwurf ab, die sich vorrangig auf die verkehrliche Erschließung der Burganlage insbesondere über den westlichen Waldweg und die daran anschließende öffentliche Straßenverkehrsfläche „Am Hochwald“ bezog.

Die Forderungen, Zuwegungen festzulegen oder auszuschließen, sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) jedoch nicht erfüllbar. Der Flächennutzungsplan Kleinmachnow stellt die Art der baulichen Nutzungen in den Grundzügen dar. Bei den Verkehrsflächen werden örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt, nicht jedoch Wohnerschließungsstraßen. Daher ist weder die östliche noch die westliche Zuwegung zur Neuen Hakeburg als Verkehrsfläche dargestellt und Bestandteil der 16. FNP-Änderung.

Eine Abwägung der Stellungnahme der Bürgerinnen und Bürger auf FNP-Ebene ist daher nicht erforderlich. Die in der Stellungnahme geäußerten Einschätzungen treffen darüber hinaus auch nicht zu. Es ist vielmehr so, dass die Erschließungsfrage seit 2009 verbindlich geregelt ist und auch nach Änderung der Bauleitplanung mittels aktualisiertem Städtebaulichen Vertrag geregelt bleibt.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.03.2017.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden insgesamt 27 Träger, das Land Berlin sowie drei Nachbargemeinden und außerdem das Landesbüro der anerkannten Naturschutzbehörden angeschrieben.

8 Träger, das Land Berlin sowie das Landesbüro der anerkannten Naturschutzbehörden haben zum FNP-Vorentwurf nicht geantwortet.

8 Träger sowie 3 Gemeinden hatten keine Bedenken und gaben keine weiteren Hinweise zur Planung.

11 Träger gaben weitere Hinweise, die überwiegend im weiterführenden Verfahren Berücksichtigung finden bzw. als Hinweis in die Begründung aufgenommen werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung stellt, wie schon in der frühzeitigen Beteiligung fest, dass die Planungsabsicht der Gemeinde derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Auch die Belange der Regionalplanung wurden beachtet.

Grundsätzliche Bedenken zur Änderung der Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet in Wohngebiet werden seitens der Träger öffentlicher Belange nicht geäußert. Der Immissionsschutz findet im weiteren Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“) ausreichend Beachtung. Die Hinweise auf den Altlastenstandort sowie zu Bau- und Bodendenkmalen wurden beachtet.

Die von den übrigen Trägern gemachten Hinweise wurden in die Begründung zur 16. FNP-Änderung aufgenommen.

Eine Planänderung erfolgt nicht.

- wird fortgeschrieben -

8 Rechts- und Planungsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. I, Nr. 14)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])

Anmerkung: Gemäß § 245c des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) können Verfahren, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist.

Dies trifft für die 16. Änderung des FNP Kleinmachnow zu. Die Änderung des BauGB vom 29.05.2017 berührt die Überleitungsvorschriften nicht. Das Verfahren soll auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) weitergeführt und abgeschlossen werden.

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. Dieser wird aufgrund der bisher erfolgten Änderungen derzeit fortgeschrieben.

Um Doppelprüfungen zu vermeiden, hat der Gesetzgeber vorgesehen, die Prüferfordernisse auf den jeweilig unterschiedlichen Planungsebenen abzuschichten (§ 14 Umweltverträglichkeits-Prüfungsgesetz - UVPG). Danach ist jeder Plan auf seiner Stufe nur insoweit einer Umweltprüfung zu unterziehen, wie dies nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Plans in angemessener Weise verlangt werden kann. Da die 16. FNP-Änderung für Flächen im Bereich der Neuen Hakeburg im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“ erfolgt, greift die Abschichtungsregelung.

Die wesentlichen Aspekte für die 16. FNP-Änderung werden auf der Ebene des FNP geprüft und dargelegt, wobei sich die vorliegende Prüfung ausschließlich auf die Darstellungsänderungen im Maßstab des Flächennutzungsplanes (1 : 10.000) bezieht.

Die Ebene des FNP ist für manche Fragen und Prüferfordernisse aufgrund der nur kleinmaßstäblichen Darstellung der zukünftigen Nutzungen oder auch der notwendigen Detailkartierungen ungeeignet. In diesen Fällen wird eine Abschichtung und Konkretisierung auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verlagert und dort vorgenommen. Dies trifft insbesondere auf die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsermittlung sowie auf die Prüfung der artenschutzrechtlichen Aspekte zu, die sich im FNP lediglich ansatzweise, d. h. im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung prüfen lassen. Es muss sichergestellt werden, dass die Umsetzbarkeit des FNP in seinen Grundzügen gewährleistet ist.

Da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert wird, zu dem im Rahmen der dortigen Umweltprüfung umfangreiche Untersuchungen insbesondere zu den Schutzgütern Biotop und Arten (auch besonderer Artenschutz) durchgeführt wurden, wird im Umweltbericht zur FNP-Änderung auf die Daten und Untersuchungen zum Bebauungsplan zurückgegriffen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung über die Planänderung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Aus der frühzeitigen Beteiligung ergaben sich einzelne Hinweise, die beachtet wurden.

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 Prüfmethoden 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 entgegenstehen 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 16. FNP-Änderung, da erhebliche Auswirkungen auf Nachbargebiete nicht zu erwarten sind.

9.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans

Flächen im Bereich der Neuen Hakeburg und am Torhaus sind im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als Sondergebiet Hotel sowie Sondergebiet Parkplatz dargestellt. Daneben erfolgen Darstellungen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie als Wald.

Diese Plandarstellungen sollen in ihren Nutzungen geändert werden, um insbesondere die Voraussetzungen für Wohnungsbau zu schaffen.

Der Änderungsbereich der 16. FNP-Änderung gliedert sich in eine Teilfläche für den Bereich der Neuen Hakeburg sowie eine Teilfläche, die das Torhaus am Zehlendorfer Damm umfasst.

Folgende Änderungen der bisherigen Darstellungen sind geplant:

Flächen um die Neue Hakeburg:

Die bislang als Sondergebiet "Hotel" dargestellten Flächen im Bereich der Neuen Hakeburg werden lediglich hinsichtlich der Art ihrer Nutzung geändert. Anstelle der bisher festgesetzten Sondergebietsdarstellung erfolgt künftig eine Darstellung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Flächen östlich der Neuen Hakeburg:

Die im FNP bisher als Sondergebiet „Parkplatz“ dargestellte Fläche östlich der künftig als WA dargestellten Fläche im Bereich der Burg wird aufgrund geänderter städtebaulicher Ziele nicht mehr benötigt. Sie wird, entsprechend dem aktuellen Bestand, in eine Fläche für Wald geändert.

Flächen um das Torhaus:

Die bislang ebenfalls als Sondergebiet "Hotel" dargestellte Fläche im Bereich des Torhauses am Zehlendorfer Damm wird ebenfalls hinsichtlich ihrer Nutzungsart geändert. Wie bereits auf den Flächen der *Neuen Hakeburg*, erfolgt auch für die Flächen des Torhauses statt der bisher festgesetzten Sondergebietsdarstellung eine Darstellung der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Umgebende Grünflächen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die das Wohngebiet im Bereich der *Neuen Hakeburg* umgebenden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlagen werden ebenso beibehalten wie die sich aus der Eingriffsermittlung zur Bebauungsplanänderung ergebenden, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

9.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art ihrer Berücksichtigung**Baugesetzbuch (BauGB)**

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Bebauungspläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Das BauGB benennt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei Aufstellung eines Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Darstellungen im Bereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes tragen diesen Belangen durch die Nachnutzung einer nicht mehr benötigten, in ihren Bodenstrukturen aber stark veränderten und bereits teilweise versiegelten bzw. verdichteten Fläche mit der Entwicklung von Bauflächen in Verbindung mit der Sicherung öffentlicher Räume mit Aufenthaltsqualitäten und deren Verknüpfung mit den umliegenden Wohnquartieren über Grün- und Wegeverbindungen Rechnung.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB bzw. weitere vertragliche Regelungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

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 gemäß

- Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG, BbgNatSchG, Gesetz zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechtes - BbgNatSchAG),
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodG),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BImSchVO, DIN 18005, TA Lärm/TA Luft).

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.

9.3.1 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: