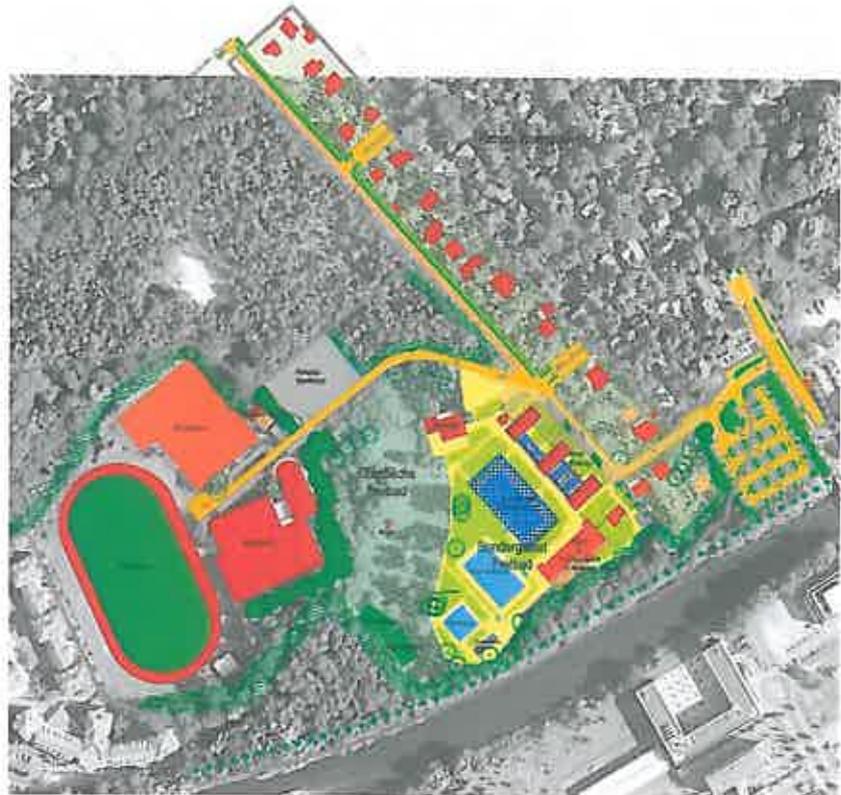


DS-Nr. 143/13/1

Anlage... 4

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN KLM-BP-020 „KIEBITZBERGE“

TEIL I: ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG



Gemeinde Kleinmachnow
Adolf-Grimme-Ring 10
14532 Kleinmachnow

IMPRESSUM

Auftraggeber:
Gemeinde Kleinmachnow
Fachbereich Bauen/Wohnen
FD Stadtplanung/Bauordnung
Adolf-Grimme-Ring 10
14532 Kleinmachnow

Auftragnehmer Bebauungsplan:
Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin



Bearbeiter:
Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt
Dipl.-Ing. Bernhard Weyrauch – Stadtplaner, SRL

Auftragnehmer Eingriffs- Ausgleichsuntersuchung:
Dr. Szamatolski + Partner GbR



LandschaftsArchitektur · Stadtplanung
Umweltmanagement · Tourismusentwicklung
Brunnenstraße 181 10119 Berlin (Mitte)
Tel.: 030 / 280 81 44 Fax: 030 / 283 27 67

Bearbeiterin: G. Daub-Hofmann
Techn. Bearbeitung: K. Maaß

Stand: 10. Juli 2008, überarbeitet und ergänzt 30. Januar 2014

Inhalt

VORBEMERKUNGEN	5
I. PLANUNGSGEGENSTAND	6
1. Veranlassung, Erforderlichkeit und Planungsverfahren.....	6
1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck	6
1.2 Erforderlichkeit.....	6
1.3 Planungsverfahren.....	6
2. Plangebiet und Geltungsbereich.....	8
2.1 Kurzcharakteristik des Plangebiets.....	8
2.2 Eigentumsverhältnisse	9
2.3 Räumliche Lage	12
2.4 Erschließung.....	12
2.5 Bestand, Bebauungs- und Nutzungsstruktur	13
2.6 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen...	14
2.6 Denkmalschutz	17
2.7 Altlasten / Kampfmittelbelastung.....	17
2.8 Kartengrundlage	17
II. PLANINHALT	18
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	18
2. Verkehrskonzept / Erschließung	18
3. Nutzungskonzept / städtebauliches Konzept.....	21
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	23
5. Weitere Planungsüberlegungen	25
6. Brandschutz.....	25
7. Abwägung der Ergebnisse des Gutachtens zur Eingriffs- und Ausgleichsbewertung mit den Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft.....	26
III. PLANFESTSETZUNGEN	28
1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	28
2. Verkehr, Erschließung.....	29
3. Immissionsschutz	30
4. Begründung der textlichen Festsetzungen	30
IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	50
1. Stadtplanerische Auswirkungen	50
2. Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere hinsichtlich der Geräuschemissionen der Sportanlagen auf die angrenzende Wohnnutzung	50
3. Soziale Auswirkungen	53
4. Finanzielle Auswirkungen	53
5. Personalwirtschaftliche Auswirkungen	54
6. Flächenbilanz	54
V. VERFAHREN UND SCHLUSSABWÄGUNG	56
1. Ergebnisse der Beteiligungen	56

2.	Schlussabwägung.....	56
VI.	RECHTSGRUNDLAGEN	57

VORBEMERKUNGEN

Der Bebauungsplan KLM-BP-020 „Kiebitzberge“ regelt die Nutzung einer Fläche mit einem bestehenden Wohngebiet, dem Freibad von Kleinmachnow, dem Sportforum¹, einer Tennisplatzanlage und einem anschließenden Sportplatz. Er umfasst auch Teile des Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“ sowie weitere Waldflächen entlang des Teltowkanals. Eine zentrale Rolle spielt die Sicherung und planungsrechtliche Neuregelung des fließenden und ruhenden Verkehrs. Unter anderem soll zu diesem Zweck der bestehende Parkplatz an der Rammrath-Brücke ausgebaut werden. Über diesen Parkplatz verläuft die Gemarkungsgrenze zwischen der Gemeinde Kleinmachnow und ihrer Nachbarstadt Teltow. Der überwiegende Teil des zu beplanenden Gebietes gehört somit zur Gemeinde Kleinmachnow, während der größere Teil des Parkplatzes an der Rammrath-Brücke (0,72 ha) zu Teltow gehört. Die beiden betroffenen kommunalen Gebietskörperschaften regeln die Nutzung auf ihren Gemarkungen jeweils durch einen gesonderten Bebauungsplan. Die Festsetzungen der geplanten Nutzung als gemeindeübergreifende Parkplatzanlage sind jedoch so unmittelbar aufeinander bezogen, dass das hier vorgelegte Planwerk beide Teile der getrennt zu beschließenden Bebauungspläne umfasst, die mit ihren Festsetzungen nur einheitlich abgewogen und einheitlich begründet werden können und sollen. Die beiden rechtlich selbstständigen Bebauungspläne müssen also inhaltlich als Einheit angesehen werden. Die Beschlussfassung durch die kommunalen Vertretungskörperschaften bezieht sich jedoch nur auf das eigene Gemeindegebiet.

Die hier vorliegende Begründung bezieht sich auf den Bebauungsplan KLM-BP-020 „Kiebitzberge“ auf Kleinmachnower Gemarkung. Festsetzungen, die ausschließlich das Gebiet auf Teltower Gemarkung betreffen, werden nicht im Einzelnen begründet, wobei – wo erforderlich – auf die gebietsübergreifenden inhaltlichen Zusammenhänge mit den Teltower Plangebietsteilen eingegangen wird.

¹ In der Begründung wird der gebräuchliche Begriff „Sportforum“ verwendet; darunter ist die derzeitige Firmierung „Sportpark Kleinmachnow Betriebs GmbH“ zu verstehen.

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung, Erforderlichkeit und Planungsverfahren

1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck

Anlass für den Bebauungsplan sind bodenrechtliche Spannungen, die sich in Klagen von Anwohnern aus dem Gebiet zwischen der Fontanestraße und dem Thomas-Müntzer-Damm über Lärmbelästigungen durch die Schwimmbad- und Sportforumbesucher und den damit im Zusammenhang stehenden An- und Abfahrtsverkehr dokumentieren. Mit dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- die planungsrechtliche Sicherung des Sportforums und des Freibads Kiebitzberge einschließlich von Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Freibadgelände;
- Ordnung der Erschließungssituation und der Flächen für den ruhenden Verkehr;
- Festsetzung der erforderlichen Verkehrsflächen einschließlich von Fuß- und Radwegen;
- die planungsrechtliche Einordnung des vorhandenen Wohngebiets entlang der Fontanestraße und der Gerhart-Eisler-Straße;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Uferwanderweg entlang des Teltowkanals.

1.2 Erforderlichkeit

Ein Teil des Plangebietes bedarf einer planerischen Neuordnung, beim anderen - größeren - Teil soll nur eine Sicherung des Bestands erfolgen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die Fragen nach dem planungsrechtlich Zulässigen des Bestands zu klären und geplante Nutzungen planungsrechtlich zu sichern.

1.3 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wurde im sogenannten Regelverfahren (volles Verfahren) nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 10 BauGB aufgestellt. Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden bzw. werden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow, DS-Nr. 147/03, bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Kleinmachnow, Jg. 12, Nr. 16/2003 vom 30.10.2003	09.10.2003
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB	mit Schreiben vom 18.05.2005 und 01.10.2007
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Unterrichtung und Erörterung	10.07.2007

Billigung des Planentwurfes durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow und Beschluss über die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen	13.03.2008
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 18.03.2008 Fristablauf 28.04.2008
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung mit Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Kleinmachnow, Jg. 17, Nr. 04/2008 vom 31.03.2008	vom 07.04.2008 bis einschließlich 09.05.2008
Erneute, eingeschränkte Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB	28.05.2008
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	10.07.2008
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach Genehmigung des im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplans der Gemeinde Kleinmachnow im Amtsblatt der Gemeinde Kleinmachnow, Jg. 17, Nr. 20/2008 vom 30.12.2008	30.12.2008

Der Bebauungsplan wurde nach seiner Bekanntmachung fristgemäß innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung von zwei Antragstellern mit Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO angegriffen. Das OVG Berlin-Brandenburg hat den Bebauungsplan wegen Mängeln der Abwägung durch Urteil vom 15. März 2012 (Az. OVG 2 A 20.09) für unwirksam erklärt. Die Gemeinde Kleinmachnow hat daraufhin beschlossen, ein ergänzendes Verfahren zwecks Fehlerbehebung mit dem Ziel der rückwirkenden Inkraftsetzung gemäß § 214 Abs. 5 BauGB durchzuführen. Das ergänzende Verfahren hat folgenden Verlauf genommen:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow zur Durchführung eines ergänzenden Verfahrens zur Behebung von Fehlern mit dem Ziel der rückwirkenden Inkraftsetzung, DS-Nr. 063/12, bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Kleinmachnow, Jg. 21, Nr. 07/2012 vom 31.08.2012	14.06.2012
Billigung des geänderten und ergänzten Planentwurfes durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow und Beschluss über die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen	
Öffentliche Auslegung des geänderten und ergänzten Planentwurfes nebst Begründung mit Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Kleinmachnow, Jg. __, Nr. __ vom _____	vom _____ bis einschließlich _____
Wiederholte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 BauGB	mit Schreiben vom _____ Fristablauf _____

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Kleinmachnow, Jg. _____ Nr. _____ vom _____	

Die Ergebnisse der wiederholten Beteiligungsschritte sind nachfolgend im Kapitel V. dargestellt und ausgewertet.

2. Plangebiet und Geltungsbereich

2.1 Kurzcharakteristik des Plangebiets

Das ca. 15,7 ha große Plangebiet liegt am Thomas-Müntzer-Damm, der vom Zehendorfer Damm nach Südosten abzweigt. Durch das Gebiet führen als Wohnstraßen die Gerhart-Eisler-Straße, die Max-Reimann-Straße und die Geschwister-Scholl-Allee. Diese Straßenzüge verlaufen jeweils zwischen den das Wohngebiet begrenzenden Straßen Thomas-Müntzer-Damm und Fontanestraße. Von der Fontanestraße zweigt nach Westen eine Straße ab, die das Sportforum und die Sportanlagen erschließt. Das Freibad ist über die Gerhart-Eisler-Straße an den Thomas-Müntzer-Damm angebunden. Hier befindet sich auch der Parkplatz an der Rammrath-Brücke.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Wohngebiet entlang der Fontanestraße und der Gerhart-Eisler-Straße sowie die Flächen des Freibades Kiebitzberge, die Flächen des Sportforums einschließlich der Tennisplätze und dem offenen Sportplatzgelände sowie Waldflächen im Norden (Kiebitzberge) und im Süden entlang der Oberkante der Böschung des Teltowkanals. Das Gebiet liegt in der Flur 12 der Gemeinde Kleinmachnow. Die Flächen grenzen an das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ an.

Die Teilfläche auf Teltower Gemarkung liegt zwischen Thomas-Müntzer-Damm, Gerhart-Eisler-Straße und Teltowkanal in der Flur 19 der Stadt Teltow.

Das Wohngebiet an der Fontanestraße entspricht in seiner Nutzung einem reinen Wohngebiet. Die Grundstücke sind nahezu vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut. Das Gebiet weist einen hohen Grünanteil mit Gärten und prägenden Bäumen auf. An der Gerhart-Eisler-Straße / Ecke Thomas-Müntzer-Damm befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, der von Vegetationsflächen eingegrenzt wird. Im Einfahrtbereich findet sich eine Reihe älterer markanter Eichen.

Zu den baulichen Anlagen des Freibades gehören neben Schwimm- und Badebecken ein Gebäude für die Sauna und die Schwimmbadtechnik, Umkleidebereiche, Lager- und Verwaltungsgebäude, eine Gaststätte, eine Fläche als Fahrradabstellplatz sowie eine Wohnbaufläche mit Hausmeisterwohnung. Zum Freibad gehören auch größere Freiflächen mit Gehölzgruppen, die sich teilweise noch als kleinere Waldbereiche darstellen.

An die Freianlagen des Freibades schließen sich das Sportforum sowie ein privater Parkplatz, die Tennisanlage und ein Sportplatz/Fußballfeld an. Südlich und nördlich des Sportareals erstrecken sich Waldflächen. Die Abgrenzungen zum Wald wurden in Zusammenarbeit mit der Forstverwaltung festgelegt.

Nach Westen schließt eine Wohnanlage und südwestlich eine Hotelanlage an.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die zum Wohngebiet „Kiebitzberge“ gehörenden Grundstücke befinden sich zum großen Teil in Privateigentum. Zwei Grundstücke sind noch als „Eigentum des Volkes“ im Grundbuch eingetragen, einige Grundstücke befinden sich in Gemeindeeigentum.

Auch die Straßen im Wohngebiet, das zum Schwimmbad gehörige Grundstück sowie Ufer- und Waldflächen gehören der Gemeinde. Im Eigentum der Gemeinde ist auch der Parkplatz an der Rammrath-Brücke, und zwar sowohl der in Kleinmachnow als auch der in der Stadt Teltow gelegene Grundstücks-Teil.

Das Areal um den Sportplatz und das Sportforum befinden sich im Eigentum der Sportpark Kleinmachnow Betriebs GmbH. Das nicht zum Plangebiet gehörende Hotelgrundstück westlich des Sportplatzes sowie die mit der Wohnanlage bebauten Grundstücke befinden sich im Privateigentum.

Die dort in Privateigentum befindlichen Straßen sind seit Dezember 1995 als verkehrsberuhigte öffentliche Privatstraßen öffentlich gewidmet (vgl. Abbildung 1 „Eigentumsverhältnisse“).

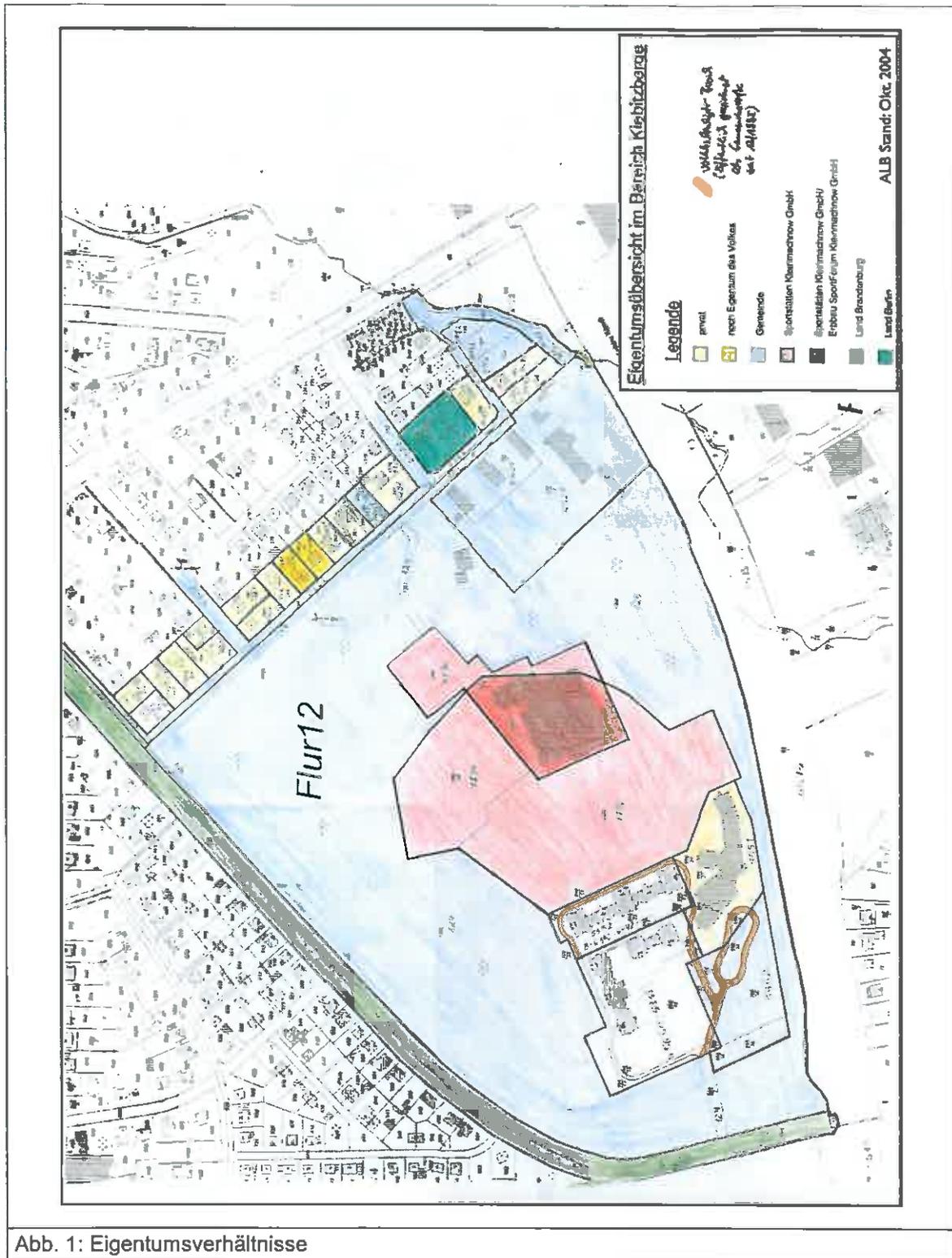


Abb. 1: Eigentumsverhältnisse

Nr.	Anschrift: Straße, Hausnummer	Flur	Flurstück	Eigentum
1	Fontanestraße 6	12	312	privat
2	Fontanestraße 8	12	311	privat
3	Fontanestraße 14	12	284	privat
4	Fontanestraße 16	12	275	privat
5	Fontanestraße 18	12	274	privat
6	Fontanestraße 20	12	262	privat
7	Fontanestraße 20	12	273	privat
8	Fontanestraße 22	12	260	privat
9	Fontanestraße 22	12	261	privat
10	Fontanestraße 24	12	248	Gemeinde
11	Fontanestraße 24	12	249	Gemeinde
12	Fontanestraße 24	12	259	Gemeinde
13	Fontanestraße 31		192 /1	Gemeinde
14	Fontanestraße 31		192 /2	Gemeinde
15	Fontanestraße	12	193	Gemeinde
16	Fontanestraße	12	199	Gemeinde
17	Fontanestraße	12	999	Gemeinde
18	nördlich Sportforum	12	998 /38	privat (Sportstätten)
19		12	1204	privat (Sportstätten)
20		12	1205	privat (Sportstätten)
21		12	1206	privat (Sportstätten)
22		12	1380	Gemeinde
23		12	1381	Gemeinde
24	(Flst. gesamt = 92.862 m ²)	12	1382	Gemeinde
25	(= 47.282 m ²)	12	1383	Gemeinde
26	Gerhart-Eisler-Straße 1	12	200	privat
27	Gerhart-Eisler-Straße 2	12	194	privat
28	Gerhart-Eisler-Straße 4	12	195	privat
29	Gerhart-Eisler-Straße 6	12	196	Gemeinde
30	Gerhart-Eisler-Straße 8	12	197	Gemeinde
31	Gerhart-Eisler-Straße 10	12	198	Gemeinde
32	Gerhart-Eisler-Straße	12	187 /2	Gemeinde
33	südöstlich Gerhart-Eisler-Straße	12	188	Gemeinde
34	südöstlich Gerhart-Eisler-Straße	12	189	Gemeinde
35	südöstlich Gerhart-Eisler-Straße	12	190	Gemeinde
36	südöstlich Gerhart-Eisler-Straße	12	191	EdV - RT: Gemeinde
37	Geschwister-Scholl-Allee 89	12	308	privat
38	Geschwister-Scholl-Allee 90	12	286	privat
39	Geschwister-Scholl-Allee 90	12	287	privat
40	Geschwister-Scholl-Allee 91	12	309	privat
41	Geschwister-Scholl-Allee 91	12	310	privat
42	Geschwister-Scholl-Allee 92	12	285	privat
43	G.-Scholl-Allee (= 3.108 m ²)	12	292	Gemeinde
44	Max-Reimann-Straße 16	12	201 /3	Land Berlin
45	Max-Reimann-Straße 17	12	1378	privat
46	Max-Reimann-Straße 19	12	247	privat
47	M.-Reimann-Straße (= 2.392 m ²)	12	233	Gemeinde
48	Zehlendorfer Damm 138	12	313	privat
49	Zehlendorfer Damm 136	12	314	privat
50	Zehlendorfer Damm (= 1.415 m ²)	12	325	Gemeinde
51	Zehlendorfer Damm (= 3.133 m ²)	12	327 /2	Land Brandenburg
52	Zehlendorfer Damm (= 258 m ²)	12	1273	Gemeinde

Tabelle 1: Grundstücksverzeichnis zum Geltungsbereich des Bebauungsplans

2.3 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Kleinmachnow an der Grenze zu Teltow und wird im Süden durch den Teltowkanal begrenzt.

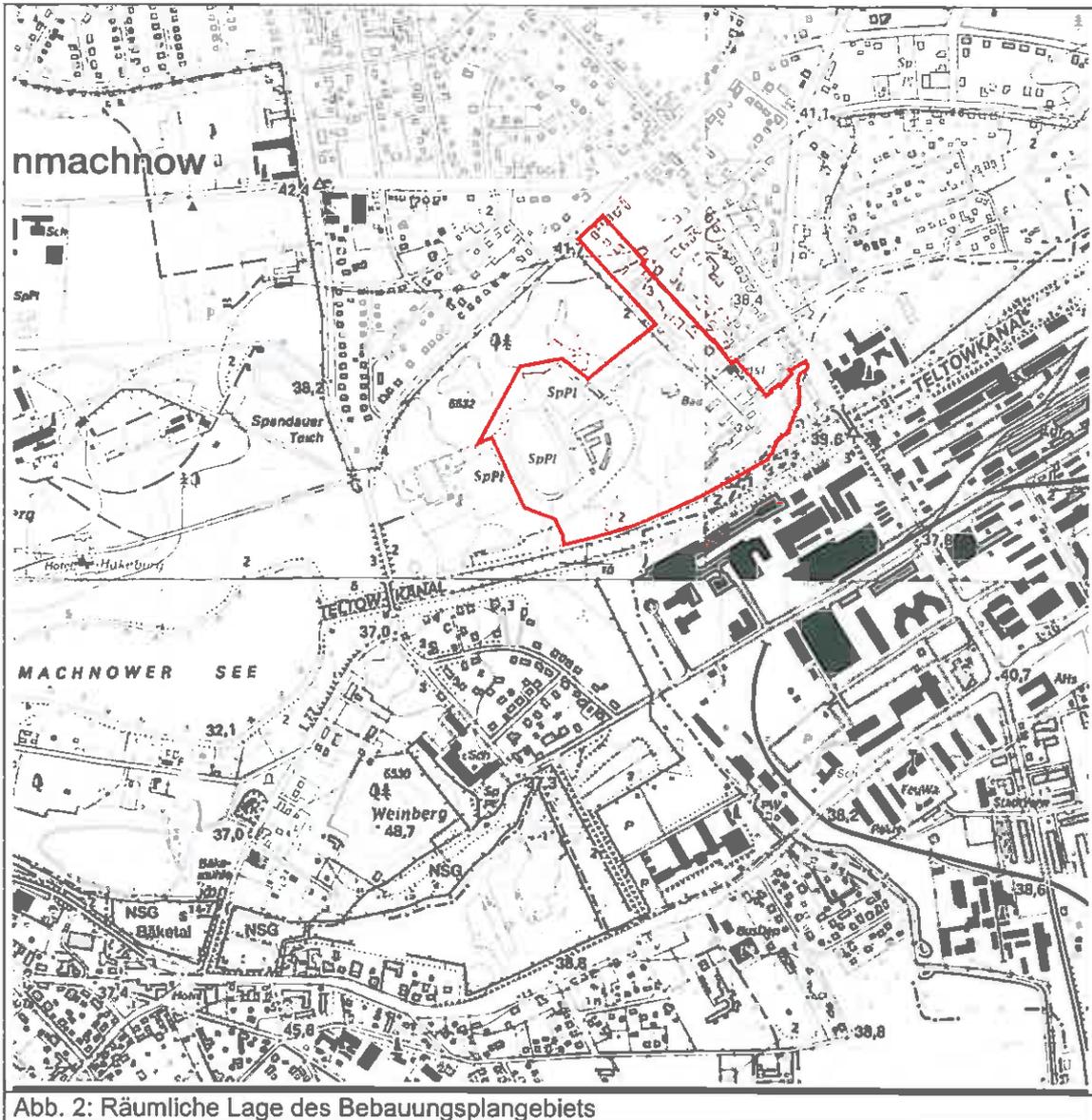


Abb. 2: Räumliche Lage des Bebauungsplangebiets

2.4 Erschließung

Verkehr

Das Wohngebiet „Kiebitzberge“ ist über den Zehlendorfer Damm und den Thomas-Müntzer-Damm sehr gut erreichbar. Durch das Gebiet selbst führen als Wohnstraßen die Gerhart-Eisler-Straße, die Max-Reimann-Straße und die Geschwister-Scholl-Allee. Sie verlaufen jeweils zwischen dem das Wohngebiet begrenzenden Thomas-Müntzer-Damm und der Fontanestraße. Auf Höhe der Max-Reimann-Straße führt von der Fontanestraße aus eine weitere Erschließungsstraße als Stichstraße zu den Sportanlagen einschließlich Sportforum.

Technische Erschließung

Im Plangebiet befinden sich die Trafostationen „Fontanestraße“ und „Sportforum“ einschließlich der versorgenden Mittelspannungskabel, Leitungen und Anlagen der EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH sowie Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG.

Der Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZV) „Der Teltow“ ist Eigentümer der öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlagen in der Gemeinde Kleinmachnow. Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung erfolgt gemäß den Satzungen und Vertragsbestimmungen des WAZV „Der Teltow“. Danach darf Regenwasser nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Im Bebauungsplangebiet sind Trink- und Schmutzwasseranlagen vorhanden. Diese dürfen nicht beschädigt, überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden. Gemäß DIN 19630 ist ein Arbeits- und Schutzstreifen zu den Leitungen einzuhalten. Betreiber der Trink- und Schmutzwasseranlagen ist die Mittelmärkisch Wasser- und Abwasser GmbH. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Schachterlaubnisscheine bei der MWA GmbH einzuholen und die Abteilungen Rohrnetz (Tel. 033203/345-212) sowie Abwasser (Tel. 033203/345-205) der MWA hinzuzuholen.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen von E.ON edis. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, sind beim Unternehmen rechtzeitig (bei konkreten Vorhaben mindestens 14 Tage vor Baubeginn) entsprechende Anträge zu stellen. Die Antragsunterlagen sollen folgende Informationen enthalten:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift der Bauherren.

2.5 Bestand, Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Wohngebiet „Kiebitzberge“ entspricht hinsichtlich seiner Art und seinem Maß der baulichen Nutzung einem reinen Wohngebiet. Die Grundstücke sind fast alle mit Einfamilienhäusern bebaut. Ein hoher Grünanteil und Baumalleen prägen den Straßenraum. Dank des hohen Grünanteils wird ein fließender Übergang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ mit seinen bewaldeten Teilen erreicht.

Das Wohngebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft von Freizeit- und Sportanlagen einschließlich Freibad. Zu den baulichen Anlagen des Freibades gehören neben den Schwimm- und Badebecken eingeschossige Bauten, die eine Sauna, die Umkleidekabinen sowie eine Gaststätte beherbergen. Von besonderem Reiz sind die zum Bad gehörigen Freiflächen, die sich z.T. als waldlichtungsähnliche Bereiche sowie als stark aufgelichteter Niederwald aus Birken und Erlen darstellen.

Westlich vom Freibad schließen die Sportanlagen mit Tennis- und Sportplätzen sowie dem Sportforum an. Im Sportforum befindet sich eine weitere Gaststätte.

2.6 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Kleinmachnow liegt mit seiner Neubeckanntmachung vom 27.09.2013 in der Fassung der 13. Änderung vom 6. September 2012 vor.

Der FNP in der Fassung 13. Änderung stellt die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt dar: Die Wohnbauflächen östlich der Fontanestraße sind als reines Wohngebiet dargestellt, lediglich der Baubereich am Zehlendorfer Damm ist als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die westlich an die Fontanestraße angrenzenden Flächen sind im Norden bis etwa zur Max-Reimann-Straße als Waldflächen dargestellt. Das daran angrenzende Sportareal ist im Bereich des Sportforums, der Tennisplätze und des offenen Sportplatzes als Fläche für den Gemeinbedarf - Sport- und Spielanlagen – dargestellt, der Bereich des Freibades ist als öffentliche Grünfläche – Freibad und die nördlich daran angrenzende Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf - Sport- und Spielanlagen – dargestellt. Zwischen den Bauflächen des Sportforums und dem Freibad erstreckt sich ein als Wald mit der Zweckbestimmung Erholungswald dargestellter Bereich. Dieser mündet im Süden in einen durchgängigen Waldstreifen entlang des Teltowkanals. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen, wurde der Flächennutzungsplan im Rahmen des mit dem Satzungsbeschluss vom 10. Juli 2008 beendeten Aufstellungsverfahrens im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Das Motiv für die Änderung war insbesondere die notwendige Änderung der Darstellung des Parkplatzes an der Rammrath-Brücke. Der Parkplatz an der Rammrath-Brücke, der zum überwiegenden Teil in der Gemarkung der Stadt Teltow liegt, war sowohl im FNP der Gemeinde Kleinmachnow, als auch im FNP der Stadt Teltow als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendfreizeiteinrichtung dargestellt. Die Fläche wird nunmehr in beiden F-Plänen als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zum Parken von Fahrzeugen und für das Abstellen von Fahrrädern dargestellt. Innerhalb der Fläche ABCDEFGHA ist ein eingeschossiges Garagengebäude zulässig. Dessen Geschossdecke ist als Fläche für Stellplätze auszubilden.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans grenzen nach Westen ein Allgemeines Wohngebiet und ein Sonstiges Sondergebiet – Hotel – an. Die nördlich gelegenen Waldbereiche befinden sich im Landschaftsschutzgebiet. Ebenso ist die außerhalb des Plangebietes liegende Teltowkanaulaue als Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich übernommen.

Mit dem Inkrafttreten des **Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B)** am 15. Mai 2009 (GVBl. H/09, S. 186) sind die darin enthaltenen Ziele der Raumordnung verbindlich und die Grundsätze im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

Für die vorliegende Planung sind im Detail die Darstellungen und Erfordernisse der Raumordnung des LEP B-B und des LEPro 2007 maßgebend. Das Plangebiet wird im LEP B-B als Gestaltungsraum Siedlung festgelegt.

Im **Regionalplan Havelland-Fläming** vom 11. September 1998² wurde das Plangebiet zum kleineren Teil als „Vorbehaltsgebiet Wald“ (Plansatz 3.3.3.2) und zum größeren Teil als bestehendes „allgemeines Siedlungsgebiet mit hohem, dauerhaft zu sichernden Grünflächenanteil und einer durchschnittlichen Bebauungsdichte GRZ von unter 0,2“ (Plansatz 2.7.1.3) dargestellt. Eine Überschreitung der vorgegebenen GRZ durch die Grundflächen u.a. von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wurde jedoch nicht ausgeschlossen.

Der Bereich entlang des Teltowkanals ist als Regionaler Grünzug (Plansatz 3.7.3) dargestellt. Nachrichtlich sind übernommen:

- „Vorranggebiet Ressourcenschutz Wasser (Trinkwasser)“ (Plansatz 3.6.2.5 a) für die geplante Trinkwasserschutzzone III, die nach Inkrafttreten der Rechtsverordnung über das Trinkwasserschutzgebiet nicht mehr das Plangebiet einschließt.
- „Landschaftsschutzgebiete“ (Plansatz 3.2.3.2 a, b) für das LSG „Parforceheide“.

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) für das Land Brandenburg hat mit Beschluss vom 09.10.2002 den Regionalplan Havelland-Fläming vom 18. Dezember 1997 für nichtig erklärt (3D 81/00.NE). Ferner hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Beschluss vom 14.09.2010 den Regionalplan Havelland-Fläming Sachlicher Teilplan Windenergienutzung vom 02.09.2004 für unwirksam erklärt (Bekanntmachung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming im Amtsblatt für Brandenburg vom 24. November 2010).

Damit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf weiteres keine festgesetzten regionalen Ziele und Grundsätze der Raumordnung vor. Es befindet sich jedoch ein neuer Regionalplan im Aufstellungsprozess. Der Entwurf des neuen Regionalplans „Regionalplan 2020“ hat in der Zeit vom 11.06.2012 bis zum 11.09.2012 öffentlich ausgelegen. Vom November 2013 bis zum Januar 2014 findet eine erneute Auslegung des geänderten Entwurfs des Regionalplans statt. Damit haben seine Darstellungen den Status von „in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung“ gewonnen, die gemäß § 3 Abs. 2 ROG als „sonstige Erfordernisse des Raumordnung“ zu berücksichtigen und daher in die Abwägung einzustellen sind. Für die hier in Rede stehende Fläche enthält der Entwurf des Regionalplans keine spezifischen Aussagen.

Am 27.09.2013 ist mit Wirkung auch für das Plangebiet eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11/2013, 22. Jg. in Kraft getreten. Laut Klarstellungssatzung verläuft die Abgrenzung des Innenbereichs im Plangebiet entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Fontanestraße sowie der südlichen Grundstücksgrenze der Gerhart-Eisler-Straße, einschließlich der Bebauungen der Grundstücke Gerhart-Eisler-Straße 2 und 4. Das heißt, dass sich alle im Plangebiet befindlichen Grundstücke östlich der Fontanestraße und nördlich der Gerhart-Eisler-Straße einschließlich der Bebauungen Gerhart-Eisler-Straße 2 und 4 im Innenbereich befinden. Alle übrigen Flächen befinden sich laut Klarstellungssatzung im Außenbereich.

Für das an das Plangebiet angrenzende Sporthotel sowie das nördlich angrenzende Wohngebiet wurde ein **Vorhaben- und Erschließungsplan „Sporthotel Kiebitzberge“** KLM-V+E/Plan-001 aufgestellt, der 1993 in Kraft getreten ist.

Das Plangebiet des KLM-BP-020 berührt den **Teltowkanal** auf einer Länge von ca. 420 m im Bereich von TeK-km 9,98 bis TeK-km 10,40. Es liegt im Planfeststellungs-

² Der Regionalplan wurde mit Beschluss vom 9. Oktober 2002 vom OVG Frankfurt (Oder) wegen einer fehlerhaften Bekanntmachung für nichtig erklärt.

Abschnitt PFA 4 - TeK km 8,9 bis 15,1 - der Berliner Wasserstraßen - Trasse Süd. Für den Teltowkanal sind zwei Ausbaustufen vorgesehen:

1. Ausbau für das Großgütermotorschiff (GMS)
2. Ausbau für den Schubverband (SV) - perspektivisch

Auf Höhe des Plangebiets ist der einschiffige Verkehr vorgesehen. Das Nordufer wird durch eine Spundwand gesichert. Das Südufer wird mit einer Böschung im sog. T-Profil ausgebaut. Eine Trassierung mit dem BAW-Programm „Trasse“ zeigt, dass für den Ausbau für das GMS am Nordufer ab ca. 10,46 bis zur Rammrath-Brücke aufgrund der Kurve Eingriffe in Form von Abgrabungen bis zu max. 2,50 m in das bestehende Gelände notwendig werden. Von km 10,00 bis 10,46 wird die Spundwand in die bestehende Uferlinie bzw. aus bautechnologischen Gründen 1 m hinter der bestehenden Uferwand eingebracht. Die neue Uferspundwand wird rückwärtig verankert. Die vorhandenen Spundwände werden komplett gezogen. Die Sohle ist um 1,4 m zu vertiefen. Am Nordufer ist hinter der Spundwand ein mindestens 3,0 m breiter Betriebsweg vorgesehen.

Zur Umsetzung der Planung zum Ausbau des PFA 4 wird im Geltungsbereich des beabsichtigten KLM-BP-020 am Nordufer des Teltowkanals durchgängig ein Geländestreifen von 10 m Breite rückwärtig der vorhandenen Uferlinie benötigt. In diesem Streifen ist die Anlage eines Betriebswegs beabsichtigt. Die Nutzung des Betriebsweges der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) des Bundes für Erholungs- und Freizeitwecke ist im Rahmen einer Verwaltungsvereinbarung mit der Gemeinde Kleinmachnow möglich.

Bei dem Teltowkanal handelt es sich um eine Bundeswasserstraße, für die die Verwaltungszuständigkeit der WSV des Bundes gemäß Artikel 87 Abs. 1 Satz 1 und Artikel 89 Grundgesetz gegeben ist. Entsprechend § 1 Abs. 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) sind die Bundeswasserstraßen dem allgemeinen Verkehr gewidmet. Die Anlage zu § 1 Abs. 1 Nr. 1 WaStrG enthält das Verzeichnis der dem allgemeinen Verkehr dienenden Binnenwasserstraßen des Bundes. Unter lfd. Nr. 57 wird der Teltowkanal einschließlich Glienicker Lake, Griebnitzsee und Kleinmachnower See geführt.

§ 5 WaStrG regelt das Befahren mit Wasserfahrzeugen auf Bundeswasserstraßen. Die Unterhaltung von Bundeswasserstraßen ist nach § 7 Abs. 1 WaStrG Hoheitsaufgabe des Bundes, die von der WSV wahrgenommen wird. Hierbei ist zu beachten, dass die hoheitlichen Aufgaben der WSV sich nicht nur auf das Gewässerbett der Wasserstraße samt ihrer Ufer und Betriebswege erstrecken, sondern auch auf die ihrer Unterhaltung nach §§ 7 ff WaStrG dienenden bundeseigenen Ufergrundstücke. Des Weiteren umfassen die hoheitlichen Aufgaben des Bundes insbesondere auch den Aus- bzw. Neubau von Bundeswasserstraßen gemäß §§ 12 ff WaStrG.

Die WSV des Bundes muss für ihr hoheitliches Handeln weder Genehmigungen noch Erlaubnisse anderer Behörden einholen, sondern ist hiervon freigestellt. Daraus folgt, dass eine Überplanung der dem allgemeinen Verkehr gewidmeten Bundeswasserstraßen einschließlich ihres Zubehörs grundsätzlich unzulässig ist, wenn dadurch die Wahrnehmung der hoheitlichen Aufgaben durch die WSV des Bundes beeinträchtigt wird.

Durch den beabsichtigten Bebauungsplan dürfen die Planungshoheit sowie die Wahrnehmung der übrigen hoheitlichen Aufgaben und die Unterhaltung der Bundeswasserstraßen nicht beeinträchtigt werden. Die Fachplanung der WSV des Bundes ist daher zu berücksichtigen.

2.6 Denkmalschutz

Das Wohnhaus Max-Reimann-Straße 16 ist als Denkmal eingetragen. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege, prüft derzeit die Aufnahme folgender Objekte in die Denkmalliste: Fontanestraße 8, 16, 18, 20 und 22.

Bodendenkmale sind bisher nicht bekannt. Der unvermutete Fund bisher unbekannter Bodendenkmale lässt sich jedoch nicht ausschließen. In diesem Falle sei darauf hingewiesen, dass nach dem „Gesetz 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.) folgende Verpflichtungen bestehen:

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum 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).

2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

2.7 Altlasten / Kampfmittelbelastung

Nach Informationen der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark befindet sich am Rand des Plangebietes die gesicherte Deponie Kiebitzberge. Die Sanierung wurde unter den Aspekt der sensiblen Nachnutzung im Jahre 1995 beendet. In diesem gesicherten Bereich können Schadstoffbelastungen nicht völlig ausgeschlossen werden.

Nach Informationen des Zentraldienstes der Polizei - Kampfmittelbeseitigungsdienst – befindet sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen beim Zentraldienst der Polizei - Kampfmittelbeseitigungsdienst - einzureichen.

Die bestehende Freigabe für das Sportforum Kiebitzberge vom 15.05.1999 unter der Reg./RPL-Nr.: 9015551547 hat jedoch weiterhin Gültigkeit.

2.8 Kartengrundlage

Die Kartengrundlage wurde vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Bernd Mengelkamp hergestellt (Haupterhebung September 2004, die letzte Nacherhebung fand im Oktober/November 2012 statt).

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Den Planungsüberlegungen liegt das Ziel zu Grunde, dass ein rechtssicheres Konzept für das Nebeneinander von Wohngebiet, Freibad und Sportforum entwickelt werden soll. Grundsätzlich sollen die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Hinsichtlich des Schwimmbads sollen Maßnahmen zur Verbesserung der Nutzbarkeit ermöglicht werden. Ein wesentlicher Baustein für das Gesamtkonzept besteht in der Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes.

2. Verkehrskonzept / Erschließung

Im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren wurde eine vertiefende Verkehrsuntersuchung durch die StadtPlan Ingenieur GmbH durchgeführt, in deren Rahmen insgesamt 25 denkbare Erschließungsvarianten erarbeitet wurden, die auch bereits vorliegende, u.a. von Bürgerinitiativen und von Gemeindevertretern eingebrachte Vorschläge umfassten. Für alle Varianten wurde eine Bewertung nach gleichen Kriterien vorgenommen, so dass der Gemeindevertretung ein umfassendes Bild über Eignung und Nichteignung der einzelnen Varianten an die Hand gegeben werden konnte. Auf Grundlage der Bewertungsmatrix konnte ermittelt werden, welche der 25 Varianten nicht für eine Planrealisierung in Frage kommen können. Dabei wurden all die Varianten als nicht abwägungsgerecht bzw. umsetzbar eingestuft, die erhebliche Eingriffe in schützenswerte Bereiche, zusätzliche Lärm- und Schadstoffbelastungen in bisher gering belasteten Siedlungsgebieten und/oder sehr hohe Kosten bei der Planrealisierung zur Folge hätten (z. B. aufwändige zusätzliche Brücken- oder Tunnelbauwerke).

In der engeren Wahl verblieben vier Varianten, die alle eine Anbindung des Wohngebietes und der Freizeiteinrichtungen aus/in Richtung Osten zum Straßenzug Thomas-Müntzer-Damm / Warthestraße sowie alternativ auch noch Norden zum Zehlendorfer Damm vorsehen. In der Sitzung am 22.02.2007 hat die Gemeindevertretung mehrheitlich beschlossen, auf der Grundlage der Variante "Ost 2 (O2)" das Bauleitplanverfahren weiter zu führen. Diese Variante sieht vor, die bestehende Verkehrerschließung im Grundsatz beizubehalten und in einigen Punkten zu optimieren. Die wesentlichen Gründe für die Auswahl dieser Variante bestanden darin, dass aufbauend auf den Ergebnissen der Verkehrserhebung durchgeführte schalltechnische Untersuchungen ergaben, dass Lärmschutzgrenzwerte bzw. Lärmschutzorientierungswerte nicht überschritten werden, und dass diese Variante die geringsten Kosten und Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen wird.

Nach der Variante O2 soll die Fontanestraße im Abschnitt zwischen Zehlendorfer Damm und Max-Reimann-Straße geringfügig ausgebaut werden, so dass Radfahrer die Fontanestraße auch entgegen der Einbahnstraße befahren können. Es wird empfohlen, auf der Westseite der Fontanestraße einen – optisch abgetrennten – Fahrradstreifen anzulegen, der Radfahrern das Fahren entgegengesetzt zur Fahrtrichtung der Einbahnstraße ermöglicht. Dies setzt ein durchgängiges Halteverbot zwischen Zehlendorfer Damm und Einmündung der Erschließungsstraße zu den Sportanlagen voraus. In Richtung Zehlendorfer Damm würden Fahrradfahrer wie bisher auf der rechten Seite der Fontanestraße fahren.

Der Parkplatz an der Rammrath-Brücke soll auf der Grundlage des Bebauungsplans erweitert und neu geordnet werden können (vgl. Abb. 3). Auf diese Weise können insgesamt ca. 150 Pkw-Stellplätze angeboten werden. Der Weg vom Parkplatz an der Rammrath-Brücke zum Schwimmbadeingang soll zusätzlich über einen neuen Uferweg am Teltowkanal möglich werden. Zu diesem Zweck soll eine Fuß- und Radwegeverbindung in unmittelbar südlicher Verlängerung der Fontanestraße in Richtung Uferwanderweg geschaffen werden.

Die verkehrsregulierenden Maßnahmen und die Straßenneuordnungsmaßnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Einzelheiten zu den unterschiedlichen 25 Varianten, ihrer Bewertung und zu Details der Verkehrslösung O2 - die mit diesem Plan teilweise umgesetzt wird - ergeben sich aus dem Verkehrsgutachten der StadtPlan Ingenieur GmbH, das Bestandteil der Verfahrensakten ist.

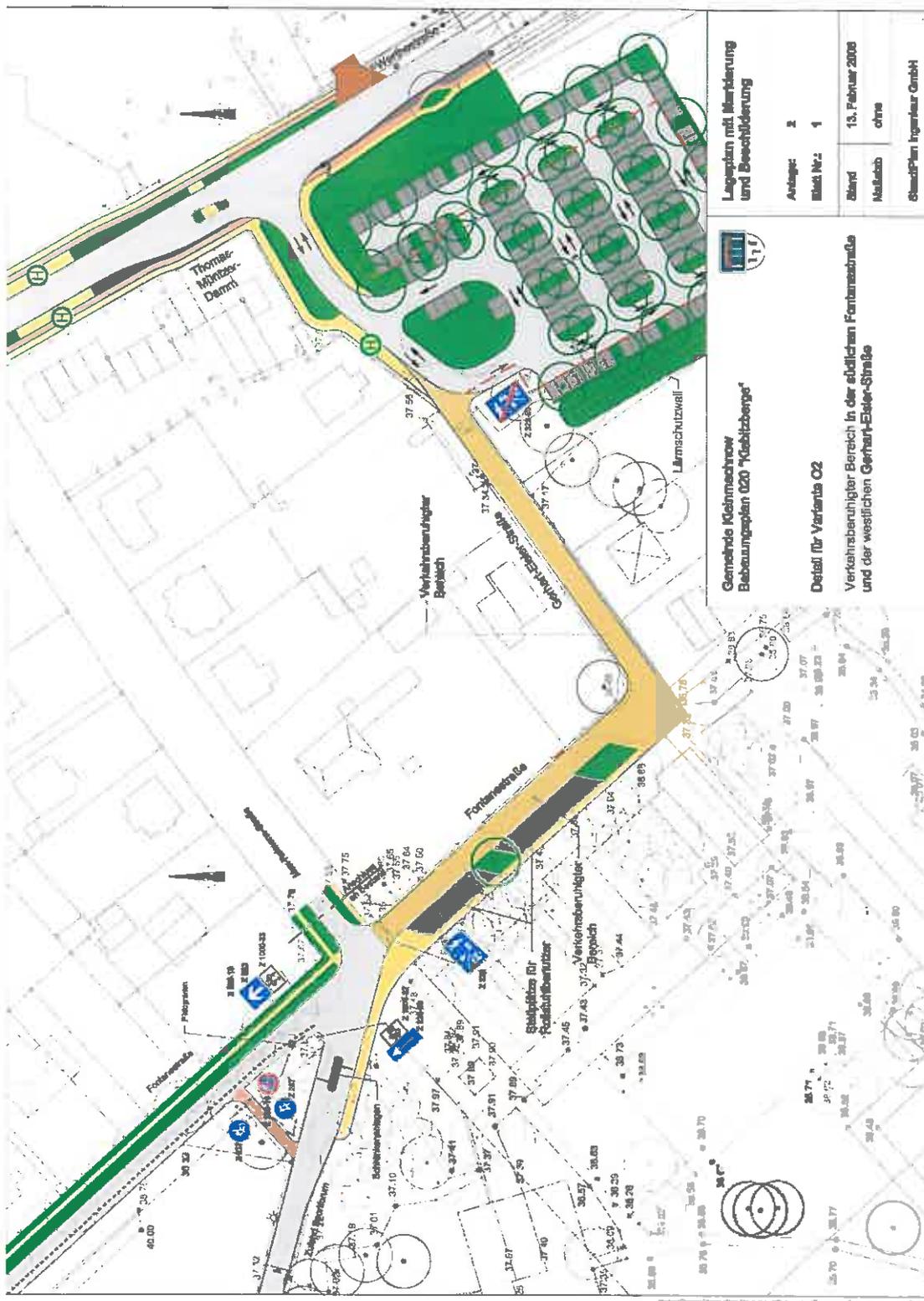


Abb. 3: Erweiterung Parkplatz an der Rammrath-Brücke / Verkehrsführung Knotenpunkt Gerhart-Eisler-Str. / Thomas-Müntzer-Damm

Technische Erschließung

Hinsichtlich der im Plangebiet vorhandenen Trafostationen „Fontanestraße“ und „Sportforum“ sowie der Mittelspannungskabel, der Leitungen und Anlagen der EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH sowie der Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG gilt, dass sich Bauausführende noch vor Beginn von Tiefbauarbeiten in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen. Bei Arbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Tk-Linien durch die Deutsche Telekom T-Com, PTI 22, Martin-Ebell-Str. 15, 16816 Neuruppin (Besucheranschrift), Tel.: 0331 / 123 – 79014, sind die „Anweisungen zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ zu beachten.

3. Nutzungskonzept / städtebauliches Konzept

Das Konzept zur Entwicklung des Plangebietes sieht in erster Linie die Sicherung der bestehenden baulichen Struktur vor. Auch hinsichtlich der Nutzungsmischung sollen sich keine grundsätzlichen Änderungen ergeben. Denn im Vordergrund der Planung steht das Ziel, zusätzliche Belastungen für das Wohngebiet z. B. in Folge neuer Nutzungen zu vermeiden. Bauliche Ergänzungen sind daher nur im Einzelfall vorgesehen.

Das Wohngebiet ist im Wesentlichen komplett bebaut. Nur auf Höhe der Gerhart-Eisler-Straße gibt es zwei Baulücken, in denen jeweils noch ein Wohngebäude ergänzt werden könnte. Eine einheitliche Bauflucht entlang der Fontanestraße wird nicht angestrebt – der Wechsel von Wohnhäusern, die näher an die Erschließungsstraßen heranrücken, und solchen, die einen größeren Abstand einhalten, entspricht dem typischen, im Laufe von Jahrzehnten entstandenen Ortsbild von Kleinmachnow. Grundsätzlich soll nur ein Mindestabstand von 5,0 m zur anliegenden Straße eingehalten werden.

Im Übrigen bleibt es bei der räumlichen Aufteilung von Sportplatz, Tennisplätzen, Sportforum sowie Freibad mit Liegewiese. Moderate Änderungen sind nur im Sportforum und innerhalb des Freibadkomplexes vorgesehen.

Im Sportforum ist angedacht, die Bowling- und Kegelbahn sowie die Gaststätte im Erdgeschoss aufzugeben. Stattdessen soll der derzeit im 1. und 2. OG angesiedelte Fitnessbereich in das Erdgeschoss verlagert werden sowie planerisch die Möglichkeit für die Etablierung eines Bewegungsbads (Schwimmbecken mit einer Wasseroberfläche von maximal 150 m²) im Erdgeschoss des Bestandsgebäude eröffnet werden. Zusätzlich soll neu auch die Ansiedlung eines Rehabilitations-Zentrums (angedacht im 1. und 2. OG) mit Behandlungs- und Kursräumen ermöglicht werden.

Um den Freibad-Besuchern auch während der kälteren Jahreszeiten ein Angebot unterbreiten zu können, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überdachung des 50-Meter-Beckens geschaffen werden.

Alternativ zum jetzigen Eingangsbereich soll auch eine Verlegung des Eingangsbereichs des Freibads mit dessen Neugestaltung möglich sein. Die nachfolgenden Skizzen zeigen die mögliche Entwicklung des Eingangsbereichs.

Das lang gezogene Gebäude mit der Sauna und der Schwimmbadtechnik soll im rückwärtigen Bereich zum Teltowkanal hin ergänzt werden können, soweit dies im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen erforderlich ist.

Die Grünfläche Freibad soll weitgehend in ihrer Form erhalten werden. Das Freizeitangebot soll jedoch durch eine weitere Freiluftsportfläche, durch eine Freiluftschachfläche sowie durch eine Minigolfanlage ergänzt werden. Bei der Planumsetzung soll darauf geachtet werden, dass der alte Baumbestand erhalten bleibt. Der in der Grünfläche vorhandene Kiosk soll auch in Zukunft betrieben werden.

Der Parkplatz an der Rammrath-Brücke soll entweder erweitert werden oder durch ein Parkdeck mit zwei Parkebenen ersetzt werden, damit ausreichend Parkplätze zur Verfügung gestellt werden können und die Gefahr von Parksuchverkehr gering bleibt. Aus Gründen der Wahrung des Ortsbildes wird eine Erweiterung des Parkplatzes auf der Ebene 0 einschließlich geeigneter Eingrünungsmaßnahmen bevorzugt. Vor dem Schwimmbad sollen nur noch Stellplätze für Behinderte sowie Fahrradstellplätze bereitgestellt werden.

Auf dem Tennisplatzgelände soll das vorhandene Clubhaus baulich verändert werden. Dabei soll ein zweigeschossiges Vereins-, Büro- und Umkleidegebäude einschließlich sanitärer Einrichtungen mit einer Geschossfläche (GF) von maximal 400 m² entstehen dürfen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da die mit dem Bebauungsplan angestrebten planungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan in der seinerzeit geltenden Fassung der 7. Änderung nicht hätten entwickelt werden können, wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Der Parkplatz an der Rammrath-Brücke wurde dabei der angrenzenden Verkehrsfläche zugeordnet und als Fläche für den ruhenden Verkehr dargestellt, Eingangs- und Beckenbereiche des Freibads, der Tennisplatz sowie das Sportforum wurden als Sondergebietsflächen, die Liegewiese als Grünfläche und der Sportplatz als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Spiel- und Sportanlagen dargestellt.

Aus der weiterhin als Gemeinbedarfsfläche dargestellten Sportplatzfläche im Flächennutzungsplan lässt sich im Rahmen des Entwicklungsgebotes im Bebauungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport entwickeln. Denn auf der Ebene des Bebauungsplans kann zur Festsetzung eines Sportplatzes grundsätzlich gewählt werden zwischen einer Gemeinbedarfsfläche und einer Grünfläche, jeweils mit der Zweckbestimmung Sportplatz. In der Darstellungssystematik des Kleinmachnower Flächennutzungsplans werden Sportflächen zur Wahrung der Einheitlichkeit grundsätzlich als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Spiel- und Sportanlagen dargestellt, unabhängig davon, ob der Gemeinbedarfszweck im Vordergrund der Nutzung steht oder nicht.

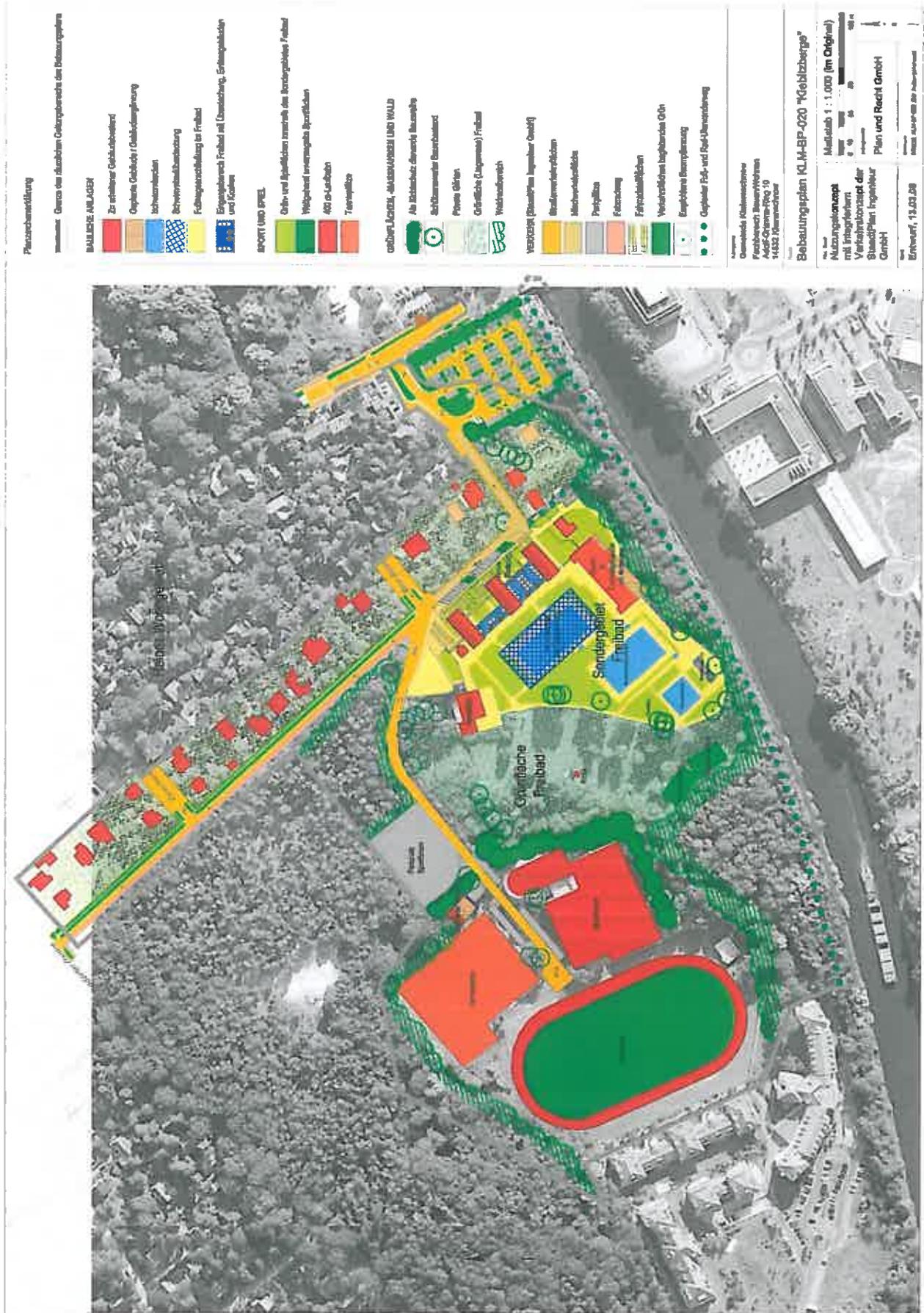


Abb. 7: Nutzungskonzept mit Umbau Parkplatz an der Rammrath-Brücke und Verkehrsberuhigung

Auf der Ebene des Bebauungsplans soll hingegen eine Festsetzung getroffen werden, die dem Charakter als Rasensportplatz ohne unmittelbar dazu gehörende bauliche (Gemeinbedarfs-)Anlagen am Rande eines Landschaftsschutz- und Naherholungsgebietes Rechnung trägt. Gerade weil auf der Ebene des Flächennutzungsplans bei Sportanlagen keine Unterscheidung zwischen Grün- und Gemeinbedarfsflächen in Abhängigkeit vom tatsächlichen bzw. geplanten Charakter der Anlage gemacht wird, muss im Rahmen des Entwicklungsgebotes beim Bebauungsplan auch die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz möglich sein, soweit dies städtebaulich geboten ist. Beim vorliegenden Bebauungsplan sind die Voraussetzungen für die Festsetzung als Grünfläche gegeben: Der Gemeinbedarfscharakter tritt in den Hintergrund. Der Platz ist nicht Teil einer öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtung wie z. B. einer Schule. Im Gegenteil, hier herrscht mit dem benachbarten Sportforum eine privatwirtschaftlich betriebene, gewerbliche Nutzung vor.

Aus diesem Grunde wird auch mit der Festsetzung des Sportplatzes als Grünfläche dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB genüge getan.

5. Weitere Planungsüberlegungen

Bei der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Wohngebietes entlang der Fontanestraße und der Gerhart-Eisler-Straße soll die Erhaltung der bestehenden Struktur mit offener Bauweise und bis zu zweigeschossigen Wohnhäusern im Vordergrund stehen. Im Übrigen soll das Gebiet seinem Charakter entsprechend als reines Wohngebiet festgesetzt werden. Neben der Sicherung des Wohngebietes steht die planungsrechtliche Sicherung des Sportforums und des Freibads Kiebitzberge einschließlich von Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Freibadgelände im Mittelpunkt.

Die Sportanlagen sollen – erstmals – planungsrechtlich gesichert werden, um bestehende Unsicherheiten hinsichtlich des Baurechts auszuräumen. Es soll eine belastbare Grundlage geschaffen werden, damit anstehende Investitionsentscheidungen der Gemeindevertretung Kleinmachnow (und ggf. der Ortsparlamente der Nachbargemeinden) getroffen werden können.

Der Bebauungsplan soll so flexibel sein, dass die Weiterführung der Anlagen, insbesondere des Freibades, in dem bisher bekannten Umfang möglich bleibt. Es soll aber auch zulässig werden, das 50-Meter-Becken mit einer leichten Konstruktion so zu überdachen, dass der Schwimmbadbetrieb eingeschränkt auch in der kalten Jahreszeit aufrecht erhalten werden kann.

6. Brandschutz

Für die Feuerwehr muss eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt sein. Für die Wohngebiete ist eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min für zwei Stunden und für die Sondergebiete von 1000 l/min für zwei Stunden erforderlich. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 m um jedes Plangebiet herum zur Verfügung stehen, wobei sich die erste Löschwasserentnahmestelle in einem Umkreis von 100 m befinden soll (§ 12 Abs. 1 BbgBO und § 37 Abs. 3 BbgBO in Verbindung mit der DVWG W- 405 und 331).

7. Abwägung der Ergebnisse des Gutachtens zur Eingriffs- und Ausgleichsbewertung mit den Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen (Teil II, Kap. 4.1) beziehen sich insbesondere auf die Baumaßnahmen während der Planrealisierung. Diese Empfehlungen werden unterstützt, können jedoch nicht Gegenstand zeichnerischer oder textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan werden. Sie sind jedoch teilweise nach anderen Bestimmungen und Normen (DIN 18915) zu beachten.

Zur weiteren Vermeidung und Minimierung von Eingriffen setzt der Bebauungsplan dort, wo es geeignet erscheint, fest, dass Befestigungen im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zu erfolgen haben. Im Bebauungsplan wird auch durch zeichnerische Festsetzungen darauf geachtet, dass die vorhandenen Bäume weitgehend erhalten werden. Landschafts- und ortsbildprägende Bäume werden durch Festsetzungen zur Pflanzbindung gesichert.

Zum Ausgleich zulässiger Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung folgende **zeichnerische Festsetzungen** vorgeschlagen:

- Die Sicherung der vorhandenen ortsbildprägenden Bäume soll über eine zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan mit der Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) erfolgen.

Dieser Empfehlung wird entsprochen.

- Im Bereich des Sportforums soll der erforderliche Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden (bei Erweiterung von Flächen im Umfang von 150 m²) durch die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen gesichert werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Dem Gebot der planerischen Zurückhaltung folgend, lässt der Bebauungsplan im Bereich des Sportforums etwas Spielraum für etwa erforderliche bauliche Veränderungen. Die Grundfläche kann um bis zu 150 m² erweitert werden. Eine zusätzliche Versiegelung durch Ausweitung der Grundfläche um bis zu 150 m² ist aber sehr unwahrscheinlich, weil aufgrund der Festsetzung einer am Bestand orientierten maximalen Geschossfläche (zulässige GF nach Bebauungsplan = 8.500 m²; GF nach ursprünglichem Bauantrag 8.440 m²) eine Erweiterung der Grundfläche um mehr als 60 m² nur unter der Bedingung einer Reduzierung der Nutz- bzw. Geschossfläche an anderer Stelle verbunden wäre. Mit Blick auf die aus stadträumlichen Gründen und unabhängig von ausgleichsrelevanten Eingriffen zum Tragen kommenden textlichen Festsetzungen Nr. 20 und 21 zu „Anpflanzungen und Bindungen zur Begrünung der Baugrundstücke“ soll auf die empfohlene Festsetzung für Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Sportforums verzichtet werden.

Weiterhin werden im Umweltbericht folgende **textliche Festsetzungen** zur Vermeidung und zum Ausgleich vorgeschlagen:

- Zur Minimierung zusätzlicher Bodenversiegelungen sind im allgemeinen Wohngebiet sowie in den Sondergebieten I - III Stellplätze, Wege und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Dieser Empfehlung wird entsprochen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 15).

- Zur Minimierung der Veränderungen des Landschaftsbildes sind die Fassadenflächen des Parkdecks an der Rammrath-Brücke zu begrünen.

Diese Festsetzung zur Parkdeckeingrünung erscheint in Nachbarschaft von Wohngebäuden sehr relevant. Sollte ein Parkdeck gebaut werden, so wird eine Eingrünung unterstützt und daher textlich festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 21).

- Die Ausgleichsflächen für die Waldmantelausbildung liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Sie werden nur benötigt, wenn ein Parkdeck an der Rammrath-Brücke gebaut werden sollte.
- Wird kein Garagengeschoss (Parkdeck) errichtet, sondern der Parkplatz an der Rammrath-Brücke nur ebenerdig ausgebaut, empfiehlt sich folgende Ausgleichsfestsetzung: Je angefangene 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

Diese Festsetzung wurde übernommen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 22). Der Vollzug dieser Festsetzung würde die Realisierung des Waldmantels entlang der Fontanestraße von der Einfahrt des Zehlendorfer Damms bis zur Zufahrt zum Sportforum in einer Breite von 15 m mit einer Fläche von 4.660 m² hinsichtlich des Ausgleichs von Eingriffen in das Schutzgut Boden überflüssig machen.

Um das Ortsbild zu schützen und zu verbessern, wird zusätzlich vorgeschlagen, Stellplatzanlagen und Standflächen für Müllbehälter mit mindestens 1,30m hohen Hecken einzugrünen. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde als textliche Festsetzung Nr. 20 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wenn anstelle des Parkdecks der Parkplatz erweitert und in entsprechender Anzahl Bäume angepflanzt werden, ist die Aufwertung insgesamt ausreichend, um den Eingriff in das Schutzgut Boden im Bereich des Parkplatzes Rammrath-Brücke und des Radweges entlang der Fontanestraße auszugleichen, der sonst durch Waldmantelausbildung erreicht werden soll. Diese Maßnahme könnte dann dem Waldausgleich nach dem LWaldG Bbg zugerechnet werden.

III. PLANFESTSETZUNGEN

Die Planungsaufgabe soll durch die Festsetzung von Sondergebieten für das Schwimmbad, das Sportforum und die Tennisplätze gelöst werden. Der zwischen dem Sportforum und dem Schwimmbad vorhandene Parkplatz soll erhalten bleiben, zugleich soll der an der Rammrath-Brücke vorhandene Parkplatz so ausgebaut und erweitert werden, dass die mit dem PKW anreisenden Besucher des Schwimmbads dort parken können und eine Störung des Wohngebiets durch Parksuchverkehr in den nahe gelegenen Anliegerstraßen so weit wie möglich vermieden wird.

Durch geeignete Festsetzungen im Sondergebiet SO I „Freibad“ sollen die Instandsetzung und Modernisierung des Schwimmbads erleichtert werden. Das Wohngebiet nördlich der Fontanestraße soll sich im Nord-Osten als reines Wohngebiet (WR) anschließen.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Plangebiet gliedert sich in verschiedene Gebietsteile. Die festgesetzte Art der Nutzung orientiert sich unmittelbar an der Bestandssituation. Das östlich der Fontanestraße liegende Wohngebiet gliedert sich in sieben Bereiche auf. Der Bereich zwischen dem Zehlendorfer Damm und der Geschwister-Scholl-Allee teilt sich gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan in ein allgemeines (am Zehlendorfer Damm; Flurstücke 312, 313, 314 der Flur 12) und ein reines Wohngebiet (WR I) auf. Bis zum Bereich auf Höhe des Parkplatzes an der Rammrath-Brücke folgen die Teilgebiete WR II bis WR IV. Für alle Wohngebietsteile gelten die gleichen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung: Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,2 begrenzt, die Geschossflächenzahl auf 0,4. Dies entspricht dem aus der näheren Umgebung nach § 34 BauGB abgeleiteten zulässigen Nutzungsmaß und zugleich der für Wohngebiete in Kleinmachnow üblichen Dichte. Gleiches gilt für den Zuschnitt der Baufenster und den Abstand von den Erschließungsstraßen (mindestens 5,0 m). Zuschnitt und Größe der Baufenster orientieren sich an der Bestandsbebauung und sind so angeordnet, dass auf den Baugrundstücken i.d.R. kein zweites Wohngebäude errichtet werden kann. Eine Ausnahme bildet das Flurstück 201/3, auf dem aufgrund seiner Größe auch ein zweites Gebäude städtebaulich gerechtfertigt ist.

Auf der anderen Seite der Fontanestraße grenzt – etwa zwischen Teltowkanal und Max-Reimann-Straße – das Freibad Kiebitzberge an. Es soll in seiner jetzigen Funktion erhalten werden. Der Teil des Freibads mit Eingangsbereich, Umkleidegebäuden und den sonstigen baulichen Anlagen einschließlich der Schwimmbecken selbst wird als besonderes Sondergebiet nach § 11 BauNVO (SO I „Freibad“) festgesetzt.

Dieses Sondergebiet mit seinen Schwimmbecken, den Umkleideräumen, Einlassgebäude und der Sauna dient dem Schwimmbadbetrieb sowie weiteren, dem Schwimmbadbetrieb dienenden Nutzungen, zu denen auch die vorhandene Tauchschule gehört.

Zu SO I gehört auch das vorhandene Wohnhaus für das Betriebspersonal (im Übrigen sind Wohnungen unzulässig) sowie die Gaststätte. Im Bereich der Becken sollen auch in Zukunft Spielangebote für Kinder erhalten bleiben. Das Maß der baulichen Nutzung im SO I wird durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche (GR) und einer Gebäudeoberkante bzw. Firsthöhe geregelt. Damit ist das Nutzungsmaß hinreichend be-

stimmt. Die GR orientiert sich an der Bestandssituation. Allerdings sollen die im Nutzungskonzept bereits beschriebenen Verbindungsgänge ermöglicht werden. Durch textliche Festsetzung soll darüber hinaus die Möglichkeit einer Traglufthalle im Bereich des 50-Meter-Beckens gesichert werden. Der Sinn und Zweck dieses Sondergebiets liegt darin, das Sportforum und das Bad im Bestand zu sichern und zugleich für das Freibad Kiebitzberge denkbare und für das benachbarte Wohngebiet verträgliche Umgestaltungsoptionen zu eröffnen.

Westlich an das SO I schließt sich die Grünfläche „Freibad“ an. Mit ihrem z.T. alten Baumbestand weist sie eine hohe Aufenthaltsqualität auf. Die Grünfläche dient in erster Linie als Liegewiese. Daneben sollen auch Freizeit-, Spiel- und Sportangebote zulässig sein, z.B. ein Volleyball- und ein Basketballfeld sowie eine Minigolfanlage. Der alte Baumbestand soll bei Neuanlage einer solchen Spielanlage nicht betroffen werden.

Westlich der Liegewiese befindet sich das Sportforum. Dieser Sport- und Fitnesskomplex wird als Sondergebiet SO II festgesetzt. Die vorhandene bauliche Anlage wird mit Hilfe von Baugrenzen umrahmt. Durch die (maßvoll erweiterte) Baukörperfestsetzung mit Begrenzung der zulässigen Grundfläche auf ca. 5.300 m² und die Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhe (ca. 16,5 m über dem Erdboden) wird das Sportforum auf die rechtlich sicherere Grundlage eines qualifizierten Bebauungsplans gestellt. Um eine Nutzungsintensivierung des Sportforums über den Bestand hinaus zu verhindern, wird die Geschossfläche (GF) gemäß der Bestandssituation auf 8.500 m² (nach den Berechnungen des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs zur Baugenehmigung beträgt die Geschossfläche 8.440 m²) begrenzt; der Bau eines großen Schwimmbekens (größer als 150 m² Wasseroberfläche) wird ausgeschlossen. Nutzungsänderungen innerhalb des Sportforums, z. B. ein Rehabilitations-Zentrum bei gleichzeitiger Aufgabe der Bowling- und Kegelbahn und des Restaurants, wie zum Zeitpunkt der Planaufstellung angedacht, sollen zukünftig jedoch zulässig sein. Der westlich angrenzende Sportplatz wird dem Sportforum als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ zugeordnet.

Der Parkplatz nordöstlich vom Sportforum bleibt mit dieser Funktion am bisherigen Ort erhalten. Die angrenzenden Tennisplätze werden als Teilgebiet SO III in das Sondergebiet aufgenommen.

Für den Tennisverein soll nunmehr ein zweigeschossiges Vereins- und Umkleidegebäude mit einer Geschoss- und Nutzfläche bis zu 400 m² zulässig sein.

Der Sportplatz westlich vom Sportforum wird seiner derzeitigen Nutzung entsprechend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Der Sportplatz soll in seiner Art und Funktion nicht verändert werden.

Im Plangebiet wurden die Gebäudehöhen entweder durch die Festsetzung einer maximalen Oberkante (Sondergebiete) oder durch die Festsetzung von maximalen Firsthöhen (Wohngebiete) festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich am Bestand.

2. Verkehr, Erschließung

Die Einteilung des Straßenraums sowie sonstige Details der vorgesehenen Verkehrsführung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Aus diesem Grund unterscheidet der Bebauungsplan nur zwischen öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen, verkehrsberuhigten Bereichen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr.

3. Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dort wird im einzelnen dargestellt und begründet, dass und warum die von den Sportanlagen mit ihren Parkplätzen und Zufahrten auf das Wohngebiet „Kiebitzberge“ ausgehenden Immissionen einschließlich des Verkehrslärms für die Anwohner zumutbar sind.

4. Begründung der textlichen Festsetzungen

Im Folgenden sollen die textlichen Festsetzungen näher begründet werden. Es handelt sich hierbei um Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zu weiteren Arten der Nutzung. Die im Plangebiet festgesetzten Sondergebiete sind sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO. Nach § 11 Absatz 2 sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Dabei orientiert man sich am Duktus der BauNVO für die Baugebiete nach den §§ 2 bis 10.

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine und reine Wohngebiete, Sondergebiete

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO]

Diese Festsetzung bezieht sich auf die Flurstücke 312, 313 und 314 der Flur 12, die gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans als WA festgesetzt sind. Hier sollen zum Schutz der umgebenden Wohnbebauung (insbesondere des im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden WR) Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen werden, weil von ihnen zusätzliche Störungen ausgehen könnten, die die Umgebung zu stark stören könnte.

1.2 Die Zulassung von Mobilfunkanlagen in den reinen Wohngebieten (WR) und in den Sondergebieten (SO) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO]

Nach § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet. Der Ausschluss dieser Anlagen durch Festsetzung im Bebauungsplan ist in § 14 Abs. 2 BauNVO – anders als in § 14 Abs. 1 BauNVO für Nebenanlagen – nicht geregelt.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO kann jedoch im Bebauungsplan generell festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt wiederum, dass im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis

8 des § 1 BauNVO festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen nicht zulässig sind. Diese Vorschriften, die den Ausschluss von sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen ermöglichen, beziehen sich nach ihrem Wortlaut allerdings nur auf Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind.

Die Kommentarliteratur zu § 14 Abs. 2 BauNVO vertritt jedoch einhellig die Ansicht, dass die Ausschlussvorschriften des § 1 Abs. 6, 9 BauNVO nicht nur auf die Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, sondern auch auf die ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO anwendbar ist (vgl. Bielenberg in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, BauNVO - § 14, Rn 29 (Lfg. 51, Januar 1995); Fickert /Fieseler, Baunutzungsverordnung, § 14, Rn 11.4; Schidlowski, Duikers, Mobilfunk und Gesundheitsschutz – zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Mobilfunksendeanlagen, in: Baurecht 09/2007). Zur Begründung wird angeführt, dass die Gemeinden mit § 1 BauNVO weitgehende Möglichkeiten zu einer differenzierenden Planung erhalten sollten. Ein solches Bedürfnis könne auch für die nach § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen nicht in Abrede gestellt werden. Allerdings müsse ein grundsätzlich möglicher Ausschluss städtebaulich eingehend gerechtfertigt werden; die Versorgung der Bevölkerung mit den nach § 14 Abs. 2 ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen müsse flächendeckend, angemessen und ausreichend gesichert sein und erhalten bleiben.

Für Mobilfunkanlagen bedeutet dies folgendes:

In Rechtsprechung und Literatur besteht Einigkeit darüber, dass Mobilfunkstationen unter den Begriff der fernmeldetechnischen Nebenanlagen zu subsumieren sind. Sie sind damit eine Unterart der fernmeldetechnischen Nebenanlagen. Als Rechtsgrundlage für einen Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit dieser Anlagen kommt § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO in Frage. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen auch einzelne Arten der in den Baugebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss von Mobilfunkanlagen ist danach unter zwei Voraussetzungen zulässig:

- Für den Ausschluss müssen städtebauliche Gründe vorliegen.
- Die Versorgung der Bevölkerung mit Mobilfunkmöglichkeit muss auch im Falle des Ausschlusses flächendeckend, angemessen und ausreichend gesichert sein und erhalten bleiben.

Für den Ausschluss von Mobilfunkanlagen, insbesondere auf Dächern oder als selbständige bauliche Anlagen, in den reinen Wohngebieten und in den Sondergebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sprechen im vorliegenden Fall **folgende städtebaulichen Gründe**:

In den reinen Wohngebieten

Die überplanten reinen Wohngebiete (WR) sind im Bestand nahezu vollständig bebaut. Es handelt sich überwiegend um Gebäude aus den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts - also aus einer Zeit, in der es noch keinen Mobilfunk gab. Bislang gibt es im Plangebiet auch keinerlei Mobilfunkanlagen.

Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbständige Masten würden das vorhandene traditionelle Ortsbild beeinträchtigen. Auch bei einer äußerlichen Verkleidung wären die Anlagen jedenfalls für die Nachbarn noch als Fremdkörper erkennbar; sie würden – unabhängig von jeder Verkleidung - als störend empfunden. Daher sprechen hier städtebauliche Gründe gegen die auch nur ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Anlagen.

In den Sondergebieten

Die Sondergebiete betreffen allesamt Sportanlagen (Freibad, Sportforum und Tennisplätze). Die Nutzer halten sich überwiegend im Freien auf. Das Freibad wird zudem zu erheblichen Anteilen von Jugendlichen und Kindern besucht. Hier darf die Gemeinde Kleinmachnow in ihrer Bauleitplanung dem Umstand Rechnung tragen, dass in der Bevölkerung Bedenken gegen die elektromagnetische Strahlung in Form von hochfrequenten elektrischen Feldern bestehen, die bislang von der Wissenschaft nicht vollständig ausgeräumt werden konnten und die ggf. insbesondere Kinder und Jugendliche negativ beeinflussen könnten. Der Ausschluss von Mobilfunkanlagen auch unter Berufung auf diese Bedenken ist rechtlich zulässig, denn die Gemeinden dürfen bei der Bauleitplanung eine Städtebaupolitik betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Sie dürfen einschränkende Standortplanung auch dann betreiben, wenn bauliche Anlagen nach den maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen Maßstäben - hier nach den Grenzwerten der 26. BImSchV - unbedenklich sind (BVerwG, Urt. vom 30.08.2012 - 4 C 1.11 -, ZfBR 2013, S. 42-45, Rn. 17). Dabei dürfen die Gemeinden bis zu einer vollständigen wissenschaftlichen Aufklärung auch damit argumentieren, dass noch nicht abschließend geklärt ist, ob Kinder stärker exponiert oder empfindlicher gegenüber hochfrequenten elektrischen Feldern sein könnten als Erwachsene. Bis auf Weiteres kann die Steuerung der Standorte von Mobilfunkanlagen auch mit der Lenkung des diesbezüglichen vorsorgerelevanten Risikoniveaus begründet werden; es handelt sich insoweit nicht nur um rechtlich irrelevante „Immissionsbefürchtungen“ (BVerwG, a.a.O., Rn. 19, 20).

Hinsichtlich der Gewährleistung einer flächendeckenden, angemessenen und ausreichenden Versorgung gilt hier folgendes: Die Gemeinde Kleinmachnow hat ein mit den Mobilfunkbetreibern abgestimmtes „Standortkonzept für Mobilfunkanlagen in der Gemeinde Kleinmachnow“ (DS-Nr. 127-1/07) erarbeitet. Eine erneute Abfrage bei den Mobilfunkbetreibern erfolgte im März 2008, da das vorgenannte Standortkonzept aktualisiert werden soll. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegenden reinen Wohngebiete und die Sondergebiete liegen außerhalb der „Suchbereiche für beabsichtigte Mobilfunkstandorte“. Es steht also fest, dass die Versorgung des Gemeindegebiets von Kleinmachnow mit Mobilfunk auch ohne Standorte für Mobilfunkanlagen in den vom Bebauungsplan betroffenen Reinen Wohngebieten und Sondergebieten ausreichend und dauerhaft gesichert ist. Der Ausschluss ist daher auch technisch möglich und gerechtfertigt.

Im Übrigen würde auch bei Rechtsunwirksamkeit der die ausnahmsweise Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen ausschließenden Festsetzung im Bebauungsplan folgendes gelten:

Mobilfunkanlagen sind in Reinen Wohngebieten und in den Sondergebieten über § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Ihre Zulassung erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen der Bauaufsichtsbehörde und der Gemeinde, die für die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB ihr Einvernehmen erteilen muss.

Von der Erteilung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauNVO darf im Wege der Ermessensausübung abgesehen werden, wenn die betreffende Anlage für die Versorgung der Baugebiete in der Gemeinde nicht erforderlich ist. Da konzeptionell und durch Nachfrage bei den Mobilfunkbetreibern geklärt ist, dass in den Baugebieten von Kleinmachnow die Versorgung auch ohne Mobilfunkanlagen in den Reinen Wohngebieten und den Sondergebieten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans flächendeckend, angemessen und ausreichend gesichert ist, dürfte die Gemeinde Kleinmachnow ihr

Ermessen, das sie bei der Erteilung des Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB auszuüben hat, für die Reinen Wohngebiete und die Sondergebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in der Weise ausüben, dass sie das Einvernehmen versagt.

Sondergebiet I „Freibad“

2.1 Das Sondergebiet SO I „Freibad“ dient dem Schwimmbadbetrieb sowie weiteren, dem Schwimmbadbetrieb dienenden Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind

- im SO I.1 innerhalb der festgesetzten Baugrenzen: Dusch- und Umkleieräume, schwimmbad-affines Gewerbe wie eine Tauchschiule sowie weitere, dem Schwimmbadbetrieb dienende Büronutzungen und Konstruktionen zum Anschluss der Dusch-, Umkleide- und Bürogebäude an Überdachungen innerhalb der Flächen *efghe* und *iklmi*,
- im SO I.2 die für den Betrieb des Freibads erforderlichen technischen Anlagen und Einrichtungen, eine Sauna und sonstige Wellnessanlagen,
- im SO I.3 ein eingeschossiges Wohngebäude mit einer Wohnung für das Aufsichts- und Betriebspersonal des Schwimmbads,
- im SO I.4 eine Schank- und Speisewirtschaft sowie bis zu drei Stellplätze. Sonstige Wohnungen sind im Sondergebiet SO I „Freibad“ unzulässig.

2.2 Innerhalb der Fläche *efghe* sind als Nebenanlage zu den Gebäuden innerhalb der im SO I.1 festgesetzten Baugrenzen zur Ausbildung eines Schwimmbad-eingangsbereichs eine Überdachung mit einer Höhe (Oberkante) von maximal 41,1 m ü DHHN zwischen den jeweils an die Fläche angrenzenden Gebäudetrakten sowie je zwei Einlassgebäude und Kioske mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 8,0 m² zulässig. Die Oberkanten von Einlassgebäuden und Kiosken dürfen dabei die Oberkante der Überdachung um maximal 0,9 m überragen.

Entlang der Linie *ef* ist ein überwiegend sightdurchlässiger Zaun oder eine überwiegend sightdurchlässige Wand zulässig. Die Fläche *efghe* darf versiegelt werden.

2.3 Innerhalb der Fläche *iklmi* sind als Nebenanlage zu den Gebäuden innerhalb der im SO I.1 festgesetzten Baugrenzen eine Überdachung mit einer Höhe (Oberkante) von maximal 41,1 m ü DHHN zur Verbindung der jeweils an die Flächen angrenzenden Gebäudetrakte sowie zwei Kioske mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 8,0 m² zulässig. Die Oberkanten der Kioske dürfen dabei die Oberkante der Überdachung um maximal 0,9 m überragen. Entlang der Linie *ik* ist ein überwiegend sightdurchlässiger Zaun oder eine überwiegend sightdurchlässige Wand zulässig. Die Fläche *iklmi* darf versiegelt werden.

2.4 Im SO I.5 sind innerhalb der durch Baugrenzen abgegrenzten Fläche *abcd* ein Schwimmbecken mit einer Länge von maximal 50 m und einer Becken-Grundfläche von 1.100 m², Sprunganlagen sowie eine Überdachung mit einer maximalen Höhe von 48,0 m ü DHHN zulässig.

Diese Anlagen dürfen über einen bis zu 3,0 m breiten Verbindungsgang mit dem Eingangsbereich oder mit den Umkleidekabinen verbunden werden. .

2.5 Im SO I.5 sind innerhalb der durch Baugrenzen eingegrenzten Fläche *nopqrsn* ein Nichtschwimmerbecken mit einer Becken-Grundfläche von 1.100 m² und ein Planschbecken mit einer Becken-Grundfläche von 450 m², Spielflächen für Kleinkinder, Tischtennisplatten sowie eine Pergola zulässig.

2.6 Außerhalb der Baugrenzen sind Duschen mit dazugehörigen Fußbecken mit einer Fläche von maximal 10 m², notwendige Wege, bauliche Anlagen zur Unterbringung der notwendigen Schwimmbadtechnik, Grün-, Spiel- und Sportflächen sowie Fahrradstellplätze zulässig.

2.7 Im Teilgebiet SO I.1 ist nach Maßgabe des in der Plangrundlage als „Kasse“ eingezeichneten baulichen Bestands im Zeitpunkt der Inkraftsetzung dieses Bebauungsplans ein Einlassgebäude („Kasse“) außerhalb der Baugrenzen mit einer Oberkante von maximal 41,5 m ü DHHN zulässig. Die im Teilgebiet SO I.4 zugelassenen Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO BauNVO]

Mit der Festsetzung soll das Schwimmbad in seiner heutigen Form planungsrechtlich gesichert werden. Alle vorhandenen Nutzungen sollen auch in Zukunft zulässig sein. Dazu gehören insbesondere das Eingangsgebäude und die Gebäudekomplexe mit Umkleideräumen, Sauna, Einlassgebäude und dem vorhandenen Wohngebäude für das Aufsichts- und Betriebspersonal. Ein Gebäudeteil wird von einer Tauchschule genutzt. Diese Nutzung soll weiterhin zulässig bleiben. Dies gilt auch für ähnliche - „schwimmbadaffine“ - Nutzungen, die in einem Zusammenhang mit dem Schwimmbadbetrieb stehen. Neben dem Freibad mit seinem 50-Meter-, dem Nichtschwimmer- und dem Planschbecken sowie der Sauna sollen auch andere Wellnessangebote, wie z.B. ein Whirlpool oder ein Solarium, zulässig sein. Auf diesem Wege soll die wetterunabhängige Angebotspalette bei Bedarf moderat erweitert werden können. Um darüber hinaus auch außerhalb der Freibadsaison für Besucher zu sorgen, setzt der Bebauungsplan fest, dass das 50-Meter-Schwimmbaden überdacht werden darf. Die Art der Überdachung wird weitgehend offen gehalten. In Betracht käme z.B. eine Tragluft-halle. Die Oberkante dieser Überdachung wird auf knapp 10 m (48,0 m über DHHN) begrenzt. Der Bereich der Überdachung soll über einen Verbindungsgang mit einer Breite von bis zu 3,0 m mit dem vorhandenen Gebäudekomplex bzw. mit der Überdachung des ggf. neu errichteten Schwimmbadeingangsbereichs verbunden werden.

Die für die drei Umkleidegebäude durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche stellt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11.1 zugleich die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 1990 dar. Durch die textliche Festsetzung 11.1 wird zugleich festgesetzt, dass diese Grundfläche durch Flächen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (dazu gehören auch die Überdachungen zwischen den Umkleidegebäuden, die Einlassgebäude mit Kasse, die Kioske sowie Wege und sonstige Versiegelungen) außerhalb der festgesetzten Baugrenzen um mehr als 50 vom Hundert bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Somit kommt die Kappungsregelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hier nicht zum Tragen.

Die nach dem Bebauungsplan mögliche bauliche Neuordnung des Freibadeingangsbereichs basiert auf dem Entwurf des Büros Bertsch-Architekten, der im Rahmen des Einladungsworkshop in der zweiten Jahreshälfte 2007 erarbeitet wurde. Im Bereich der beiden Überdachungen zwischen den drei bestehenden Gebäudetrakten sind bis zu vier Kioske mit einer jeweils maximalen Grundfläche von 8 m² zulässig. Diese ergänzte Ausrichtung des Freibads erlaubt auch die Einrichtung von Einzelhandel (insbesondere Bade- und Spielartikel, sowie Zeitungen und Zeitschriften), der sich auf die vier geplanten Kioske im Bereich zwischen den drei Umkleidegebäuden verteilen soll (maximale Grundfläche 4 x 8 = 32 m²). Die Kioske können auch als Imbiss-Stände genutzt werden. Im Bereich des mittleren und des südlichen Gebäudetraktes bilden die beiden Kioske zusammen mit den beiden Einlassgebäuden und der Überdachung den neuen Eingangsbereich. Dabei sollen die Einlassgebäude und die Kioske so in einem Viereck angeordnet werden, dass dieses die Überdachung symmetrisch gliedert. Die Höhe der Überdachung darf die Traufhöhe der vorhandenen Umkleidegebäude nicht überschreiten. Kioske und Einlassgebäude müssen sich nur den Firsthöhen der vorhandenen

Gebäudetrakte unterordnen und dürfen daher die maximale Höhe der Überdachung um bis zu 90 cm überschreiten. Gleiches gilt für die zulässige Überdachung und die zulässigen Kioske zwischen dem mittleren und dem nördlichen Gebäudetrakt.

Im Übrigen werden bereits vorhandene Nutzungen als weiterhin zulässig festgesetzt. Dazu gehören die Gaststätte, die baulichen Anlagen zur Unterbringung der Schwimmbadtechnik, Sprunganlagen, Duschen mit Duschbecken, Spielflächen für Kleinkinder und Tischtennisplatten. Zugunsten der Gaststätte wurde nur ein Baufeld für das Gebäude der Gaststätte einschließlich Kiosk durch Baugrenzen festgesetzt. Die sich nach Süden anschließende Terrasse (in der Kartengrundlage mit der Kennzeichnung „Platten“ vermerkt) gehört als notwendige Wegefläche i. S. der TF 2.6 mit zum Schwimmbadbereich. Die Fläche wird – analog zu einer Außengastronomie auf dem Bürgersteig öffentlicher Straßen - kraft Vereinbarung mit dem Flächeneigentümer als Außengastronomie genutzt.

Mit Ausnahme des vorhandenen Wohngebäudes für das Aufsichts- und Betriebspersonal sind sonstige Wohnungen im SO I nicht zulässig.

Sondergebiet II „Sportforum“

3. Das Sondergebiet SO II „Sportforum“ dient der Unterbringung einer baulichen Anlage für ein Multifunktionssportzentrum und ein Rehabilitations-Zentrum. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder im Sondergebiet SO II sind zulässig.

Innerhalb der baulichen Anlage sind zulässig

- ***Räume und Anlagen zum Ausüben von Sport und Spiel, einschließlich Schwimmbecken mit einer Wasseroberfläche von maximal 150 m²; Sport und Spiel dürfen die außerhalb des Gebäudes angrenzenden Nutzungen nicht wesentlich stören,***
- ***Dusch- und Umkleieräume,***
- ***eine Saunanutzung sowie andere Wellness Einrichtungen,***
- ***dem Betrieb des Multifunktionssportzentrums dienende Büro- und Verwaltungsräume,***
- ***der Ausübung des Sport- und Spielangebotes des Multifunktionszentrums dienender Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 60 m²,***
- ***dem Betrieb des Rehabilitations-Zentrums dienende Behandlungs- und Trainingsräume (Physiotherapie und Ergotherapie), Aufenthalts- und Behandlungsräume für beratende Ärzte und ein Vortragsraum, wobei die Gesamtfläche des Rehabilitations-Zentrums eine Fläche von 2.000 m² nicht überschreiten darf, sowie***
- ***eine Schank- und Speisewirtschaft. Die Gastraumfläche innerhalb des Gebäudes darf eine Fläche von 460 m² nicht überschreiten.***

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 1 BauNVO]

Der Bereich mit dem sogenannten Sportforum wird als Sondergebiet SO II festgesetzt. Die Festsetzung für das Multifunktionssportzentrum und ein Rehabilitationszentrum entspricht weitgehend der Angebotsmischung mit Fitness-, Sport-, Spiel- und Wellnessangeboten im Zeitraum der Aufstellung des Bebauungsplans. Allein die Einrichtung eines Zentrums für Rehabilitation (Reha-Zentrum) im bestehenden Gebäude bei gleichzeitiger Aufgabe der Bowlingbahn und der Gaststätte wird planerisch ermöglicht.

Von Seiten des Sportforum-Betreibers wird die Ansiedlung eines Rehabilitations-Zentrums gewünscht. Im Mittelpunkt der Arbeit des Reha-Zentrums würde die Wieder-

herstellung der Teilhabe von durch Krankheit oder Unfällen beeinträchtigten Menschen am gesellschaftlichen und beruflichen Leben stehen. Die Betreuung würde unter der Leitung von angestellten Fachärzten für Orthopädie durch Psychologen, Physiotherapeuten, Sporttherapeuten, Ergotherapeuten, Masseurinnen, Krankenschwestern, Sozialarbeitern, Ernährungsberatern, Verwaltungsmitarbeitern und Servicekräften erfolgen. Vorteilhaft für die Ansiedlung eines Rehabilitations-Zentrums im Multifunktionskomplex des Sportforums wäre, dass bereits vorhandene Bereiche wie Fitness, Umkleide- und Gruppenräume, aber auch weitere, neu angedachte Bereiche wie Bewegungsbecken, Sauna, Bistro mit- oder ergänzend genutzt werden könnten.

Durch eine Neuordnung der bestehenden Nutzungen im Sportforum könnten die Anforderungen an ein Rehabilitations-Zentrum ohne Änderungen an der Kubatur des Bestandsgebäudes erfüllt werden.

Die derzeit in das Sportforum integrierte Gaststätte mit Außensitzplätzen soll möglicherweise aufgegeben werden. Zukünftig ist lediglich ein Bistro im Foyer angedacht. Die textliche Festsetzung bezüglich der Gastraumfläche lässt eine Erweiterung über den derzeitigen Bestand hinaus nicht zu. Die festgesetzte Gastraumfläche ist auch maßgeblich für die Berechnung erforderlicher Stellplätze nach der kommunalen Stellplatzsatzung. Die Beschränkung der „Gastraumfläche innerhalb des Gebäudes“ schließt – wie bisher – eine Außenraumbewirtschaftung nicht aus.

Zu den Wellnessmöglichkeiten gehören insbesondere Sauna, Massage und andere physiotherapeutische Angebote.

Sondergebiet III „Tennisplatzanlage“

4. Das Sondergebiet SO III "Tennisplatzanlage" dient dem Tennissport. Zulässig sind

- **bis zu sieben Tennisplätze,**
- **innerhalb der Fläche tutvt ein Freisitz für Zuschauer als Nebenanlage,**
- **innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen bis zu 18 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Stellplätze für Fahrräder,**
- **innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ein zweigeschossiges Vereins-, Büro- und Umkleidegebäude einschließlich sanitärer Einrichtungsanlagen mit einer Geschossfläche (GF) von maximal 400 m², das eine Höhe (Oberkante) von 43,5 m ü DHHN nicht überschreiten darf.**

Eine Unterkellerung der baulichen Anlage ist nur innerhalb der mit dem Buchstaben X gekennzeichneten Fläche zulässig.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 11 Abs. 1 und 16 Abs. 2 BauNVO]

Die Anlage mit den sieben Tennisplätzen, dem Bürogebäude, den Parkplätzen sowie dem Freisitz für Zuschauer soll durch bauliche Veränderungen den heutigen Nutzungsansprüchen des Tennisvereins gerecht werden. Aus diesem Grunde enthält die Planzeichnung eine vom Bestand abweichende Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu den Stellplätzen. Innerhalb der gegenüber dem eingeschossigen vorhandenen Büro- und Umkleidegebäude erweiterten Baugrenze (in Form einer sog. erweiterten Baukörperfestsetzung) soll ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Geschossfläche von maximal 400 m² realisiert werden. Die maximale Gebäudehöhe wird auf rund 7,5 m (43,5 m ü DHHN) begrenzt. Die Baugrenze umfasst leicht versetzt die Fläche des heutigen Büro- und Umkleidegebäudes und schließt zusätzlich die heute als Parkplatz verwendeten, versiegelten Flächen teilweise mit ein. Die Kubatur des

Gebäudes wird durch Baugrenzen, durch die zulässige Anzahl der Geschosse, die maximale Gebäudehöhe sowie durch die maximale Geschossfläche hinreichend geregelt.

Die für das Büro- und Umkleidegebäude durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche stellt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11.1 zugleich die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 1990 dar. Durch die textliche Festsetzung 11.1 wird zugleich festgesetzt, dass diese Grundfläche durch Flächen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (dazu gehören z. B. der Freisitz für Zuschauer - die hierfür umgrenzte Fläche tutwt entspricht der bestehenden Nutzung - hier auch Stellplätze und ihre Zufahrten außerhalb der Baugrenzen) außerhalb der festgesetzten Baugrenzen um mehr als 50 vom Hundert überschritten werden darf. Somit kommt die Kappingsregelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hier nicht zum Tragen.

Nach Neuordnung der Flächen zum Parken sollen auch zukünftig 18 Kfz-Stellplätze, jedoch nicht mehr, zur Verfügung stehen. Die durch ein neues und größeres Vereinsgebäude verloren gehenden Stellplätze sollen auf dem Geländestreifen zwischen den Tennisplätzen und der Erschließungsstraße zum Tennisplatz wieder errichtet werden.

Weitere Arten der Nutzung

Grünfläche, Zweckbestimmung „Freibad“

5. Die Grünfläche „Freibad“ dient der Nutzung als Liegewiese mit Spiel- und Sportangeboten. Zulässig sind eine Liegewiese, sonstige Grünflächen, ein Kiosk mit einer Grundfläche von maximal 30 m², Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie nicht überdachte, sportlichen Zwecken dienende Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 1.200 m². Unterhalb der Erdoberfläche sind bauliche Anlagen zur Unterbringung der notwendigen Schwimmbadtechnik zulässig.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 15 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO]

Die Liegewiese soll im Wesentlichen in ihrer Form erhalten bleiben. Allerdings sollen die Sportplätze um weitere Freiluftsport- und -freizeitangebote ergänzt werden. Denkbar wäre z. B. ein weiteres Beachvolleyball- oder Basketballfeld oder auch ein Mini-golfplatz. Der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhandene Kiosk soll auch in Zukunft in der Liegewiese zulässig sein. Soweit erforderlich, können unterhalb der Erdoberfläche bauliche Anlagen zur Unterbringung der Schwimmbadtechnik errichtet werden.

Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz

6. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sind ein Großsportfeld bzw. mehrere Kleinsportfelder sowie eine Laufbahn zulässig.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Die Festsetzung stellt den Bestand mit Fußballfeld und Laufbahn zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans sicher. Sie erlaubt allerdings auch eine Neuaufteilung der Sportplatznutzung in mehrere Kleinsportfelder.

Bereich Teltowkanal-Ufer

7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist innerhalb der festgesetzten Fläche für den Wald in einem 10,0 m breiten Korridor, gemessen von der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes, in einem Abstand von mindestens 3,0 m von der vorhandenen Uferlinie ein mindestens 3,0 m breiter Fuß- und Radweg zulässig. Dieser Uferweg ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen. Er darf durch einen mindestens 3,0 m breiten Fuß- und Radweg in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit dem südlichen Ende der mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche N verbunden werden. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen der Fuß- und Radwege wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Am nördlichen Ufer des Teltowkanals entlang plant das Wasser- und Schifffahrtsamt die Errichtung eines Betriebswegs. Die Gemeinde Kleinmachnow möchte im Rahmen einer Vereinbarung die Nutzbarkeit des Wegs für die Öffentlichkeit als Fuß- und Radwanderweg erreichen. Der für die Öffentlichkeit dann zugängliche Wanderweg soll durch einen weiteren Fuß- und Radweg mit dem südlichen Ende der Fontanestraße verbunden werden. Auf diese Weise soll eine weitere fuß- und fahrradtaugliche Erschließung zum Eingang des Freibads eröffnet werden. Für Fahrradfahrer kann so zugleich eine interessante Verbindung abseits des motorisierten Individualverkehrs zwischen dem Zehlendorfer Damm und dem Teltowkanal auf Höhe der Rammrath-Brücke

Sonstige Vorschriften

Garagen und Nebenanlagen

12. In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen – erst ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Garagen sind mit ihrer Frontlinie gegenüber der Frontlinie der baulichen Hauptanlage um mindestens 1,0 m nach vorwärts oder rückwärts zu versetzen, die rückwärtige Baugrenze darf dabei nicht um mehr als 2,0 m überschritten werden.

Ausnahmsweise sind auf den folgenden Baugrundstücken der Gemarkung Kleinmachnow, Flur 12, Garagen mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig:

- Flurstück 284 (Fontanestraße 14),
- Flurstück 275 (Fontanestraße 16),
- Flurstück 274 (Fontanestraße 18),
- Flurstücke 262, 273 (Fontanestraße 20),
- Flurstücke 260, 261 (Fontanestraße 22).

[Rechtsgrundlage: § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Bbg BauO, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO]

Im Plangebiet wie auch in der gesamten Gemeinde wird im Sinne eines attraktiven Ortsbildes wird darauf geachtet, dass die Vorgartenbereiche und somit die Wirkung des öffentlichen Straßenraums nicht zu stark durch Nebenanlagen und Garagen beeinträchtigt wird. Daher ist ein Mindestabstand von 6,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie erforderlich. Zugleich sollen Garagen mit ihrer Frontlinie nicht nahtlos in der Flucht der Hauptanlage stehen. Daher sind Sprünge von mindestens einem Meter erforderlich.

Auf den Baugrundstücken Fontanestraße 14 (Flurstück 284), 16 (Flurstück 275) , 18 (Flurstück 274) , 20 (Flurstücke 262,273) und 22 (Flurstücke 260, 261) ist eine Ausnahme erforderlich, da hier aufgrund der bewegten Topographie Garagen in einem Abstand von sechs Metern hinter der Straßenbegrenzungslinie nur unter einem hohen technischen Aufwand errichtet werden müssten. Dies ist städtebaulich nicht gewollt, würde zu räumlich störenden Eingriffen in das Orts- und Landschaftsbild führen und wäre auch aus ökonomischer Sicht nicht gerechtfertigt.

Bauliche Anlagen in den Abstandsflächen

13. In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unmittelbar an der Grundstücksgrenze nur zulässig, wenn kein Anbau an eine bauliche Anlage auf dem Nachbargrundstück erfolgt. Sofern die Errichtung einer Garage auf einem Grundstück unmittelbar an der Grundstücksgrenze wegen der bereits auf den Nachbargrundstücken vorhandenen baulichen Anlagen nur möglich ist, indem an diese Bebauung auf dem Nachbargrundstück angebaut wird, kann dies ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen und Stellplätze.

[Rechtsgrundlage: § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Bbg BauO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO]

Prägend für die Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine aufgelockerte und offene Bauweise, die dem Betrachter vom öffentlichen Straßenraum auch immer Einblick in den jeweils rückwärtigen Grundstücksbereich gewährt. Damit dieser

Blick nicht verstellt wird und auch nicht die Gefahr einer geschlossenen, in diesem Gebiet untypischen und das Ortsbild störenden Häuserfront entsteht, wird durch die Festsetzung geregelt, dass Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen so zu errichten ist, dass es nicht zu einem nahtlosen Nebeneinander mit baulichen Anlagen des Nachbargrundstücks kommt. Dies soll nur als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Garage unter Beachtung der Sätze 1 und 2 der textlichen Festsetzung nicht errichtet werden könnte.

Mindestgröße der Baugrundstücke

14. Die Baugrundstücke in den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) müssen eine Mindestgröße von 800 m² aufweisen. Von Satz 1 abweichend müssen folgende Baugrundstücke der Gemarkung Kleinmachnow, Flur 12 folgende Mindestgrundstücksgrößen aufweisen:

- | | |
|--|----------------------|
| - Flurstücke 248, 249 und 259 (Fontanestraße 24) | 738 m ² , |
| - Flurstück 308 (Geschwister-Scholl-Allee 89) | 505 m ² , |
| - Flurstück 314 (Zehlendorfer Damm 136) | 757 m ² . |

Von Satz 1 abweichend darf das Baugrundstück Flur 12, Flurstück 247 und 1378 (Max-Reimann-Straße 17) derart geteilt werden, dass auf dem Flurstück 1378 ein Baugrundstück mit einer Mindestgröße von 726 m² entsteht.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB]

Durch die Festsetzung einer Mindestbaugrundstücksgröße soll der in Kleinmachnow ortstypischen, lockeren Bauweise auf vergleichsweise großen Baugrundstücken nicht nur relativ, sondern auch absolut Rechnung getragen werden. Ziel ist es zu verhindern, dass Grundstücke geteilt und daraufhin mit kleineren, in ihren Ausmaßen ortstypischen Wohngebäuden bebaut werden. Über die Ausnahme in Satz 2 ist sichergestellt, dass auch die Baugrundstücke weiterhin baulich genutzt werden dürfen, die die festgesetzte Mindestgröße bei Inkrafttreten des Bebauungsplans nicht aufwiesen. Eine weitere Ausnahme soll für das Baugrundstück mit den Flurstücksnummern 247 und 1378 der Flur 12 gelten. Dieses Baugrundstück hat eine Gesamtgröße von 1.593 m², so dass bei gleicher Teilung 796,5 m² große Baugrundstücke entstünden. Da das Flurstück 1378 jedoch nur eine Größe von 726 m² aufweist, wird festgesetzt, dass im Falle einer Teilung hierfür eine entsprechende Ausnahme gemacht wird. Für das Flurstück 247 bleibt die Regel einer Mindestbaugrundstücksgröße von 800 m² jedoch bestehen. Würden nach Teilung beide Flächen bebaut sein, würde der Gesamteindruck dem städtebaulichen Ziel von i.d.R. 800 m² großen Baugrundstücken nahezu (nur um durchschnittlich rund 4 m² abweichend) entsprechen.

Versiegelung

15. Auf den Baugrundstücken sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass auf den Grundstücken anfallendes Regenwasser auch auf Wegen, Zufahrten und Stellplätzen versickern kann und dadurch die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und Wasser minimiert wird.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

16. Die als private Verkehrsfläche festgesetzte Straße ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Unternehmens- und Versorgungsträger, zugunsten der Rettungsfahrzeuge sowie zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke zu belasten.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Die Zufahrtsstraße zu der Gaststätte und den Sportanlagen wird als Privatstraße der Gemeinde Kleinmachnow festgesetzt. Dabei muss sichergestellt werden, dass Unternehmens- und Versorgungsträger, Rettungsfahrzeuge sowie die Eigentümer, Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke diese Straße benutzen können. Zu diesem Zweck wird festgesetzt, dass die Fläche mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist.

17. Die im Sondergebiet SO II "Sportforum" mit dem Buchstaben M gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Rettungsfahrzeuge zu belasten.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Rettungsfahrzeuge müssen die Möglichkeit eingeräumt bekommen, nah an den Sportplatz sowie an die Rückseite des Sportforums heranfahren zu können. Zu diesem Zweck wird festgesetzt, dass die dafür notwendigen Fläche mit entsprechenden Geh- und Fahrrechten zu belasten ist.

18. entfallen

Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen sowie Anpflanzungen und Bindungen zur Begrünung der Baugrundstücke

19. Innerhalb der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgrenzten Flächen sind Anlagen aller Art unterhalb der Erdoberfläche nicht zulässig.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Um einige geschützte Bäume herum im Bereich des SO I „Freibad“ und der Grünfläche „Freibad“ sind entsprechende Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Um das Wurzelreich dieser Bäume nicht zu gefährden, sind auch unterirdische Anlagen aller Art unzulässig.

20. In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist auf den Baugrundstücken je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Davon ist mindestens 1 Baum zwischen öffentlichem Straßenland und der vorderen Baugrenze zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit StU von 40 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, anzurechnen.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

21. In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 2 Kraftfahrzeuge und Standflä-

chen für Müllbehälter an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit einer mindestens 1,30 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen. Für die Anpflanzungen sind die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden. Anstelle von mindestens 1,30 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen gemäß Pflanzenliste erfolgen.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

In Kleinmachnow besteht das Ziel, trotz der starken Bautätigkeit einschließlich umfangreicher Nachverdichtung den durchgrüneten Charakter Kleinmachnows und den Charakter als "Waldsiedlung" zu erhalten. Dies wird nicht zuletzt durch den erneuten Erlass einer (an die aktuelle Rechtslage angepassten) "Gehölzschutzsatzung" deutlich. In diesem Kontext sind die Festsetzungen Nr. 18 und Nr. 19 zum Schutz und zur Pflege des Ortsbilds aus städtebaulichen Erwägungen erforderlich.

22. Das Garagengebäude innerhalb der Fläche ABCDEFGHA ist an seinen Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen. Anstelle der Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen. Für beide Arten der Eingrünung gilt, dass das Garagengebäude auf seiner gesamten Höhe einzugrünen ist. Die mit den Außenkanten der Fläche ABCDEFGHA z.T. übereinstimmende Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt nicht als Außenkante des Garagengebäudes.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Anknüpfend an die Begründung zu den Festsetzungen Nr. 19 und 20 ist die Eingrünung des Parkdecks zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes für den Fall seiner Errichtung erforderlich. Im Süden grenzt die bewaldete Kanalaue an. Insbesondere aus dem Blickwinkel der westlich und nördlich gelegenen Wohngrundstücke soll der Eindruck eines baulichen Fremdkörpers in unmittelbarer Nähe soweit wie möglich vermieden werden.

23. Auf Stellplätzen außerhalb baulicher Anlagen (Garagengeschoss) sind auf der zwischen Gerhart-Eisler-Straße, Thomas-Müntzer-Damm, Warthestraße und Teltowkanal gelegenen, als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fläche für das Parken von Fahrzeugen und für das Abstellen von Fahrrädern festgesetzten Fläche je angefangene fünf Stellplätze je ein Baum gemäß Pflanzenliste mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Wird im Bereich des Stellplatzangebots an der Rammrath-Brücke kein Garagengeschoss (Parkdeck) errichtet und stattdessen der Parkplatz erweitert, soll zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zum Ausgleich für Eingriffe in Grund und Boden alle fünf Stellplätze mindestens ein Baum gemäß Pflanzenliste gepflanzt werden. Diese Maßnahme würde insgesamt zu einer Aufwertung des Bereichs an der Rammrath-Brücke führen.

hergestellt werden. Der Uferwanderweg soll auf Teltower Gemarkung auch mit dem Parkplatz an der Rammrath-Brücke verbunden werden. Daher wird in den Nachbar-Bebauungsplan Nr. 50 „Kiebitzberge“ der Stadt Teltow eine entsprechende Regelung aufgenommen.

Bereich Parkplatz Rammrath-Brücke

8. Innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zum Parken von Fahrzeugen und für das Abstellen von Fahrrädern festgesetzten Fläche sind auch Zu- und Abfahrtsrampen zu einem Garagengebäude zulässig.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Sofern ein Garagengeschoss (Parkdeck) errichtet wird (siehe textliche Festsetzung Nr. 9), sind auch die dann notwendigen Zu- und Abfahrtsrampen erforderlich und zulässig.

9. Innerhalb der Fläche ABCDEFGHA ist ein eingeschossiges Garagengebäude zulässig. Dessen Geschossdecke ist als Fläche für Stellplätze auszubilden.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Auf der Fläche des Parkplatzes an der Rammrath-Brücke soll – soweit ein ebenerdiger Parkplatz nicht errichtet werden würde – ein eingeschossiges Garagengeschoss (Parkdeck), dessen Dach ebenfalls als Stellplatzfläche genutzt werden kann, errichtet werden dürfen. Dieses könnte – bei Verzicht auf Erweiterung des vorhandenen Parkplatzes – erforderlich sein, um die Parkplatznachfrage insbesondere an heißen Sommertagen ausreichend abdecken und das Wohngebiet störenden Parksuchverkehr verhindern zu können. Allein auf der durch Buchstabenkette bezeichneten Fläche ist die Errichtung eines Parkdecks nicht möglich. Das Garagengeschoss (Parkdeck) soll vielmehr über die Gemarkungsgrenze von Kleinmachnow hinweg auch auf Teltower Gemarkung entstehen. Auch der bereits vorhandene Parkplatz liegt auf den beiden Gemarkungen. Für die planungsrechtliche Sicherung eines gemeindeübergreifenden Parkplatzangebots wird auch von der Stadt Teltow ein auf diese Festsetzungen abgestimmter Bebauungsplan aufgestellt.

Maß der baulichen Nutzung

Firsthöhen und zulässige Höhen technischer Anlagen

10.1 In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen bauliche Anlagen eine Firsthöhe von 10,0 m nicht überschreiten. Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.

10.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausnahmsweise technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennenanlagen) bis zu einer Höhe von 2,0 m über der jeweiligen Firsthöhe zulässig.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

In den textlichen Festsetzungen Nr. 10.1 und 10.2 werden die maximalen Höhen der baulichen Anlagen sowie bestimmter technischer Anlagen und Dachaufbauten geregelt. Die Wohngebäude in den Wohngebieten sollen grundsätzlich eine Firsthöhe von 10,0 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Den in den Baugebieten er-

forderlichen technischen Aufbauten wird der notwendige Raum nach oben gegeben. Mit der Höhenbegrenzung wird das Orts- und Landschaftsbild gewahrt. Beim Plangebiet handelt es sich aufgrund seiner Lage am Rande des Landschaftsschutzgebietes Parforceheide sowie nahe der Freizeit- und Erholungsangebote um einen städtebaulich und landschaftlich sensiblen Bereich, in dem Anlagen dieser Art das Orts- und Landschaftsbild negativ beeinträchtigen würden.

Ausnahmen

11.1 Die in den Sondergebieten SO I.1. bis SO I.4 „Freibad“ und im SO III „Tennisplatzanlage“ durch Baugrenzen festgesetzten überbaubare Grundstücksfläche stellen zugleich die in diesen Baugebieten zulässigen Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 1990 dar.

Diese Grundflächen dürfen durch Flächen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 1990 (dazu gehören auch die Überdachungen zwischen den Umkleidegebäuden, die Einlassgebäude, die Kioske sowie Wege und sonstige Versiegelungen), im SO III auch durch Stellplätze außerhalb der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden. Die Kappungsregelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 1990 findet insoweit keine Anwendung.

11.2 Die Überschreitung der in den Wohngebieten festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der dort festgesetzten maximalen Firsthöhe ist ausnahmsweise zulässig, sofern und soweit dies zur Wahrung oder Wiederherstellung des Bestands erforderlich ist.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO, § 18, § 19 BauNVO]

Zu 11.1: In den Flächen SO I.1 bis SO I.4 sind die zum Freibad gehörenden baulichen Anlagen untergebracht. Für die Hochbauten sind mittels Baugrenzen jeweils Baufenster festgesetzt. Außerhalb der Gebäude in den Baufenstern gibt es jedoch noch den versiegelten Eingangsbereich, weitere Wege und (bei Neugestaltung des Eingangsbereichs) Überdachungen als Anlagen und Einrichtungen, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf die Grundfläche anzurechnen sind. Die dafür notwendigen Versiegelungen können in den relativ kleinen Flächen, die sich aus der Erhöhung der festgesetzten Grundfläche um 50 Prozent ergeben, nicht untergebracht werden. Deshalb wird die einschließlich anzurechnender Anlagen zulässige Grundfläche auf eine GRZ von 0,8 erhöht.

Zu 11.2: Ziel der Planung ist ein ausgewogenes und homogenes Ortsbild. Zu diesem Zweck wird eine in den Wohngebieten jeweils einheitliche Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt. Dabei ist die Grundflächenzahl so dimensioniert, dass alle bestehenden Gebäude hinsichtlich ihrer Grundfläche nach den Vorschriften des Bebauungsplans wieder errichtet werden dürften. Dies gilt nicht zwingend auch für die zulässigen Geschossflächen, da mit der Änderung des Vollgeschossbegriffs der Brandenburger Bauordnung zu Aufenthaltszwecken genutzte Dachräume in der Regel auf die Geschossfläche anzurechnen sind. Für diesen Fall erlaubt die Festsetzung eine Ausnahme, wenn dies zur Wahrung und Wiederherstellung des Bestands erforderlich ist.

Immissionsschutz

24. Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Lärmschutzmaßnahmen ist ein Lärmschutzwall bis zu einer maximalen Höhe von 39,2 m über DHHN zulässig.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Nach dem schalltechnischen Gutachten könnte der Ausbau des Parkplatzes an der Rammrath-Brücke dazu führen, dass auf dem angrenzenden Grundstück Gerhart-Eisler-Straße 6 die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht mehr eingehalten würden. Als „worst-case-Szenario“ wurde bei der Prognose ein Stellplatzwechsel von 0,5 Wechsel pro Stunde (Verweilzeit der Besucher lediglich 2 Stunden) angenommen. An den dem Parkplatz nächstgelegenen Wohnhäusern Thomas-Müntzer-Damm 33c, Gerhart-Eisler-Straße 7, 5, 3, 1, 4 und 6 ergeben sich die Tag-Beurteilungspegel im Bereich von 47 bis 52 dB(A) und die Nacht-Beurteilungspegel im Bereich von 35 bis 42 dB(A). Auch wenn im vorliegenden Fall des viel höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A) tags/nachts) maßgeblich sind, die deutlich unterschritten werden, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass auch auf dem Baugrundstück Gerhart-Eisler-Straße 6 die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können, sollten sich die Prognosen bewahrheiten.

Ein drei Meter hoher Lärmschutzwall zwischen Parkplatz und dem betroffenen Grundstück würde Verbesserungen um 1 bis 3 dB(A) herbeiführen. Daher wird durch zeichnerische Festsetzung die Option eines Lärmschutzwalls eröffnet. Die Festsetzung Nr. 23 regelt die maximale Höhe des Walls. 39,2 m ü DHHN entsprechen 3,0 m im Gelände.

25. In Gebäuden mit nach DIN 4109* schutzbedürftigen Räumen der nachfolgend genannten Baugrundstücke am Zehlendorfer Damm, an der Fontanestraße und an der Gerhart-Eisler-Straße müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Falle von Neubau, Ausbau, Umbau und Sanierung die dem Zehlendorfer Damm bzw. die dem Thomas-Müntzer-Damm nicht abgewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen folgendes bewertetes resultierendes Luftschalldämm-Maß (R' w.res nach DIN 4109*, Ausgabe Nov. 1989) aufweisen:

- Fontanestraße 6 (Flurstück 312, Flur 12):	35 dB,
- Gerhart-Eisler-Straße 6 (Flurstück 196, Flur 12):	35 dB,
- Zehlendorfer Damm 138 (Flurstück 313, Flur 12):	40 dB,
- Zehlendorfer Damm 136 (Flurstück 314, Flur 12):	40 dB.

Für die in einem Winkel von mindestens 90° bis einschließlich 100° zur benannten Straße stehenden Gebäudeseiten genügen jeweils um 5dB geringere Luftschalldämmmaße.

Alternativ können die schutzbedürftigen Räume auch auf der dem Zehlendorfer Damm bzw. der dem Thomas-Müntzer-Damm abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden (lärmgeschützte Grundrisse bzw. Fassadengestaltung). Vom Zehlendorfer Damm bzw. vom Thomas-Müntzer-Damm abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100° beträgt.

An den Wohngebäuden Zehlendorfer Damm 136 und 138 sind die Fenster von dem Schlafen dienenden Räumen, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit schalldämmten me-

chanischen Lüftungseinrichtungen gemäß der VDI 2719 an den Fassaden auszustatten.**

*** DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989, Beuth-Verlag, Berlin. Die DIN 4109 ist beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie ist über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann außerdem in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Kleinmachnow während der Dienstzeiten eingesehen werden.**

**** VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", August 1987, Beuth-Verlag, Berlin. Die VDI 2719 ist beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie ist über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann außerdem in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Kleinmachnow während der Dienstzeiten eingesehen werden.**

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Die Verkehrsdichte in den das Plangebiet im Norden (Zehlendorfer Damm) und Osten (Thomas-Müntzer-Damm) begrenzenden Straßen ist so hoch, dass insbesondere die Fenster von Aufenthaltsräumen von vier angrenzenden Grundstücken schallschützende Wirkung haben müssen. Dies gilt nur dann nicht, wenn andere Maßnahmen für ausreichenden Schallschutz sorgen (wie z.B. ein hinreichender Abstand des Gebäudes von der verkehrsreichen Straßenfront). Die Nachtruhe soll auch dadurch gewahrt bleiben, dass Lüfter in Schlaf- und Kinderzimmern, deren Fenster nachts zur Lärmabweisung geschlossen gehalten werden müssen, ebenfalls schallgedämmt sein müssen. Diese Festsetzung wirkt sich infolge des Bestandsschutzes, den bereits bestehende Anlagen genießen, nur für Neubauten und baurechtlich relevante Umbauten aus.

Örtliche Bauvorschriften

Dachformen

26. In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Sattel-, Zelt- und Walmdächer zulässig. Insbesondere Mansard- und Pultdächer sind unzulässig. Bei Sattel- und Walmdächern müssen sich die beiden einander gegenüberliegenden äußeren traufständigen Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden. Satz 1 gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.

[Rechtsgrundlage: § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Bbg BauO]

Dachneigung

27.1 In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) muss die Dachneigung an mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten des Daches zwischen 35° und 55° liegen. Die Dachneigung von sich gegenüberliegenden Seiten des Daches muss gleich sein. Sätze 1 und 2 gelten nicht für Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.

[Rechtsgrundlage: § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Bbg BauO]

27.2 In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) kann eine Dachneigung von weniger als 35° zur Wahrung und Wiederherstellung des Bestands ausnahmsweise zugelassen werden.

[Rechtsgrundlage: § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Bbg BauO]

Dachgauben und Zwerchhäuser

28. In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Gesamtbreite von Dachgauben und Zwerchhäusern höchstens zwei Drittel der Länge der darunter befindlichen Gebäudewand betragen. Der Abstand der seitlichen Außenwand der Gaube von der jeweiligen Giebelwand muss mindestens 1,0 m betragen. Die Vorderfront der Dachgauben ist gegenüber der darunter liegenden Außenwand des Gebäudes um mindestens 50 cm, gemessen in der Waagerechten, einzurücken.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Bbg BauO]

29. Zwerchhäuser müssen einen eigenen First haben, der mindestens 1,0 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches verläuft. Die Gesamtbreite der Zwerchhäuser darf höchstens ein Drittel der Länge der darunter befindlichen Außenwand betragen. Der Abstand der Seitenwand des Zwerchhauses von der jeweiligen Giebelwand des Haupthauses muss mindestens jeweils 2,0 m betragen.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Bbg BauO]

Den Dachformen, der Dachneigung und den Dachgauben/Zwerchhäusern innerhalb der Wohngebiete sind aus gestalterischen Gründen besondere Vorschriften gewidmet. Um eine ästhetisch ansprechende Einheit in der Vielfalt herzustellen, sind nur Sattel-, Zelt- und Walmdächer zulässig. Mansard- und Pultdächer sollen auch im Wege der Befreiung keinesfalls gestattet werden, deshalb sind sie zusätzlich ausdrücklich ausgeschlossen. Dies gilt nur für die Hauptanlagen und nicht für Nebenanlagen und Garagen. Insgesamt soll verhindert werden, dass die für Kleinmachnow typische Bauweise auch bei Dachform und -gestaltung eingehalten wird und Störungen des einheitlichen Orts- und Erscheinungsbildes eintreten. Um dies sicherzustellen, wird auch geregelt, dass in einem rechteckigen Grundriss angelegte Gebäude mit Sattel- oder Walmdächern nur **einen**, in einer Richtung verlaufenden First aufweisen sollen. Dies stellt Satz 3 der textlichen Festsetzung Nr. 26 sicher. Als traufständige Seite gilt die nicht giebelständige, längere Seite des Gebäudes. Bei Gebäuden mit ums Eck verlaufenden Grundrissen dürfen der Vorschrift zufolge der Anzahl der Gebäudehauptrichtungen entsprechend mehr Firste ausgebildet werden.

Die zulässigen Dachformen gewährleisten – zusammen mit der in der textlichen Festsetzung Nr. 26.1 vorgenommenen Festlegung einer Mindestdachneigung –, dass das jeweilige oberste Geschoss bei Verwendung als Aufenthaltsraum in der Form eines ausgebauten Dachgeschosses hergerichtet wird. Dadurch werden erdrückende Dachausbauten bis hin zu nicht in das Dach integrierten dritten Vollgeschossen vermieden. Mit der Festsetzung 26.2 soll den bestehenden Verhältnissen Rechnung getragen werden, da es wenige Wohnhäuser mit einer geringen Dachneigung als 25° gibt.

Um eine ästhetisch ansprechende Einheit in der Vielfalt herzustellen, sind Dachgauben und Zwerchhäuser nur in Ausmaßen gestattet, die sie nicht zum Hauptbestandteil des Dachs werden lassen. Insgesamt soll verhindert werden, dass die Häuser durch übermäßig ausgebauten Dachgeschosse von oben her gestalterisch „erdrückt“ werden.

Die Vorschriften des Baudenkmalschutzes gehen den Gestaltungsfestsetzungen dieses Bebauungsplans vor

Einfriedungen

30. In den reinen Wohngebieten (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Einfriedungen als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze 1,30 m und im hinteren Grundstücksbereich sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze 1,80 m - gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche - nicht überschreiten. Zulässig sind Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,40 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk.

Abweichend von den Sätzen 1 bis 3 sind auf den Grundstücken der Gemarkung Kleinmachnow, Flur 12, zulässig:

- Fontanestraße 24 (Flurstücke 248, 249, 259),
- Fontanestraße 6 (Flurstück 312),
- Geschwister-Scholl-Allee 91 / Fontanestraße 10 (Flurstücke 309 / 310),
- Geschwister-Scholl-Allee 89 (Flurstücke 307/1 und 308),
- Geschwister-Scholl-Allee 90 (Flurstücke 286, 287),
- Geschwister-Scholl-Allee 92 (Flurstück 285),
- Max-Reimann-Straße 19 (Flurstück 247)

straßenseitig auch Stützmauern mit einer Höhe von maximal 0,50 m und eine Gesamthöhe der Einfriedung von maximal 1,80 m;

auf den Grundstücken an der

- Fontanestraße 22 (Flurstücke 260, 261),
- Fontanestraße 20 (Flurstücke 262, 273)

straßenseitig auch Stützmauern mit einer Höhe von maximal 1,10 m und eine Gesamthöhe der Einfriedung von maximal 2,00 m

sowie auf den Grundstücken an der

- Fontanestraße 18 (Flurstück 274),
- Fontanestraße 16 (Flurstück 275),
- Fontanestraße 14 (Flurstück 284)

straßenseitig auch Stützmauern mit einer Höhe von maximal 1,60 m und eine Gesamthöhe der Einfriedung von maximal 2,00 m.

[Rechtsgrundlage: § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Bbg BauO]

Die Höhe und die Gestalt von Einfriedungen sind für den fußläufigen Betrachter eines Baugebiets von großer Bedeutung. Sie sollen nicht abweisend wirken, zugleich aber die Privatheit schützen. Daher enthält der Plan Vorschriften, mit denen die Höhe der Einfriedungen hinsichtlich ihrer Gesamthöhe (Sockelmauern müssen auf die Gesamthöhe angerechnet werden) begrenzt und ihre Gestalt regulierend beeinflusst wird. Die Regelung geht auf den Kriterienkatalog der Gemeinde Kleinmachnow für im Bestand bebaute Gebiete zurück. Das städtebauliche Erfordernis ergibt sich aus den Bemühungen Kleinmachnows für ein städtebaulich ausgewogenes Ortsbild. Im Plangebiet besteht die besondere Herausforderung darin, mit der Regelung auch den Anforderungen der Grundstücke gerecht zu werden, die sich aus den teilweise sehr hohen Geländesprüngen ergeben. Dieser besondere Regelungsbedarf ergibt sich für die in Satz 3 der Festsetzung aufgelisteten Baugrundstücke. Hier sind wegen des bewegten Geländes auch Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 1,60 m Höhe erforderlich. Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedung (also die zusammengerechnete Höhe von z.B. Zaun und Sockel) kann hier nicht auf 1,30 m begrenzt bleiben, zugleich soll sie aus städtebaulichen Gründen eine Höhe von 2,0 m nicht übersteigen.

Hinweise ohne Normcharakter

1. Nach dem „Gesetz 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.) bestehen folgende Verpflichtungen:
 - Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum 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).
2. Die Vorschriften des Baudenkmalschutzes gehen den Gestaltungsfestsetzungen dieses Bebauungsplans vor.

IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Stadtplanerische Auswirkungen

Durch die Festsetzung der Sondergebiete wird die Zulässigkeit der Sport- und Freizeitznutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans explizit geregelt. Zudem werden die Rahmenbedingungen für die Errichtung von Wohnhäusern in den festgesetzten Wohngebieten am Bestand orientiert festgeschrieben. Damit tritt für dieses Gebiet Planungssicherheit ein.

2. Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere hinsichtlich der Geräuschemissionen der Sportanlagen auf die angrenzende Wohnnutzung

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht dargestellt. Zur Klärung des Hauptproblems - nämlich der vorhandenen und zu erwartenden Belastung der Anwohner durch Geräuschemissionen der Sportanlagen - wurden mehrere schalltechnische Gutachten eingeholt. Das OVG Berlin hat in seiner Entscheidung vom 15.03.2012 an dem ursprünglichen schalltechnischen Gutachten insbesondere die „ausnahmslos vorgenommene segmentierende Betrachtungsweise“ bemängelt (S. 19 der Urteilsbegründung). Im Einzelnen wurden folgende Punkte gerügt:

- a) Die Emissionsquellen Sportplatz, Tennisanlagen und Parkplatz Sportforum hätten zusammengefasst und als eine gemeinsame Anlage betrachtet werden müssen. Die getrennte Beurteilung entspreche nicht den Vorgaben der hier anzuwendenden 18. BImSchV (a.a.O. S. 20).
- b) Zudem sei die schalltechnische Beurteilung des Parkplatzes Sportforum als solche zu beanstanden (S. 21). Der Gutachter sei von lediglich 60 Stellplätzen ausgegangen, nach der Baugenehmigung vom 12. Juli 1999 seien jedoch 116 PKW-Stellplätze und 90 Stellplätze für Fahrräder herzustellen.
- c) Weiterhin sei die in dem Gutachten vorgenommene Berechnung der Parkplatzemissionen nach der Parkplatzlärmsstudie des Bayerischen Landesamts für Umwelt und die Beurteilung anhand der TA Lärm zu beanstanden. Für den Parkplatz gelte wegen des engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhangs mit den übrigen Sportanlagen die 18. BImSchV.
- d) Richtigerweise seien die Emissionen des Parkplatzes nach den Regeln der 18. BImSchV zu berechnen und zu beurteilen, wobei ein Summenpegel aller drei Geräuschquellen (Sportplatz, Tennisanlagen, Parkplatz) vorzunehmen sei (S. 21). Sämtliche Teilbeurteilungspegel seien anhand der Regeln der 18. BImSchV zu berechnen und - nach der gebotenen Summenbildung - anhand ihrer Immissionsrichtwerte zu beurteilen (S. 22).
- e) Ferner spreche viel dafür, dass die Emissionsquellen Freibad und Parkplatz an der Rammrath-Brücke - entgegen der Annahme des Plangebers - gleichfalls als eine gemeinsame Anlage zu betrachten bzw. die mit der Nutzung des Parkplatzes verbundenen Geräusche dem Freibad zuzurechnen seien, da nach dem der Planung zugrundeliegenden Verkehrskonzept in erster Linie die Benutzer des Freibades auf die Stellplätze des erweiterten Parkplatzes verwiesen würden (S. 23).
- f) Eine solche Zusammenrechnung setze allerdings die eindeutige Bestimmung des für die schalltechnische Berechnung und Beurteilung einschlägigen Regelwerks voraus. Dies sei nicht - jedenfalls nicht in eindeutiger Weise - geschehen. Einer-

seits werde im Umweltbericht die 18. BImSchV als einschlägiges Regelwerk angeführt. Die für eine eindeutige Zuordnung erforderlichen tatsächlichen Feststellungen seien der Planbegründung jedoch nicht zu entnehmen. Andererseits werde die schalltechnische Beurteilung dann im Umweltbericht - dem Gutachter folgend - anhand der Freizeitlärm-Richtlinie vorgenommen.

- g) Es könne auch nicht ohne weiteres angenommen werden, dass die Freizeitlärm-Richtlinie die strengeren Regeln enthalte und ihre Anwendung daher etwa Betroffene begünstige. Dem stehe zum einen entgegen, dass die Berechnung von Freizeitlärm stets auf der Basis fachkundig ermittelter, der VDI-Richtlinie Nr. 3770 zu entnehmender (also abstrakter) Quellwerte erfolge, während nach der 18. BImSchV für die Beurteilung von Geräuschen bei bestehenden Sportanlagen die Geräuschemissionen in der Regel durch Messung (also konkret) zu bestimmen seien. Darüber hinaus seien nach § 2 Abs. 1 der 18. BImSchV die Geräuschemissionen anderer Sportanlagen einzubeziehen, was vorliegend die Einrechnung der Geräuschemissionen des Sportplatzes, der Tennisanlagen und des dortigen Parkplatzes erlauben würde (S. 24).
- h) Weiterhin sei nicht zweifelsfrei, ob die isoliert vorgenommene Berechnung der vom Parkplatz Rammrath-Brücke zu erwartenden Emissionen anhand der Bayerischen Parkplatzlärmstudie und die anschließende Beurteilung anhand der 16. BImSchV ohne Einrechnung anderer Geräuschquellen zutreffend sei und den örtlichen Verhältnissen gerecht werde. Wenn das Freibad als Sportanlage einzustufen sei, dürften die Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Ziffer 1.1 des Anhangs zur 18. BImSchV bei der Beurteilung gesondert zu betrachten und nach der 16. BImSchV zu berechnen und zu bewerten sein. Handele es sich bei dem Freibad dagegen um eine Einrichtung, die in den Anwendungsbereich der Freizeitlärm-Richtlinie falle, fehle es an einer normativen Grundlage, um die Parkplatzemissionen in irgendeiner Weise bei der schalltechnischen Beurteilung des Freibads berücksichtigen zu können. In diesem Fall könnte der Parkplatz möglicherweise getrennt zu betrachten sein, so dass eine Berechnung nach der Bayerischen Parkplatzstudie in Betracht kommen könnte, die Beurteilung aber wohl anhand der TA Lärm zu erfolgen hätte (S. 25).
- i) Jedenfalls gehe die Lärmimmissionsprognose hinsichtlich des Freibads von einem unvollständigen Sachverhalt aus, da die vom (zukünftigen) Eingangsbereich des Freibads ausgehenden Geräusche nicht ermittelt und bei der Immissionsbeurteilung nicht berücksichtigt worden seien, obwohl sie der Anlage Freibad zuzurechnen seien. Insbesondere seien die mit dem Hol- und Bringverkehr zum Eingang des Freibads verbundenen Geräusche weder prognostiziert noch berücksichtigt worden. Bezüglich der Frage eines tauglichen akustischen Regelwerks sei zumindest in Erwägung zu ziehen, ob nicht die Gesamtsituation vor dem Eingang des Parkplatzes mit der Situation auf einem Parkplatz vergleichbar wäre. Das schlichte Unterlassen der Berücksichtigung dieser Lärmquelle sei als fehlerhaft zu beanstanden (S. 26/27).
- j) Darüber hinaus fehle es an einer hinreichenden Ermittlung und Betrachtung des dem Freibad zuzurechnenden Straßenverkehrs. Insoweit fehle es an einer belastbaren Erhebung über die Besucherzahlen des Schwimmbades, sondern auch über die bisherige Verkehrsbelastung der umliegenden Straßen des Wohngebiets während der Sommermonate, also der Hauptnutzungszeit des Freibads. Es wäre zu ermitteln gewesen, wie hoch der PKW-Anteil unter den Schwimmbadbesuchern ist und mit welchem prozentualen Anteil der bereits bestehende Hol-Bring-Verkehr anzusetzen ist. Hiervon sei abhängig, ob die geplante Erweiterung des Parkplatzes an der Rammrath-Brücke ausreiche, um den durch die Freibad-Nutzung entstehenden ruhenden Verkehr aufnehmen zu können (S. 27).
- k) In diesem Zusammenhang dürfte es auch nicht ohne Bedeutung sein, ob das Schwimmbad mit dem sogenannten City-Bus zu erreichen sei (S. 27).

Die Gemeinde Kleinmachnow hat sich entschlossen, die genannten Mängel des Bebauungsplans, die zu seiner Unwirksamkeit führten, durch ein ergänzendes Verfahren zu heilen. Dazu wurden am Sonntag, dem 12. August 2012 - dem heißesten Tag des Jahres 2012 - eine Zählung des Verkehrsaufkommens auf den Zufahrtsstraßen zum Freibad und eine Schallmessung am Eingang des Freibads vorgenommen. Die Ergebnisse wurden im aktualisierten Schallgutachten ausgewertet und der erneuten Abwägung zugrunde gelegt. Einzelheiten ergeben sich aus dem aktualisierten Umweltbericht (Teil II der Begründung).

Die vom Gericht gerügten Punkte wurden dabei wie folgt berücksichtigt:

- Zu a) Die Emissionsquellen Sportplatz, Tennisanlagen und Parkplatz Sportforum wurden - nach einer klarstellenden Einzelbewertung - auf der Grundlage der 18. BImSchV als Summenpegel berechnet und bewertet.
- Zu b) Bei der schalltechnische Beurteilung des Parkplatzes Sportforum wurden die tatsächlich vorhandene und nach dem Bebauungsplan zulässige Anzahl von Stellplätzen in die Berechnung eingestellt.
- Zu c) Für die Berechnung und Bewertung der vom Parkplatz am Sportforum ausgehenden Geräusche wurde wegen des engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhangs mit den übrigen Sportanlagen die 18. BImSchV angewendet.
- Zu d) Dabei wurde ein Summenpegel aller drei Geräuschquellen (Sportplatz, Tennisanlagen, Parkplatz) vorgenommen. Sämtliche Teilbeurteilungspegel wurden anhand der Regeln der 18. BImSchV berechnet und - nach der gebotenen Summenbildung - anhand ihrer Immissionsrichtwerte beurteilt.
- Zu e) Die Emissionsquellen Freibad und Parkplatz an der Rammrath-Brücke wurden - nach einer Einzelbetrachtung - gleichfalls als eine gemeinsame Anlage betrachtet, wobei die mit der Nutzung des Parkplatzes verbundenen Geräusche dem als Sportanlage eingestuften Freibad zugerechnet wurden.
- Zu f) Das Freibad Kiebitzberge wurde als Sportanlage eingestuft, weil es sich bei diesem Freibad mit seinem 50-Meter-Freischwimmerbecken und den verbundenen Einrichtungen um ein klassisches, dem Schwimmsport dienendes Bad handelt. Das Bad ist weder ein „Spaßbad“ noch eine „Wellness-Einrichtung“. Dementsprechend wurde für die Gesamtbeurteilung allein die 18. BImSchV angewendet. Die Schallauswirkungen des vorhandenen Bades wurden am 12. August 2012 gemessen. An diesem heißesten Tag des Jahres 2012 wurde ein Besucherrekord erzielt.
- Zu g) Die Freizeitlärm-Richtlinie ist daher für den Normalbetrieb des Freibads nicht einschlägig. Sie könnte allenfalls dann zur Anwendung kommen, wenn das Bad nach abendlicher Schließung für Konzerte, Theateraufführungen oder Feuerwerke zur Verfügung gestellt würde. Darüber wäre jeweils im Genehmigungsverfahren zu entscheiden.
- Zu h) Die vom Parkplatz Rammrath-Brücke zu erwartenden Emissionen wurden nach Maßgabe der 18. BImSchV i.V.m. der 16. BImSchV neu berechnet und abgewogen.
- Zu i) Die vom gegenwärtigen Eingangsbereich des Freibads ausgehenden Geräusche wurden an einem Tag mit maximalen Besucherzahlen ermittelt und bei der Immissionsbeurteilung berücksichtigt, in dem sie der Anlage Freibad zugerechnet wurden. Die bei Verlegung des Eingangsbereichs zu erwartenden Geräuschimmissionen wurden prognostiziert. Dabei wurden insbesondere die mit dem Hol- und Bringverkehr zum Eingang des Freibads verbundenen Geräusche prognostiziert und berücksichtigt.
- Zu j) Der dem Freibad zuzurechnende Straßenverkehr wurde nach Maßgabe der 18. BImSchV ermittelt und bewertet, indem am 12. August 2012 bei maximalen Besucherzahlen eine diesbezügliche Zählung durchgeführt wurde. Die ermittelte Besucherzahl wurde in die durch Buchführung bekannten Besucherzahlen des

Schwimmbades der letzten drei Kalenderjahre eingeordnet. Damit wurde auch die bisherige Verkehrsbelastung der umliegenden Straßen des Wohngebiets während der Sommermonate, also der Hauptnutzungszeit des Freibads geklärt. Es wurde ermittelt, wie hoch der PKW-Anteil unter den Schwimmbadbesuchern ist und mit welchem prozentualen Anteil der bereits bestehende Hol-Bring-Verkehr anzusetzen ist. Auf dieser Grundlage konnte im Umweltbericht beurteilt werden, ob die geplante Erweiterung des Parkplatzes an der Rammrath-Brücke ausreicht, um den durch die Freibad-Nutzung entstehenden ruhenden Verkehr aufnehmen zu können.

Im Ergebnis führten die neuen Zahlen dazu, dass die im ursprünglichen Konzept enthaltene Sperrung der Stichstraße zum Sportforum durch eine Schranke mit Zugangsberechtigung allein für die Nutzer des Sportplatzes, der Tennisanlage und des Sportforums aufgegeben wurde. Der nur über die Stichstraße erreichbare Parkplatz am Sportforum ist neben dem (ggf. erweiterten) Parkplatz an der Rammrath-Brücke erforderlich, um den Stellplatzbedarf der Besucher auch des Freibads im Normalbetrieb zu decken.

Weiterhin wurde mit Rücksicht auf die Nutzung beider Parkplätze davon abgesehen, den Eingangsbereich des Schwimmbades konzeptionell verbindlich in Richtung des Parkplatzes an der Rammrath-Brücke zu verlegen. Der Eingangsbereich kann nach den Festsetzungen des Bebauungsplans am bisherigen Standort bleiben. Die Folgen einer Verlegung wurden geprüft. Im Ergebnis wäre eine Verlegung für die Anwohner zumutbar, da der Gesamtlärm weit überwiegend vom Verkehrslärm bestimmt wird und dieser sich bei einer Verlegung des Einhangs nicht wesentlich ändern würde; Einzelheiten sind dem Umweltbericht und dem aktualisierten Verkehrsgutachten zu entnehmen.

Bis auf die Legitimierung der räumlichen Lage auch des alten Eingangs des Freibads, die Zulassung von Rehabilitationseinrichtungen im bestehenden Gebäude des Sportforums sowie eine geringfügige Verschiebung und Verkleinerung des „Baufensters“ für das Tennisvereinsgebäude zum besseren Schutz der dortigen Alteichen, verbunden mit einer Erhöhung der zulässigen Gebäudeoberkante enthält die Planurkunde des Bebauungsplans gegenüber der am 10. Juli 2008 beschlossenen Fassung nur redaktionelle Änderungen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichts wurde nach Maßgabe der Vorgaben der Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts überarbeitet und ergänzt. Sämtliche Einzelheiten zu den Ausgangsdaten und zur Bewältigung der Lärmproblematik ergeben sich aus dem Umweltbericht.

3. Soziale Auswirkungen

Durch die Sicherung von Schwimmbadnutzung und Sportforum bleibt das Plangebiet ein attraktiver Anlaufpunkt für Besucher, insbesondere aus Kleinmachnow.

4. Finanzielle Auswirkungen

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine reine Angebotsplanung. Die Kostentragung für den Aus- und Umbau der Freibadanlage ist durch die Gemeinde Kleinmachnow als die Grundstückseigentümerin sowie über die Regionale Arbeitsgemeinschaft „Der Teltow“ mit den Nachbargemeinden Teltow und Stahnsdorf festzulegen und zu entscheiden.

Kosten würden zunächst durch die geplanten verkehrlichen Maßnahmen (Radwegbau entlang der Fontanestraße, Ausbau des Parkplatzes an der Rammrath-Brücke) entstehen. Eine Verwirklichung des vom Bebauungsplan ermöglichten Umbaus des Freibad-eingangsbereichs nach dem Entwurf des Büros Bertsch-Architekten würde Baukosten für die baulichen Maßnahmen im Eingangsbereich des Freibads in Höhe von geschätzten 379.000 € (zzgl. 56.000 € Nebenkosten, Kostengruppe 700) auslösen. Die Straßen- und Stellplatzbaumaßnahmen sind insgesamt nicht Bestandteil des Bebauungsplans, sondern sie setzen weitere Beschlüsse der Gemeinde Kleinmachnow voraus. Erst auf der Grundlage dieser Beschlüsse sind die Kosten abschließend ermittelbar.

Für die mit den Radwegebau entlang der Fontanestraße im Zusammenhang stehende Waldumwandlungsmaßnahme (Ersatz im Verhältnis 1:3) muss mit 7.050 €, für Ausgleichsmaßnahmen mit 10.400 € und für Neuanpflanzungsmaßnahmen zur Gestaltung mit 1.680 € gerechnet werden.

Die Kosten für den Uferwanderweg und für die Verbindungswege zum Parkplatz an der Rammrath-Brücke bzw. zur Fontanestraße sind von der Gemeinde zu tragen, stehen derzeit aber noch nicht fest.

Weitere Kosten entstehen für an externe Büros vergebene Fachgutachten und Planungsleistungen.

5. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

6. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 15 ha. Einzelheiten ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle.

Tab. 15: Flächenbilanz

Plangebietsnutzung	Größe in m²
Reine Wohngebiete I - IV	18.287
Allgemeines Wohngebiet	2.487
Sondergebiet SO I Freibad	23.965
Sondergebiet SO II Sportforum	11.190
Sondergebiet SO III Tennis	9.239
Grünfläche „Freibad“	17.104
Grünfläche „Sportplatz“	20.366
Parkanlage	4.204
Sonstige Grünflächen	1.554
Flächen für den Wald	28.555
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	6.957
Öffentlicher Parkplatz	1.272
Behindertenparkplatz	570
Private Straßenverkehrsfläche	2.261
Privater Parkplatz	2.656

Gesamt	150.667
---------------	----------------

V. VERFAHREN UND SCHLUSSABWÄGUNG

1. Ergebnisse der Beteiligungen

1.1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Mit der Entscheidung des OVG Berlin-Brandenburg vom 15.03.2012 wurde der ursprünglich beschlossene Bebauungsplan KLM-BP-020 „Kiebitzberge“ wegen Mängeln der Abwägung für unwirksam erklärt. Die Gemeinde Kleinmachnow hat mit Beschluss vom 14.06.2012 (DS-Nr. 063/12) beschlossen, ein ergänzendes Verfahren durchzuführen mit dem Ziel, den Bebauungsplan zu heilen. Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens wurde die Öffentlichkeit durch eine erneute öffentliche Auslegung des geänderten Plan nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden wurden ebenfalls gemäß § 4a Abs. 3 erneut beteiligt.

Die im ergänzenden Verfahren zur Behebung von Fehlern durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit erbrachte folgende Ergebnisse.

(wird ausgeführt)

1.2. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden

Die im ergänzenden Verfahren zur Behebung von Fehlern durchgeführte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden erbrachte folgende Ergebnisse-

(wird ausgeführt)

2. Schlussabwägung

(wird ausgeführt)

VI. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan und die Begründung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466). Die am 20.09.2013 in Kraft getretene Änderung der BauNVO findet gemäß § 25d BauNVO auf diesen Plan keine Anwendung, da die erste (nach wie vor wirksame) öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans vor dem Inkrafttreten der Änderung der BauNVO stattgefunden hat.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I, Nr. 14, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I/10, Nr. 39).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Nr. 3, ber. (GVBl. I/13 Nr. 21))
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I Nr. 6, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.05.2009 (GVBl. I/09, Nr. 8, S. 175, 184).

Als Ortsrecht der Gemeinde Kleinmachnow sind zu beachten:

- Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 01. Februar 2007 (Amtsblatt 01/2007) in der jeweils gültigen Fassung,
- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow (Gehölzschutzsatzung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2007 (Amtsblatt 08/2007) in der jeweils gültigen Fassung,
- Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2003 (Amtsblatt 06/2003) in der jeweils gültigen Fassung,
- Die Gemeinde Kleinmachnow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Der Teltow“. Es gelten die Satzung und Vertragsbestimmungen des WAZV „Der Teltow“, in der jeweils gültigen Fassung.

