

*Vorlage zur Kenntnisnahme*

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 18.06.2020

1. Gegenstand der Vorlage: Aufstellung des Bebauungsplanes 10-111 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Für das Gelände der Kleingartenanlage „Kressenweg“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 19.05.2020 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0977/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Dagmar Pohle  
Bezirksbürgermeisterin und  
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,  
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt  
- zur Beschlussfassung -  
Nr. 0977/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Aufstellung des Bebauungsplanes 10-111 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für das Gelände der Kleingartenanlage „Kressenweg“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:  
1. der Aufstellung des Bebauungsplans 10-111 für den o.g. räumlichen Bereich zuzustimmen.  
2. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage
- E. Rechtsgrundlage:** § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB;  
§ 6 Abs. 1 AGBauGB;  
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** keine

Dagmar Pohle  
Bezirksbürgermeisterin und  
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,  
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlagen

Anlage  
zur BA-Vorlage  
Nr. 0977/V

## Begründung zum Bebauungsplan 10-111 für das Gelände der Kleingartenanlage „Kressenweg“ im Bezirk Marzahn- Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf



## Inhaltsverzeichnis

---

<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>3</b>
2.1 STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG/GEBIETSENTWICKLUNG .....	3
2.2 GELTUNGSBEREICH UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	4
2.3 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND BESTAND .....	4
2.4 GELTENDES PLANUNGSRECHT .....	4
2.5 ERSCHLIEßUNG .....	5
2.6 DENKMALSCHUTZ .....	5
2.7 ALTLASTEN .....	5
<b>3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>5</b>
3.1 ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG .....	5
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	6
3.3 LANDSCHAFTSPROGRAMM .....	6
3.3.1 <i>Naturhaushalt/Umweltschutz</i> .....	6
3.3.2 <i>Biotop- und Artenschutz</i> .....	6
3.3.3 <i>Landschaftsbild</i> .....	7
3.3.4 <i>Erholung und Freiraumnutzung</i> .....	7
3.3.5 <i>Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption</i> .....	7
3.4 STADTENTWICKLUNGSPLANUNGEN .....	7
3.4.1 <i>Stadtentwicklungsplan Klima 2011</i> .....	7
3.4.2 <i>Stadtentwicklungsplan Verkehr</i> .....	8
3.4.3 <i>Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030</i> .....	8
3.5 SONSTIGE VOM SENAT BESCHLOSSENE STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN .....	8
3.5.1 <i>Lärmaktionsplan</i> .....	8
3.5.2 <i>Kleingartenentwicklungsplan Berlin</i> .....	8
3.6 SONSTIGE VOM BEZIRK BESCHLOSSENE PLANUNGEN .....	9
3.6.1 <i>Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013</i> .....	9
3.7 ANGRENZENDE FESTGESETZTE UND IM VERFAHREN BEFINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE ....	9
<b>4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG .....</b>	<b>9</b>
<b>5. PLANINHALTE UND ABWÄGUNG .....</b>	<b>10</b>
5.1 ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER INHALT .....	10
5.2 INHALT DER PLANUNG .....	10
5.3 ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	10
5.4 ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	10
5.5 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	11
<b>II. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>11</b>
1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT .....	11
2. AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND ARBEITSSTÄTTEN .....	12
3. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT-, FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG .....	13
<b>III. VERFAHREN .....</b>	<b>13</b>
1. ANWENDBARKEIT DES VEREINFACHTEN VERFAHRENS NACH § 13 BAUGB .....	13
2. MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT GEMÄß § 5 AGBAUGB .....	14
<b>IV. RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>14</b>

## **I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung**

Anlass der Planung ist das Bestreben des Bezirks Marzahn-Hellersdorf, wichtige Kleingartenanlagen im Bezirk planungsrechtlich und damit langfristig zu sichern.

Durch das rasante Wachstum der Stadt Berlin entsteht ein massiver Mehrbedarf an Wohnungen im Stadtgebiet und darüber hinaus. Um die steigende Anzahl an Einwohnerinnen und Einwohner in Berlin mit Wohnraum zu versorgen, ist es notwendig, ungenutzte Flächen innerhalb des Stadtgebiets in Wohnbauflächen umzuwandeln und zu bebauen. Auch Flächen, welchen bisher andere Nutzungen zugewiesen sind, werden, wegen ihrer Wohnbaupotenziale überprüft. Vor diesem Hintergrund rücken Kleingartenanlagen als mögliche Wohnbaustandorte immer mehr in den Fokus.

Die Förderung des Kleingartenwesens und der Schutz der Kleingartenanlagen ist eine wichtige städtebauliche, sozial- und gesundheitspolitische Aufgabe des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Denn trotz der Bestrebungen von Senat und den Bezirken mittels Nachverdichtung Wohnraum für die wachsende Stadt zu schaffen, darf im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung der Schutz von wichtigen Grünflächen nicht vernachlässigt werden. Betrachtet man die Entwicklung unter dem Aspekt, dass die Nachverdichtung Berlins zum größten Teil durch Geschosswohnungsbau realisiert wird, einer Wohnform bei der dem einzelnen Bewohner nur ein geringer Anteil an Grünfläche zur Verfügung steht, ist es umso wichtiger, Kleingartenanlagen langfristig zu schützen. Denn sie erfüllen in besonderem Maße die Funktion von Wohnergänzungsflächen in der Mieterstadt Berlin.

Am nord-östlichen Rand einer Einfamilienhaussiedlung in Mahlsdorf-Süd gelegen, grenzt das Plangebiet an den Kressenweg, mit dem östlich davon gelegenen Landschaftsschutzgebiet „Kaulsdorfer Seen“ und dem nördlich angrenzenden Gebiet des Elsensees. Kleingartenanlagen wie der „Kressenweg“, welche in Verbindung zu übergeordneten Grün- und Landschaftsräumen liegen, erfüllen vielfältig positive Funktionen für die Erholung, für den Biotop- und Artenschutz, für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild.

Da der Bezirk Marzahn-Hellersdorf als Außenbezirk aus gesamtstädtischer Sicht auch die innerstädtischen Bezirke mit Kleingärten teilweise mitversorgen muss, trägt die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans 10-111 dazu bei, eine angemessene Ausstattung des Bezirks sowie der gesamten Stadt mit Kleingärten nachhaltig zu sichern.

Die angestrebte Festsetzung lässt sich im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchführen. Hierbei entfällt die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4. Eine Abwägung der Auswirkungen auf die Umwelt sind im Abschnitt II. zu finden.

### **2. Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplans 10-111 umfasst das Gelände der Kleingartenanlage (KGA) „Kressenweg“. Es befindet sich im Ortsteil Mahlsdorf des Bezirks Marzahn-Hellersdorf und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 1,2 ha.

#### **2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung**

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil des Ortsteils Mahlsdorf im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Es grenzt westlich fast unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet der Kaulsdorfer Seen. Auf der Ostseite der Anlage befindet sich das Einfamilienhausgebiet des Balsamineweges. Südlich verläuft die Phlox- und nördlich die Goldregenstraße. Ebenso nördlich der KGA liegt abgezäunt der Elsensee. Die Parzellen erstrecken sich parallel zum Kressenweg, aufgeteilt entlang einer Nord-Süd-Durchwegung innerhalb der Anlage. Die Kleingartenanlage „Kressenweg“ wurde 1981 gegründet und bietet seinen Nutzern Einzelgärten auf 24 Parzellen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Entstanden auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzfläche blieb die Anlage von Munitionsresten aus dem

Zweiten Weltkrieg verschont. Seit 1984 gilt die Anlage als Naherholungsgebiet. Der Nutzungsgrad und der Gesamteindruck der Anlage konnten kontinuierlich optimiert werden, wodurch es nunmehr eine vielfältige Flora zu begutachten gibt.

(Quelle [online]: Bezirksverband der Gartenfreunde Berlin-Hellersdorf e.V. unter [https://www.hellersdorfergartenfreunde.de/wp-content/uploads/Anlage\\_Kressenweg.pdf](https://www.hellersdorfergartenfreunde.de/wp-content/uploads/Anlage_Kressenweg.pdf))

## **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-111 wird gem. § 9 Abs. 7 BauGB wie folgt definiert:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-111 umfasst das Gelände der Kleingartenanlage „Kressenweg“. Der Geltungsbereich grenzt nördlich an die Goldregenstraße und östlich direkt an die Einfamilienhausgrundstücke entlang des Balsaminwegs. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Phloxstraße. Im westlichen Bereich bildet der Kressenweg die Grenze.

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind im Eigentum des Landes Berlin.

## **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

Die Anlage ist über den vorhandenen Spazierweg gut zugänglich und für die Öffentlichkeit erlebbar. Die Kolonie hat 24 Parzellen, eine Durchwegung und eine Gemeinschaftsfläche mit Schuppen auf einer Fläche von 12.071m<sup>2</sup>. Innerhalb der Anlage befindet sich ein Spazierpfad, der parallel zum Kressenweg die Phloxstraße und die Goldregenstraße verbindet. Von diesem Pfad gehen beidseitig die Parzellen ab. Die Gärten verfügen über Wasser- und Stromanschluss und sind mit kleinen nicht für den dauerhaften Aufenthalt geeigneten Gartenlauben ausgestattet. Die Abwasserentsorgung erfolgt in Sammelgruben.

Die Kleingartenanlage befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA. Westlich der Kolonie beginnt die Trinkwasserschutzzone II.

## **2.4 Geltendes Planungsrecht**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das gesamte Gelände der Kleingartenanlage. Das Gelände der Kleingartenanlage „Kressenweg“ grenzt zu drei Seiten an Verkehrsflächen und ist somit unmittelbar erschlossen. Die Bebauung des Plangebiets hebt sich typologisch nur geringfügig in der Größe von der direkt angrenzenden Wohnbebauung der Nachbargrundstücke ab. Der prägenden Baufeldstruktur der Siedlung wird durch den Geltungsbereich entsprochen. Die Erschließungsstraße Kressenweg stellt eine Zäsur zum Landschaftsschutzgebiet dar und unterbricht den räumlichen Übergang zu den Grünflächen. Die geringe Größe der Kleingartenkolonie von 1,2 ha und ihre Eingliederung in die siedlungstypische Baufeldstruktur lassen keine Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs erkennen. Somit ist eine zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung zu erkennen. Die Fläche ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen. Das Grundstück der KGA ist damit planungsrechtlich Innenbereich, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Gebiet anhand des § 34 BauGB zu beurteilen ist. Ungeachtet des baulichen Zusammenhangs ist eine deutliche Nutzungsgrenze zwischen der Wohnbebauung und den Kleingärten festzustellen. Die Kleingartenanlage „Kressenweg“ stellt kein Wohn- oder Wochenendhausgebiet dar. Die homogene Struktur innerhalb der Anlage und die fast vierzigjährige Nutzung als Kleingarten stellen eine klare Abgrenzung zum umliegenden Bauland dar.

Die Kleingartenanlage „Kressenweg“ unterliegt den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG). Die Bestimmungen werden deshalb erörtert.

Gemäß Begriffsbestimmung in § 1 Abs. 1 BKleingG ist ein Kleingarten ein Garten, der

1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (Kleingärtnerische Nutzung) und
2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind. Die vorhandenen Kleingartenlauben sind nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet.

Des Weiteren sind laut § 3 Abs. 2 BKleingG in einem Kleingarten nur Lauben in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig; die §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

## **2.5 Erschließung**

Das Plangebiet ist im Süden über die Phloxstraße und im Norden über die Goldregenstraße erschlossen.

Innerhalb der Anlage sind die Lauben über einen durchgängigen Spazierpfad erschlossen. Der Pfad hat einen Nord-Süd-Verlauf und ist unbefestigt.

Die Erschließung des Plangebiets durch den Fuß- und Radverkehr erfolgt über die umliegenden Straßen. Die Erschließung des Gebiets durch den ÖPNV besteht durch das Verkehrsnetz der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG). In etwa 700 m Entfernung liegt die Tramhaltestelle „Ledebourstraße“. Hier wird die Erreichbarkeitsschwelle von 400 m für eine geringe Nutzungsdichte überschritten. An genannter Straßenbahnhaltestelle können die Tramlinien 62 und 63 erreicht werden. Der nächstgelegene Anschluss an den übergeordneten Schienenverkehr ist der S-Bahnhof „Mahlsdorf“. Dieser liegt 2,1 km nördlich des Plangebiets. Hier besteht Anschluss an die S-Bahn Linie 5 sowie an die Regionalverkehrszüge des RB 26.

## **2.6 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte oder Bereiche.

## **2.7 Altlasten**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

## **3. Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Die rechtlichen Grundlagen zur Beurteilung sind das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), (GVBl. vom 31.01.2008, S. 629) und die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. vom 14.05.2009, S. 182).

Das Plangebiet liegt nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Die Bezeichnung „Siedlung“ stellt hier lediglich einen Raumbezug dar. Hierbei soll der Siedlungsentwicklung jedoch keine Priorität eingeräumt werden. Den Kommunen sollen große Gestaltungsspielräume zur Binnendifferenzierung eingeräumt werden. Innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung soll einem angemessenen Freiraumerhalt Rechnung getragen werden.

Die Planung berücksichtigt die Vorgaben des LEP B-B.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), der zuletzt am 3. März 2020 (ABl. S. 1683) geändert worden ist, weist für das Plangebiet des Bebauungsplans 10-111 eine Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung aus. Da es sich bei dem Bebauungsplan 10-111 um eine Sicherung der bestehenden Nutzung auf einer Fläche kleiner als 3 ha handelt, ist nicht von einer Änderung von Funktion, Wertigkeit und Immissionen im städtebaulichen Gefüge auszugehen. Somit ist die Fläche nach Entwicklungssatz 1 aus dem FNP entwickelbar.

### 3.3 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin. Die Darstellungssystematik des LaPro beinhaltet nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchG Bln):

- Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft (§ 8 Abs. 2 NatSchG Bln),
- Entwicklungsziele für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

Ob die beabsichtigte Planung mit den Zielen des Landschaftsprogramms vereinbar ist, wird im weiteren Planungsverfahren untersucht. Dem LaPro lassen sich bezüglich des Plangebietes insbesondere folgende Anforderungen entnehmen:

#### 3.3.1 Naturhaushalt/Umweltschutz

- Grün- und Freifläche
  - Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, des naturnahen Wasserhaushaltes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit,
  - Anpassung an den Klimawandel,
  - Rückhalt des Wassers in der Landschaft,
  - Sicherung einer ausreichenden Wasserversorgung und Versickerung von Regenwasser benachbarter versiegelter Flächen,
  - Beseitigung von Barrieren, die den Kaltluftabfluss behindern,
  - Klimaangepasste Pflanzenverwendung; Bevorzugung hitze- und trockenstresstoleranter Arten,
  - Vermeidung von Schadstoffemissionen in Kaltluftentstehungsgebieten.

#### 3.3.2 Biotop- und Artenschutz

- Obstbaumsiedlungsbereich
  - Erhalt, Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Gräben, Kleingewässer und Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigtem Seitenstreifen),
  - Erhalt und Entwicklung von Dorfkernbereichen mit typischer Begleitflora (z.B. Bauerngärten oder großkronige gebietstypische Bäume),
  - Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
  - Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen,
  - Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (z.B. konsequenter Erhalt von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigen

- Pufferflächen und Einbindung in ein differenziertes, örtliches Biotopverbindingssystem),
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtung.

### 3.3.3 Landschaftsbild

- Kleingarten mit Landschafts- oder siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche / Vegetationsbestand in einem Obstbaumsiedlungsbereich
  - Erhalt, Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Gräben, Kleingewässer und Frischwiesen,
  - Sicherung und Entwicklung von Dorfbereichen mit typischen Gestaltelementen wie Anger, Gärten, Gutsparks und Dorffriedhöfen,
  - Wiederherstellung historischer Alleen,
  - Erhalt von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur unter Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen; Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen,
  - Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
  - Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen.

### 3.3.4 Erholung und Freiraumnutzung

- Grünfläche / Parkanlage
  - Entwicklung, Qualifizierung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten unter Einbindung aller Altersgruppen; Berücksichtigung barrierefreier Gestaltung,
  - Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt,
  - Ausbau von Kooperationen in der Nutzung und Pflege durch Förderung bürgerschaftlichen Engagements,
  - Berücksichtigung der biologischen Vielfalt entsprechend der Zweckbestimmung, Gestaltung, Nutzung sowie historischen und kulturellen Bedeutung der Grünflächen.

### 3.3.5 Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

- Das Plangebiet befindet sich weder in einem Ausgleichssuchraum, noch benennt die Plankarte es als Ausgleichspotenzial.

## 3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne werden für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes erarbeitet und betreffen insbesondere folgende städtebaulich relevante Nutzungen: Wohnen, Einzelhandel (Zentren), Industrie und Gewerbe, Verkehr sowie Klima.

Die Stadtentwicklungspläne sind von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Ab. 6 Nr. 11 BauGB, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

### 3.4.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2011

Neben dem Klimaschutz ist die Anpassung an die nicht mehr vermeidbaren Folgen des Klimawandels eine kommunale Aufgabe. Der StEP Klima wurde vom Senat von Berlin am 31. Mai 2011 beschlossen und liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen für Planungen, um die Anpassung an den Klimawandel zu bewältigen. Auf der Analysekarte „Grün- und Freiflächen Bedeutung und Empfindlichkeit“ wird das Plangebiet innerhalb einer „Fläche mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung“ dargestellt.

### **3.4.2 Stadtentwicklungsplan Verkehr**

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr) bildet den Rahmen für die konkreten Planungen und Maßnahmen im Verkehrsbereich auf Landesebene. Das daraus entwickelte Handlungsprogramm sieht z.B. eine Stärkung des nichtmotorisierten, d.h. Rad- und Fußverkehrs vor. Für den StEP Verkehr 2030 wurde im April 2016 mit der Fortschreibung begonnen und befindet sich zurzeit in der Überarbeitung.

Für den Bestand 2015 stellt der StEP Verkehr in der Umgebung des Plangebietes den Hultschiner Damm als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II dar. Diese so eingestufte Straßenverbindung grenzt nicht unmittelbar an das Plangebiet. In der Planung 2025 ergibt sich für die Einstufung dieser Straßenverbindung keine Änderung.

### **3.4.3 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030**

Der StEP Wohnen 2030 (Senatsbeschluss vom 20.08.2019) benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2030. Für diesen Zeithorizont wird in Berlin ein Bevölkerungszuwachs von ca. 430.000 Personen im Vergleich zu 2010 erwartet. Angesichts dieser Entwicklung sind umfangreiche Flächen für Wohnungsneubau zu aktivieren. Der StEP Wohnen weist die Fläche der KGA „Kressenweg“ nicht als potenziellen Wohnbaustandort aus.

**Die übrigen Stadtentwicklungspläne enthalten keine für das Plangebiet relevanten Aussagen.**

## **3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen**

### **3.5.1 Lärmaktionsplan**

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 06. Januar 2015 zur Umsetzung des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG („Lärmaktionspläne – Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) einen Lärmaktionsplan 2013/2018 beschlossen. Ziel der Lärmaktionsplanung als informelle Planung ist die Minderung des Umgebungslärms, d.h. der Lärmbelastungen im Außenraum. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes. Die Strategie dieser Planung setzt auf Lärmprävention und Sanierung der Lärmquellen.

Das Plangebiet ist laut der Lärmkarte „Straßen und U-Bahn Verkehr Tag/Nacht (2017)“ keiner besonderen Lärmbelastung ausgesetzt

### **3.5.2 Kleingartenentwicklungsplan Berlin**

Der Kleingartenentwicklungsplan wurde im Jahre 2004 mit dem Ziel erarbeitet, eine angemessene Ausstattung Berlins mit Kleingärten dauerhaft sicherzustellen. Dazu wird in diesem Planwerk der Bestand der Kleingärten in Berlin sowie Art, Größe und Fläche der einzelnen Kleingartenanlagen dargestellt. Zusätzlich sind die Schutzfristen in Abhängigkeit der Schwerpunkte der Stadtentwicklung festgeschrieben. Der Plan wurde 2014 fortgeschrieben. Seit 2016 wird der Kleingartenentwicklungsplanes grundlegen überarbeitet. Momentan liegt der Entwurf des Kleingartenentwicklungsplanes Berlin 2030 vor.

Die KGA „Kressenweg“ wird im Entwurf des Kleingartenentwicklungsplanes Berlin 2030 unter der Nummer 10017 geführt. Die Kolonie gehört zu den Anlagen der Entwicklungskategorie 3 (Kleingärten mit langfristiger Nutzungsperspektive) und befindet sich im Landesbesitz. Die Bedeutung der Kleingartenanlage im urbanen Kontext wird als hoch eingestuft. Dies ist eine Gesamtbewertung aus der Schutzwürdigkeit der Böden, der Versorgung mit wohnungsnahen Grünanlagen, der Einwohnerzahl der Umgebung und der Schutzwürdigkeit aus stadtklimatischer Sicht.

### **3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen**

#### **3.6.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013**

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat mit der Drucksache Drs.-Nr. 1203/VII das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 am 23.01.2014 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses Nr. 586/IV vom 19.11.2013 beschlossen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthält Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung sowie die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk. Zielsetzung ist die Konzentration der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen auf die bestehenden bezirklichen Zentren, um diese zu stärken bzw. zu qualifizieren sowie die Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung.

Am Hultschiner Damm, in etwa 750 m Entfernung zum Geltungsbereich befindet sich ein Lebensmitteldiscounter. Der dem Plangebiet nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ‚Mahlsdorf-Süd‘ liegt etwa 1,5 km südlich. Das Plangebiet liegt dabei nicht innerhalb des Einzugsbereiches (800 m Isodistanz) des zentralen Versorgungsgebietes.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Zentrenkonzepts stellt das Bezirksamt generelle Bebauungspläne auf. Diese umfassen jedoch nur Bereiche, die keine Geltungsbereiche von Bebauungsplänen sind.

Im Plangebiet sollen lediglich Dauerkleingärten festgesetzt werden. Ein Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel ist nicht nötig. Eine Anpassung des Geltungsbereichs des generellen Bebauungsplan 10-83G wird entsprechend erfolgen.

### **3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Bebauungsplan 10-26 „Kressenweg“ für die Grundstücke Kressenweg 19-51. Dieser Bebauungsplan befindet sich im Verfahren. Wesentliche Planinhalte des Bebauungsplans 10-26 sind gebietsverträgliche Bebauungsmöglichkeiten im Hinblick auf den Erhalt eines sanften Übergangs zum Naherholungsgebiet der Kaulsdorfer Seen.

Zur Sicherung der Ziele des Zentrenkonzeptes wurde das Bebauungsplanverfahren 10-83G zur Steuerung des Einzelhandels für die Ortsteile Biesdorf und Hellersdorf eingeleitet. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-83G sind alle im Zusammenhang bebauten Bereiche dieser Ortsteile eingeschlossen. Die anderweitig mit Bebauungsplänen überplanten Bereiche werden im nächsten Verfahrensschritt aus dem Geltungsbereich des 10-83G ausgegrenzt, so dass die Ziele des Zentrenkonzeptes in den einzelnen Bebauungsplänen umgesetzt werden müssen, die Zulässigkeiten für Einzelhandelsvorhaben begründen könnten. Im vorliegenden Fall ist dies nicht erforderlich, da für den Geltungsbereich die Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt wird.

## **4. Entwicklung der Planungsüberlegung**

Kleingärten sind ein wesentlicher Bestandteil des Berliner Stadtgrüns und bilden eine historisch gewachsene, kulturelle, ökologische und soziale Ressource. Sie sind für die notwendige tägliche Erholung ihrer Nutzer von erheblicher Bedeutung und stellen wichtige Erholungsflächen dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die KGA „Kressenweg“ als Dauerkleingarten planungsrechtlich gesichert werden. In Umsetzung der Vorgaben des Kleingartenentwicklungsplans des Senats sollen die Kleingartenanlagen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ planungsrechtlich gesichert werden. Die Sicherung aller wichtigen Kleingartenanlagen im Bezirk ist seit langer Zeit Teil der

strategischen Stadtentwicklung des Bezirks und geht auf einen Antrag der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) aus dem Jahre 1998 (Drucksache Nr. 1906/III) zurück, mit dem Inhalt die Kleingartenanlagen innerhalb des Bezirks Marzahn-Hellersdorf mittels Bebauungsplänen bauplanungsrechtlich zu sichern. So sollen sukzessive alle vom Bezirksamt als Kleingartenanlagen mit besonderer Wichtigkeit für den Bezirk eingestuften Kleingartenanlagen bauplanungsrechtlich gesichert werden.

## **5. Planinhalte und Abwägung**

### **5.1 Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt**

Ein wesentliches Entwicklungsziel des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf ist, Kleingartenkolonien langfristig zu erhalten und zu sichern. So soll in der Mieterstadt Berlin vor allem den Menschen die Möglichkeit zur Erholung und zum Anbau von Lebensmitteln (Subsistenzwirtschaft) eröffnet werden. Die Fläche der KGA „Kressenweg“ ist laut Kleingartenentwicklungskonzept eine Kleingartenanlage mit langfristiger Nutzungsperspektive.

- Ziel des Bebauungsplans 10-111 ist es, die KGA baurechtlich verbindlich zu sichern.

### **5.2 Inhalt der Planung**

Art der Nutzung:

- Grünfläche mit Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“.

Maß der Nutzung:

- wird über die textliche Festsetzung 1 (TF1) geregelt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

- wird über die textliche Festsetzung 1 (TF1) geregelt

### **5.3 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt das Gelände der KGA „Kressenweg“ und den umliegenden Siedlungsbereich als Wohnfläche W4 mit einer GFZ bis 0,4 und landschaftlicher Prägung dar. Das Ziel des Bebauungsplanes ist im Sinne der Vorschriften aus dem Ziel des FNP Berlin generell entwickelbar unter Berücksichtigung des Bezuges zum angrenzenden Landschaftsraum und der geringen Größe der Anlage.

Das Referat II C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen teilte mit, dass die Fläche nach dem Entwicklungssatz 1 aus dem FNP entwickelbar ist.

### **5.4 Art der baulichen Nutzung**

Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ gem. § 9 Abs. 15 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung dient zur baurechtlich verbindlichen Sicherung der bestehenden Nutzung „Private Dauerkleingärten“.

Die städtebauliche Rechtfertigung für die Sicherung der „kleingärtnerischen Nutzung“ auf den betroffenen Flächen ergibt sich neben ihrer historischen und sozial-kulturellen Bedeutung aus ihrer städtebaulichen Berechtigung als Wohnergänzungsflächen in der Mieterstadt Berlin mit ihrem verdichteten Geschosswohnungsbau. Dauerkleingärten innerhalb des Stadtgebietes stellen Flächen der notwendigen täglichen Erholung für die Bewohnerinnen und Bewohner der

gesamten Stadt dar. Insofern ist der Bedarf an Kleingartenflächen für Berlin als Einheitsgemeinde zu berücksichtigen.

## 5.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch TF 1 bestimmt:

Die Festsetzung dient der Begrenzung der Größe von baulichen Anlagen, die typisch für Kleingartenanlagen sind. Die Regelungen zur Größe und Beschaffenheit der Lauben, entsprechen den Regelungen des § 3 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes. Diese dürfen nach ihrer Art und Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Die vor Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes rechtmäßig errichteten Lauben, die die festgesetzte Größe überschreiten, können unverändert genutzt werden. Lauben, welche nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, jedoch vor Inkrafttreten dieses Planes legal erbaut wurden, genießen Bestandsschutz.

### Die textliche Festsetzung TF.1 lautet:

In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz - 24 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, ist zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

## II. Auswirkungen der Planung

### 1. Auswirkungen auf die Umwelt

Bei dem Bebauungsplan 10-111 handelt es sich um einen Bebauungsplan, der die Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ festsetzt. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB festgesetzt (s. Punkt IV.1). Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. (4) BauGB abgesehen. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes nach Anlage 1 zum BauGB ist demgemäß im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 10-111 nicht erforderlich.

Im Folgenden sollen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB abgewogen werden.

#### Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt umgeben von Erschließungsstraßen innerhalb eines ruhigen Wohngebiets. Übermäßige Verkehrslärmimmissionen sind nicht gegeben. Somit wird der schalltechnische Orientierungswert nach DIN-18005-1 von 55 dB(A) bei Tag und Nacht eingehalten. Die strategische Lärmkarte L\_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßen-/U-Bahnverkehr 2017 des Umweltatlas weist dementsprechend keine Lärmentwicklungen über 55 dB(A) hinaus aus.

Der Kleingartenstandort dient der Naherholung und gärtnerischen Tätigkeit. Diese Funktionen bleiben erhalten und sichern den bestehenden Siedlungscharakter mit landschaftlicher Prägung.

#### Schutzgut Flora, Fauna, biologische Vielfalt, Artenschutz und Biotopschutz

Da der Bebauungsplan selbst keine konkreten baulichen Vorhaben vorbereitet, ist die biologische Vielfalt und gleichfalls der Arten- und Biotopschutz durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen. Durch die Festsetzung der Zweckbestimmung wird die Inanspruchnahme bislang unbeeinträchtigter Lebensräume vermieden; die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird insofern nicht tangiert.

Darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich in keinem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, gem. Artikel 4 Abs. 2 Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL).

### **Schutzgut Boden**

Der Boden der Kleingartenanlage besteht hauptsächlich aus Feinsand und mittel lehmigen Sand.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist der Versiegelungsgrad entsprechend des Kleingartenschutzgesetzes vorzufinden. Die Größe der Lauben auf dem gesamten Gebiet beträgt maximal 24 m<sup>2</sup>. Mit dem Bebauungsplan 10-111 wird kein zusätzlicher Eingriff in den Boden eingeleitet. Somit bleibt der Versiegelungsgrad auf der Grünfläche bestehen.

### **Schutzgut Fläche**

Die Parzellengröße jedes Kleingartens innerhalb der Kolonie im Plangebiet entspricht den Vorgaben des § 3 des Bundeskleingartengesetzes und beträgt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>. Somit wird eine optimale quantitative Nutzungsintensität erreicht, bei einer sparsamen zweckorientierten Verwendung der Grünfläche.

### **Schutzgut Wasser**

Die Kleingartenanlage befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA. Hier gilt der Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen. Westlich der Kolonie beginnt die Trinkwasserschutzzone II.

Da keine Eingriffe vorbereitet werden, besteht auch für das Schutzgut Wasser hier keine Relevanz.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Die Klimaanalysekarte 2015 (Umweltatlas) des Klimamodells Berlin weist das Gebiet als Grünfläche mit überdurchschnittlich hohem Kaltluftvolumenstrom aus. Die stadtklimatischen Eigenschaften des Geltungsbereiches werden durch die Festsetzung gesichert.

### **Schutzgut Wald**

Die im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet der Kaulsdorfer Seen befindlichen Waldflächen werden durch die Festsetzung nicht beeinträchtigt.

### **Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild und Erholungswert**

Durch die Sicherung der Kleingartenanlage bleiben Landschaftscharakter und –bild sowie der Erholungswert erhalten.

### **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

Spezielle plangebietsbezogene Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bleiben, sofern vorhanden, bestehen.

Abschließend lässt sich festhalten, dass durch die Festsetzung des Bebauungsplans 10-111 keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden nicht berührt.

## **2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Der Bebauungsplan 10-111 KGA „Kressenweg“ berührt nicht die Belange der Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten, Wohnnutzungen und gewerblicher Nutzungen. Das Plangebiet ist laut dem StEP Wohnen 2030 nicht als Wohnbaufläche vorgesehen. Laut Kleingartenentwicklungsplan soll die Anlage langfristig nutzbar bleiben.

Die Innenentwicklung in Berlin wird zum größten Teil mittels Geschosswohnungsbau realisiert, einer Wohnform bei der dem einzelnen Bewohner nur ein minimaler Anteil an Grünfläche zur Verfügung steht. Aus diesem Grund ist es im Hinblick auf eine zunehmende Verdichtung der Siedlungsgebiete, notwendig im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Grünflächen besonders zu schützen. Kleingärten erfüllen als Teil des Grünflächensystems wichtige Ausgleichs- und Erholungsfunktionen.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplans 10-111 ist keine Belastung durch zusätzlichen Verkehr zu erwarten.

### **3. Auswirkungen auf den Haushalt-, Finanz- und Investitionsplanung.**

Ein Erwerb von Grundstücken durch das Land Berlin zur Realisierung der geplanten Festsetzungen ist nicht erforderlich, da die Fläche bereits in Landesbesitz ist. Durch die planerische Fortführung und Festlegung der bestehenden Nutzung (Kleingarten) entstehen entsprechend dem derzeitigen Kenntnisstand keine Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung des Landes Berlin.

## **III. Verfahren**

### **1. Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB**

Mit dem Bebauungsplanverfahren 10-111 wird die vorhandene Nutzung der Grünfläche im Geltungsbereich durch die festzusetzende Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ langfristig gesichert. Das Plangebiet ist im Zusammenhang des bebauten Ortsteils der Großsiedlung Mahlsdorf i.S. des § 34 BauGB begriffen. Zum Erhalt eines städtebaulich und naturräumlich hohen Qualitätsstandards soll die öffentlich zugängliche Anlage als Dauerkleingarten festgesetzt werden und damit als Naherholungsraum mit gärtnerischer Funktion erlebbar bleiben. Die Fläche mit der geringen Größe von 12071m<sup>2</sup> wird im Verlaufe des Verfahrens nicht in ein Baugebiet umgewandelt, sondern in seinem Bestand gesichert. Die nutzungsbedingten Eigenschaften der im Geltungsbereich befindlichen Grünflächen und die Eigenart der näheren Umgebung bleiben somit erhalten.

Die rechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB werden durch den Bebauungsplan 10-111 erfüllt:

„Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert [...] kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen  
[...]" [vgl. § 13 Abs. 1 BauGB]

Folglich kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden und § 13 Abs. 3 BauGB kommt zum Tragen. Entsprechend § 13 Abs.3 BauGB kann unter anderem von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

## 2. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AG BauGB

Mit Schreiben vom 22.01.2020 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg gemäß §5 AG BauGB i.V.m. Artikel 13 Abs. 2 Landesplanungsvertrag über die Absicht der Aufstellung des Bebauungsplans 10-111 mit dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung der KGA „Kressenweg“ als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ informiert.

Im Ergebnis der Beteiligung der genannten Stellen zur Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AG BauGB wurde mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen teilte mit, dass das Bebauungsplanverfahren dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AG BauGB nicht berührt. Somit wird das Verfahren nach § 6 Abs. 1 und 3 AG BauGB durchgeführt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass die Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

## IV. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

**Bundeskleingartengesetz (BKleingG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist

**Flächennutzungsplan Berlin (FNP)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 3. März 2020 (ABl. S. 1683)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl.S.578), das zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl.S.664) geändert worden ist

**Landschaftsprogramm** einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)