

**Vorlage zur Beschlussfassung**  
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 22.06.2023

---

1. Gegenstand der Vorlage:

Verordnung über die weitere Verlängerung der Veränderungssperre 10-80/35 nunmehr 10-80a/35 für das Flurstück 6564/63 der Flur 2 (Goldregenstraße) und die Teilfläche des Grundstücks Großmannstraße 2, 4 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-80a sowie die teilweise Außerkraftsetzung der Veränderungssperre 10-80/35 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 23.05.2023 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0479/VI der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen.

2. Die BVV möge beschließen:

1. die Verlängerung der Veränderungssperre 10-80/35 nunmehr 10-80a/35 für das Flurstück 6564/63 der Flur 2 (Goldregenstraße) und die Teilfläche des Grundstücks Großmannstraße 2, 4 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-80a im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf (Begründung und Entwurf der Rechtsverordnung siehe Anlage 1 und Anlage 2).

2. die teilweise Außerkraftsetzung der Veränderungssperre 10-80/35 für die nördlich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-80a herausgetrennte Teilfläche.

Nadja Zivkovic  
Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly  
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

---

**Vorlage für das Bezirksamt**

- zur Beschlussfassung -

Nr. 0479/VI

---

A. Gegenstand der Vorlage:

Verordnung über die weitere Verlängerung der Veränderungssperre 10-80/35 nunmehr 10-80a/35 für das Flurstück 6564/63 der Flur 2 (Goldregenstraße) und die Teilfläche des Grundstücks Großmannstraße 2, 4 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-80a sowie die teilweise Außerkraftsetzung der Veränderungssperre 10-80/35 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

B. Berichterstatterin:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt:

1. die weitere Verlängerung der Veränderungssperre 10-80/35 nunmehr 10-80a/35 für das Flurstück 6564/63 der Flur 2 (Goldregenstraße) und die Teilfläche des Grundstücks Großmannstraße 2, 4 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-80a im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf (Begründung und Entwurf der Rechtsverordnung siehe Anlage 1 und Anlage 2).

2. die teilweise Außerkraftsetzung der Veränderungssperre 10-80/35 für die nördlich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-80a herausgetrennte Teilfläche.

C.2 Weiterleitung an die BVV und zugleich Veröffentlichung:

Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.

D. Begründung:

siehe Anlage 1

E. Rechtsgrundlage:

§§ 14, 16 Abs. 1, 17 Abs. 2, 4, 246 Abs. 2 BauGB, § 13 Abs. 1 AGBauGB, §§ 12 Abs. 2 Nr. 4, 15, 36 Abs. 2 Buchstabe b, c, f und Abs. 3 BezVG

F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

§ 18 BauGB

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

keine

Heike Wessoly

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlagen

## **D. Begründung:**

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 10-80a im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin soll die erlassene und verlängerte Veränderungssperre zur Sicherung der künftigen Planung nach § 14 Abs. 1 BauGB mit der Bezeichnung 10-80/35 (nunmehr 10-80a/35) um ein weiteres Jahr verlängert werden. Die Veränderungssperre erfasst das Flurstück 6564/63 der Flur 2 (Goldregenstraße) und die Teilfläche des Grundstücks Großmannstraße 2, 4, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-80a (Anlage 3).

Die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10-80a durch die Herausstrennung einer nördlichen Teilfläche bedingt jetzt die teilweise Außerkraftsetzung der Veränderungssperre für diesen Teil.

### **1. Bauvorbescheid**

Die Erbbaurechtnnehmerin stellte einen Bauvorbescheidsantrag (Eingang 27.05.2020, zuletzt ergänzt 10.07.2020) zur Errichtung von Wohnhäusern hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Fläche liegt innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 10-80, nunmehr 10-80a. Die vom Bauvorbescheid erfasste Fläche besteht aus dem Flurstück 6564/63 der Flur 2 (Goldregenstraße) und beinhaltet eine Teilfläche des Grundstücks Großmannstraße 2, 4 (Flurstück 6565/63 der Flur 2), einschließlich des geöffneten Rohrpfehlgrabens und der nördlich davon gelegenen Teilfläche des Grundstücks. Auf der Fläche sollen 6 Wohnhäuser mit drei Vollgeschossen, ausgebautem Dach und Grundflächen von jeweils ca. 347 m<sup>2</sup> errichtet werden.

### **2. Sicherungserfordernis**

Das mit dem Bauvorbescheid begehrte Vorhaben widerspricht auch weiterhin den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 10-80a, der für die beantragte und von der Veränderungssperre erfasste Fläche die Sicherung als private naturnahe Grünfläche zum Ziel hat. Zur Sicherung der Planung wurde die Entscheidung über den vorliegenden Bauvorbescheidsantrag gem. § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt.

Der Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planungsabsicht ist auch weiterhin erforderlich. Es ist zu befürchten, dass das mit dem Bauvorbescheid begehrte Vorhaben die Durchführung des Bebauungsplanes 10-80a unmöglich macht oder wesentlich erschweren wird.

Die Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre liegen auch weiterhin wie folgt vor:

#### Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Marzahn Hellersdorf von Berlin hat mit der BA-Vorlage Nr. 877/IV am 13.01.2015 beschlossen, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 10-80 aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 4 vom 30.01.2015 auf Seite 120 öffentlich bekannt gemacht.

Mit BA-Vorlage Nr. 1103/V wurde am 13.10.2020 die Erweiterung des Geltungsbereiches für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 10-80 in Richtung Westen und Südwesten beschlossen. Die Geltungsbereichserweiterung wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 44 vom 23.10.2020 auf Seite 5278 veröffentlicht.

Der Beschluss zur Teilung des Bebauungsplanes 10-80 in die Bebauungspläne 10-80a und 10-80b wurde am 10.01.2023 im Bezirksamt (BA-Vorlage Nr. 0312/VI) gefasst. Die Bekanntmachung der Teilung, einschließlich zeichnerischer Darstellung, in die Bebauungspläne 10-80a und 10-80b erfolgte im Amtsblatt Nr. 4 vom 27.01.2023, S. 402.

Der BA-Beschluss Nr. 0353/VI vom 31.01.2023 beinhaltet die Abtrennung eines nördlichen Teilbereiches (geöffneter Rohrpfuhlgraben und nördlich davon gelegene Fläche) des Bebauungsplans 10-80a. Die Veröffentlichung des Beschlusses mit der Darstellung des neuen Geltungsbereiches ist dem Amtsblatt für Berlin Nr. 6 vom 10.02.2023, S. 592, zu entnehmen. Diese Heraustrennung bedingt die teilweise Außerkraftsetzung der Veränderungssperre für diesen Teil.

#### Hinreichend konkretisiertes Planungsziel

Mit dem Bebauungsplanentwurf 10-80a zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB ist das Planungsziel hinreichend konkret definiert. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht das Ziel in der Sicherung einer privaten naturnahen Grünfläche. Die sensible, naturräumliche Ortsrandlage im Übergang zum Elsensee und die angestrebte Funktion als Pufferfläche, Grünverbindung und Siedlungssaum sind hierfür die Gründe. Das mit dem Bebauungsplan 10-80a verfolgte Planungsziel einer durchgehenden Grünvernetzung zum freien Landschaftsraum Elsensee und zu den Landschaftsschutzgebieten „Kaulsdorfer Seen“ und „Barnimhang“ wird mit dem geplanten Vorhaben konterkariert.

#### Besondere Umstände für die weitere Verlängerung

Das Erfordernis zur Aufrechterhaltung der Veränderungssperre besteht weiterhin.

Für das Gutachten zu den Arten und Biotopen von 2015 waren in Vorbereitung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan 10-80 Aktualisierungen notwendig, die 2021 beauftragt und durchgeführt wurden. Darin sind erstmals Trockenrasenbiotop auf rd. 24.000 m<sup>2</sup> nachgewiesen. Die Suche nach Ausgleichsflächen für die Trocken-

rasenbiotope ist auf der Ebene des Bebauungsplanes erforderlich und kann nicht auf die nachfolgende Planungsstufe verwiesen werden. Deshalb fand 2022 die gutachterliche Überprüfung geeigneter Flächen für die Umsetzung der Trockenrasenbiotope statt. Das Gutachten belegte, dass die untersuchten Flächen nicht ausreichen werden. Sollte die weitere Suche nach geeigneten Flächen nicht zum vollständigen Ausgleich führen, so ist eine Befreiung auf der Ebene des Bebauungsplanes für die Vernichtung des nicht umsetzbaren Anteils des Trockenrasenbiotops unter Beteiligung der Naturschutzverbände erforderlich.

Auf Grund der dargestellten weiteren Suche nach Flächen für die umzusetzenden Trockenrasenbiotope bzw. nötiger Befreiungen auf der Stufe des Bebauungsplanes, dem für die Baulandentwicklung fehlenden Zusammenschluss der Eigentümerinnen und Eigentümer für den Abschluss der städtebaulichen Verträge nach Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung und der nötigen Bodenneuordnung war eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zeitlich nicht abzusehen.

Es war eine Teilung des Bebauungsplanes 10-80 in die Bebauungspläne 10-80a und 10-80b erforderlich. Die Trockenrasenbiotope liegen nunmehr innerhalb des Bebauungsplanes 10-80b, wie auch die Bodenneuordnung und der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, so dass die Problembewältigung im dortigen Aufstellungsverfahren erfolgen kann.

Für den Bebauungsplan 10-80 lag eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB von 2015 und eine frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB von 2017 vor. Jedoch war zu diesem Zeitpunkt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-80a noch nicht Bestandteil des Plangebietes. Dieser Teil wurde erst mit der Erweiterung des Geltungsbereiches 2020, auf der Grundlage des durch die Erbbaurechtnnehmerin eingereichten Bauvorbescheides zur Sicherung der Grünfläche, aufgenommen.

Deshalb war für den Bebauungsplan 10-80a eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erforderlich, die vom 30.01.2023 bis einschließlich 06.02.2023 stattfand. Die Notwendigkeit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan 10-80a nach § 4 Abs. 2 BauGB ergab sich ebenfalls aus der fehlenden frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB für den Geltungsbereich. Die Behörden hatten nach §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB bereits die Möglichkeit, zum Bebauungsplan 10-80 Stellung zu nehmen. Jedoch enthielt nur die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB die Teilfläche des heutigen Bebauungsplanes 10-80a, so dass diese Beteiligung für den später abgetrennten Geltungsbereich als frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zu werten ist.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB fanden vom 06.03.2023 bis einschließlich 05.04.2023 statt. Es ist nicht sicher absehbar, dass die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes 10-80a bis zum Ablauf der Verlängerung der Veränderungssperre zum 26.08.2023 herbeigeführt werden

kann, obwohl die entsprechende Beschlussfassung parallel in Bearbeitung ist. Aufgrund des dargestellten Verfahrensablaufs im Zusammenhang mit den Wiederholungswahlen zu den Bezirksverordnetenversammlungen waren/sind folglich Verzögerungen bei den für die Festsetzung des Bebauungsplanes nötigen BA- und BVV-Beschlüssen zu erwarten, so dass besondere Umstände gemäß § 17 Abs. 2 BauGB vorliegen.

#### Geltende Veränderungssperre

Die Veränderungssperre 10-80/35 vom 22. April 2021 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 38 vom 20. Mai 2021 (S. 454) verkündet.

Die Verlängerung der Veränderungssperre 10-80/35 vom 21. Juli 2022 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 40 vom 5. August 2022 (S. 502) verkündet.

### **3. Fristen**

Gemäß § 17 Abs. 1 S. 1 BauGB tritt die Veränderungssperre 10-80/35 nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Zeitspanne von der Zurückstellung bis zum Inkrafttreten der Rechtsverordnung der Veränderungssperre ist auf die Zweijahresfrist der Veränderungssperre anzurechnen (§ 17 Abs. 1 S. 2 BauGB). Es war absehbar, dass die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes 10-80 nicht bis zum Ablauf der Frist von zwei Jahren herbeigeführt werden konnte. Das Erfordernis für das Aufrechterhalten der Veränderungssperre bestand weiter fort, so dass die Verlängerung der Veränderungssperre 10-80/35 um ein Jahr nach § 17 Abs. 1 S. 3 BauGB erforderlich war.

Nach § 17 Abs. 2 BauGB kann, wenn besondere Umstände es erfordern, die Frist bis zu einem weiteren Jahr für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-80a nochmals verlängert werden, wovon hier gemäß den obigen Ausführungen Gebrauch gemacht werden muss. Nach § 17 Abs. 5 BauGB tritt die Veränderungssperre außer Kraft, sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich abgeschlossen ist, also auch vor Ablauf der weiteren Verlängerung der Veränderungssperre von einem Jahr.

Durch die Heraustrennung des nördlichen Teils aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-80a ist die Voraussetzung für den Erlass der Veränderungssperre für die herausgetrennte Teilfläche entfallen. Somit ist die teilweise Außerkraftsetzung der Veränderungssperre 10-80/35 gemäß § 17 Abs. 4 BauGB vor Fristablauf geboten. Die Veränderungssperre 10-80a/35 bezieht sich folglich nur noch auf die innerhalb des Bebauungsplanes 10-80a liegende Fläche (Anlage 3).

## **Verordnung**

### **über die weitere Verlängerung der Veränderungssperre 10-80/35 nunmehr Veränderungssperre 10-80a/35 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf**

Vom.....2023

Auf Grund des § 16 Absatz 1 und des § 17 Absatz 2 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, in Verbindung mit § 13 Absatz 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 des sechsten Änderungsgesetzes vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist, verordnet das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin:

#### **§ 1**

Die durch Verordnung vom 22. April 2021 (GVBl. S. 454) erlassene und durch Verordnung vom 21. Juli 2022 (GVBl. S. 502) bis zum 26. August 2023 verlängerte Veränderungssperre 10-80/35 nunmehr Veränderungssperre 10-80a/35 wird für das Flurstück 6564/63 der Flur 2 (Goldregenstraße) und eine Teilfläche des Grundstücks Großmannstraße 2, 4, die begrenzt wird durch die nördliche Grenze sowie die nördliche Verlängerung der westlichen und östlichen Grenze des Grundstücks Goldregenstraße 27 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf um ein weiteres Jahr bis zum 26. August 2024 verlängert.

#### **§ 2**

Je ein Übersichtsplan mit den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre liegt zur kostenfreien Einsichtnahme bei den für die Stadtplanung sowie die Bau- und Wohnungsaufsicht zuständigen Ämtern des Bezirksamtes aus.

#### **§ 3**



(1) Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich wird, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden ist.

(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

#### § 4

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

#### § 5

Die Veränderungssperre 10-80/35 tritt für den aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-80a herausgetrennten nördlichen Teil gemäß § 17 Absatz 4 Baugesetzbuch teilweise außer Kraft.

Berlin, den                      2023

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeisterin

Bezirksstadträtin für  
Stadtentwicklung



Übersichtskarte 1:1000

Planunterlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem  
Stand: April 2023

## Übersichtsplan

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Veränderungssperre 10-80a/35

für die Grundstücke



### Großmannstraße 2, 4 (tlw.) und Flurstück 6564/63 (Goldregenstraße)

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Ortsteil Mahlsdorf

vorl. Abzeichnung

### Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches der Veränderungssperre
-  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Aufgestellt: Berlin, den 12.05.2023

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung

Stadtentwicklungsamt

gez. Kersten

Fachbereichsleitung Vermessung

gez. Dreßler

Fachbereichsleitung Stadtplanung

Die Übereinstimmung des Übersichtsplanes mit dem Inhalt der Verordnung über die Veränderungssperre 10-80a/35 vom 2023 wird bescheinigt.

Die Verordnung ist am 2023 im GVBI Nr. für Berlin auf Seite verkündet worden.

Lagebezeichnung	GBBINr.	Fläche m <sup>2</sup>	Gemarkung	Flur	Flurst. Nr.
Goldregenstraße	002311N	3994	Mahlsdorf	2	6564/63
Großmannstraße 2, 4	002311N	1930	Mahlsdorf	2	6565/63 (tlw.)